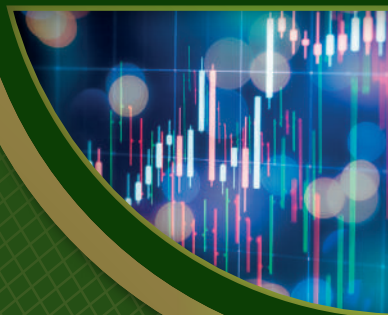
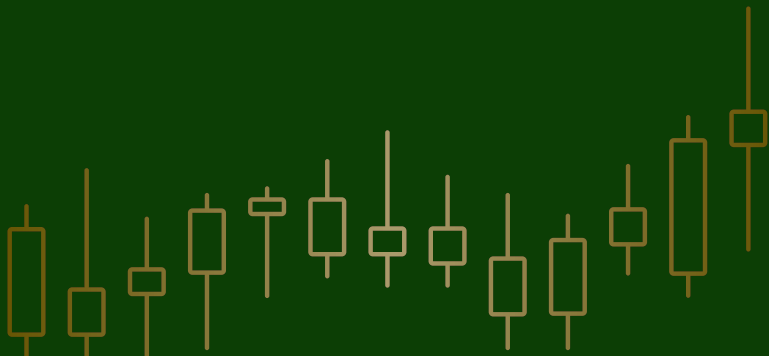


U-TRANSFORMATION



U-TRANSFORMATION





บทนำ

1.1	จุดมุ่งหมายและกลยุทธ์ของบริษัทฯ	06
1.2	ภาพรวมกลยุทธ์และเป้าหมาย	07
1.3	สารจากประธานคณะกรรมการ	10
1.4	สารจากรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	12
1.5	ประวัติความเป็นมา	14
1.6	พัฒนาการที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2562 - 2564)	16
1.7	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	28

ลักษณะการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน

2.1	ภาพรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัท	45
2.2	โครงสร้างรายได้	64
2.3	การวิเคราะห์อุตสาหกรรมและการแข่งขัน	72
2.4	โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	80

โครงสร้างองค์กรและผู้ถือหุ้น

3.1	คณะกรรมการบริษัท	84
3.2	คณะผู้บริหาร	87
3.3	ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหลักทรัพย์	88
3.4	นโยบายการจ่ายเงินปันผล	94
3.5	ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่	97
3.6	ข้อพิพาททางกฎหมาย	100

ภาพรวมธุรกิจ

4.1	ภาพรวมตลาดทุนและนักลงทุนสัมพันธ์	102
4.2	ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของบริษัทฯ	111
4.3	นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	120
4.4	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	128

การกำกับดูแลกิจการ

5.1	นโยบายและการกำกับดูแลกิจการ	143
5.2	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	151
5.3	รายงานผลการดำเนินงานที่สำคัญด้านการกำกับดูแล	168
5.4	การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	194

รายงานงบการเงิน

6.1	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน	205
6.2	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	206
6.3	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	208
6.4	งบการเงิน	216
6.5	หมายเหตุประกอบงบการเงิน	226

ภาคผนวก

7.1	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	362
7.2	ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้น ตั้งแต่ร้อยละ 10	363
7.3	ประวัติคณะกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท	378
7.4	ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ และผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	387
7.5	ข้อมูลกรรมการของบริษัทย่อย	391
7.6	ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายในและฝ่ายกำกับดูแล	400
7.7	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	402
7.8	เอกสารแนบที่แสดงบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ	422

1

บทนำ

1.1 จุดมุ่งหมายและกลยุทธ์ของบริษัทฯ	06
1.2 ภาพรวมกลยุทธ์และเป้าหมาย	07
1.3 สารจากประธานคณะกรรมการ	10
1.4 สารจากรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	12
1.5 ประวัติความเป็นมา	14
1.6 พัฒนาการที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2562 - 2564)	16
1.7 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	28



1.1

จุดมุ่งหมายและกลยุทธ์ของบริษัทฯ



วิสัยทัศน์



พันธกิจ



ค่านิยมองค์กร

วิสัยทัศน์

“เป็นผู้คิดค้น ลงทุน และพัฒนาผลิตภัณฑ์
ในธุรกิจประกันภัย บริการทางการเงิน และพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์อย่างมีคุณภาพ สร้างสรรค์
และยั่งยืน”

พันธกิจ

“มุ่งมั่นที่จะก้าวสู่การเป็นผู้นำด้านธุรกิจประกันภัย
บริการทางการเงิน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ด้วยหลักธรรมาภิบาล อย่างสร้างสรรค์ และยั่งยืน
เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า และการ
เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของวิถีโลก พร้อมกับการ
เติบโตอย่างมั่นคง และยั่งยืน โดยคำนึงถึง
ประโยชน์ของชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม ผู้มีส่วน
ได้เสียทุกกลุ่ม และผู้ถือหุ้น”

ค่านิยมองค์กร



มีความเป็นหนึ่งเดียว



มีความรับผิดชอบ



ดีสุดเลิศ



คิดใหม่ทำใหม่
อย่างสร้างสรรค์



มีความยั่งยืน



คำนึงถึงจริยธรรม

ภาพรวมกลยุทธ์และเป้าหมาย

1.2



ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้สร้างและขยายธุรกิจต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการทบทวนกลยุทธ์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจระยะยาว โดยได้ตัดสินใจที่จะยุติการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน เพื่อที่สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้นในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ถูกต้อง และโปร่งใส โดยมุ่งเน้นที่จะดำเนินธุรกิจที่เกื้อหนุนกันทั้ง ธุรกิจบริการทางการเงิน พัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางแนวทางการสร้างธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ไว้ 5 แนวทางคือ

1. การลงทุน

- ลงทุนในธุรกิจที่เกื้อหนุน ธุรกิจบริการทางการเงิน หรือธุรกิจอื่นที่สร้างรายได้แล้ว
- กระจายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ที่หลากหลาย จับกลุ่มลูกค้าหลายระดับเพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน
- เพิ่มศักยภาพและมูลค่าของทรัพย์สิน/เงินลงทุน ด้วยการปรับปรุง พัฒนา และหาวิธีบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันจากการเกื้อหนุนกันของธุรกิจในกลุ่ม (Synergy)

2. การใช้เงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

- การหมุนเวียนเงินทุนโดยการระดมทุนจากกิจการ/ทรัพย์สิน เช่น การแปลงสภาพทรัพย์สินให้เป็นกระแสเงินสด โดยการจำหน่ายทรัพย์สินที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการพัฒนา หรือต้องใช้เงินจำนวนมากในการพัฒนา

3. การสร้างความยั่งยืนระยะยาว

- การคิดค้น พัฒนาผลิตภัณฑ์ และบริการทางการเงิน เพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตผู้บริโภค และความต้องการของลูกค้าที่ก้าวไปสู่สังคมยุคดิจิทัล และสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งธุรกิจจะต้องปรับเปลี่ยนอยู่เสมอ เพื่อให้ตอบสนองต่อผู้บริโภคได้ในระยะยาว
- การตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานด้วยความใส่ใจและดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังเป็นสำคัญ

- การตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิมนุษยชน และดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานของการเคารพซึ่งสิทธิความเป็นมนุษย์
- การเติบโตไปพร้อมกับชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมในรูปแบบของการช่วยเหลือ และพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน
- การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรบริษัทฯ และสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

4. การก้าวไปกับพันธมิตร

- การมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญจะเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้เรียนรู้ต่อยอด และเข้าถึงโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ได้อีกทั้ง ช่วยลดความเสี่ยงด้านการพัฒนา และการลงทุนในระยะยาวของธุรกิจรูปแบบเดิม
- การมีพันธมิตรทางธุรกิจในหลากหลายธุรกิจจะช่วยเสริมสร้างให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงกับการทำธุรกิจเพียงรูปแบบเดียว ซึ่งความหลากหลายในธุรกิจจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งและเพิ่มมูลค่าให้แก่บริษัทฯ อย่างมั่นคงในระยะยาว

5. การเชื่อมโยงสินทรัพย์ให้เติบโตไปกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นพัฒนานวัตกรรมทุกระดับ เพื่อเตรียมความพร้อมในการรองรับกระแสการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ยั่งยืน และสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว โดยการใช้พื้นที่ และ/หรือ เส้นทางของระบบขนส่งมวลชนบางส่วนเป็นศูนย์กลางในการสื่อสาร อำนวยความสะดวก และให้บริการด้านประกันภัยและบริการทางการเงิน ให้แก่ผู้บริโภคหรือลูกค้า



1.3

สำรจากประธานคณะกรรมการ



นาย คีรี กาญจนพาน์
ประธานคณะกรรมการ
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อธุรกิจทุกภาคส่วน เป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ และทุกคนต้องเดินทางปรับตัวกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ที่ผ่านมา ด้วยความไว้วางใจและการสนับสนุนอย่างเต็มที่จากท่านผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารจึงสามารถตัดสินใจและดำเนินการพลิกฟื้นสถานการณ์ได้อย่างรวดเร็ว ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการขายทรัพย์สินบางส่วนทั้งในและต่างประเทศ และดำเนินการเพิ่มทุนเพื่อเสริมความแข็งแกร่งทางการเงิน มีการปรับโครงสร้างองค์กร โครงสร้างการลงทุน และทบทวนกลยุทธ์ทางธุรกิจ ทั้งนี้ เพราะเชื่อมั่นว่าเป็นแนวทางที่จะนำ ยู ซีดี ไปสู่อนาคตที่ยั่งยืนและเติบโตยิ่งขึ้น

การตัดสินใจปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ โดยยุติการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ซึ่งมุ่งเน้นไปที่การให้บริการทางการเงินรูปแบบใหม่ (Non-Traditional Banking Services) นั้น ด้วยความพร้อมทั้งในด้านเงินทุน ทรัพยากรบุคคล และการผนึกกำลังกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และพันธมิตรของบีทีเอสภายใต้ “กลยุทธ์ 3M” (Move, Mix

และ Match) เพื่อแสวงหาโอกาสและความร่วมมือทางธุรกิจ ผมมั่นใจเป็นอย่างยิ่งว่า เรามีความพร้อมและศักยภาพอย่างเต็มที่ที่จะดำเนินการตามแผนที่วางไว้ อนึ่ง การลงทุนใน A LIFE ซึ่งเป็นธุรกิจประกันชีวิต และการเข้าลงทุนใน JMART และ SINGER ในปีที่แล้วที่สามารถสร้างผลกำไรกลับมายัง ยู ซีดี ก็เป็นสิ่งที่พิสูจน์แล้วว่าการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจนี้เป็นการดำเนินการที่ถูกต้อง

ในปีนี้และอนาคตข้างหน้า บริษัทฯ ยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น จึงต้องมีความมุ่งมั่นปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ และเดินทางต่อไปอย่างเต็มที่ ไม่ท้อแท้ที่ผ่านมา เช่น การมุ่งขยายธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ อย่างจริงจังก็เป็นสิ่งที่แสดงถึงความทุ่มเทไม่ย่อท้อต่ออุปสรรคของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่ต้องการสร้างการเติบโตให้กับ ยู ซีดี ซึ่งเราก็จะนำแนวทางนี้มาใช้เพื่อสร้างการเติบโตในธุรกิจบริการทางการเงินเช่นเดียวกัน

สุดท้ายนี้ ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และพนักงานทุกท่าน สำหรับความเชื่อมั่น ความอดทน และการสนับสนุนที่มีให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง



1.4 สารจากกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นางสาวสรญา เสจียรโกเศศ
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน

ต่อเนื่องจากปี 2563 จนถึงปี 2564 โควิด-19 ได้ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ ยู ซีดี ในช่วงสูงสุดของวิกฤติดังกล่าวโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและบริหารจัดการกว่า 75 แห่งเกือบทั้งหมดต้องปิดให้บริการเป็นการชั่วคราว รายได้ลดลงกว่าร้อยละ 90 จากช่วงก่อนโควิด-19 ขณะที่บริษัทฯ ยังคงต้องแบกรับภาระต้นทุน ส่งผลให้ในปี 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิถึง 6.6 พันล้านบาท ความไม่แน่นอนว่าสถานการณ์จะกลับฟื้นตัวเมื่อใด ทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องตัดสินใจปรับการดำเนินธุรกิจอย่างรวดเร็ว

ด้วยความจำเป็นและหน้าที่ความรับผิดชอบต่อที่มีต่อผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงเล็งเห็นถึงความสำคัญสูงสุดในการทบทวนกลยุทธ์ทางธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงเชิงกลยุทธ์โดยการออกจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงินอย่างเต็มรูปแบบจะช่วยทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างผลตอบแทนที่สูงขึ้นและมีความยืดหยุ่นมากกว่าการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากการสนับสนุนอย่างเต็มที่ของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และเพิ่มทุนตามแผน และจะนำเงินทุนที่มีไปขยายธุรกิจทางการเงินที่มีศักยภาพมากขึ้น เราเชื่อว่าจุดเปลี่ยนนี้จะทำให้บริษัทฯ ก้าวไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน การลงทุนในธุรกิจบริการ

ทางการเงินเบื้องต้น ได้แก่ (1) ธุรกิจประกันชีวิตสำหรับลูกค้ารายย่อย (micro-insurance) ภายใต้ A LIFE และ (2) การลงทุนใน SINGER และ JMART ได้พิสูจน์ว่าบริษัทฯ ได้เดินมาถูกทางแล้ว อนึ่ง การตอบสนองต่อสถานการณ์อย่างรวดเร็วและการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจดังกล่าว ทำให้ ยู ซีดี สามารถพลิกฟื้นกลับมาทำกำไรสุทธิ 92 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา

ในธุรกิจบริการทางการเงิน บริษัทฯ จะมุ่งเน้นไปที่การให้บริการทางการเงินรูปแบบใหม่ (Non-Traditional Banking Services) ด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ “แปลกใหม่และสร้างสรรค์” ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตของผู้บริโภคและการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี โดยการประสานประโยชน์ร่วมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเรา บริษัทฯ ปีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และพันธมิตรทางธุรกิจภายใต้ “กลยุทธ์ 3M” (MOVE, MIX และ MATCH) และคาดว่าจะมีธุรกรรมอื่น ๆ ตามมาอีกในอนาคต

สุดท้ายนี้ ดิฉันขอขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ให้การสนับสนุนและเชื่อมั่นใน ยู ซีดี มาโดยตลอด ขอให้ทุกท่านมั่นใจว่า ผู้บริหารและพนักงานจะทำงานร่วมกันเพื่อเอาชนะความท้าทายและสร้างผลตอบแทนให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นต่อไป

1.5

ประวัติความเป็นมา



การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ในปี 2564
บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจประกันชีวิต
และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

A LIFE

SINGER

JMART

ร้อยละ

ร้อยละ

ร้อยละ

75

24.64

9.85

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิมคือ บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ จำหน่าย และบริหารอย่างครบวงจร และได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

ตั้งแต่บริษัทฯ ก่อตั้งจนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ผ่านช่วงเวลารูขี้นและช่วงเวลารูถดถอยทางเศรษฐกิจ โดยปัจจุบันถือว่า บริษัทฯ ได้รับความมั่นใจจากผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างสูง ซึ่งสามารถยืนยันได้จากความสำเร็จจากการระดมทุนเพิ่มตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

การเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญเกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2558 โดยบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) หรือกลุ่มบีทีเอส ได้เข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ทำรายการซื้อกิจการของบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (“BTSA”) และบริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ก้ามกุ้ง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบีทีเอส เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2558 โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯ ให้กับกลุ่มบีทีเอส เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการเข้าซื้อกิจการ และบริษัทฯ ได้ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อและตราประทับของบริษัทฯใหม่ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จากบริษัท แนนเซอร์ พาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นชื่อ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รวมถึงแจ้งขอดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากชื่อย่อหลักทรัพย์เดิม “NPARK” เป็นชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่ “U” เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัทฯ



ในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการโรงแรมในเครือเวียนนา เฮาส์ จำนวน 24 แห่งใน 4 ประเทศในแถบยุโรปตะวันออก รวมทั้งธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมซึ่งทำให้บริษัทฯ เป็นเจ้าของทั้งโรงแรมและแบรนด์บริหารโรงแรมเวียนนา เฮาส์

ต่อมาในปี 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 กลุ่มธุรกิจหลักตามประเภทการประกอบธุรกิจและลักษณะของทรัพย์สิน ดังนี้ (1) ธุรกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์ U (2) อาคารสำนักงานให้เช่า (3) ธุรกิจรับจ้างบริหาร (4) โครงการร่วมทุนบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“แอสสิริ”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และ (5) ที่ดินเปล่า

ปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจประกันชีวิต และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

โดยการเข้าลงทุนในบริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) ในสัดส่วนร้อยละ 75 ผ่านบริษัท ยู โกลบอล สอส์พิทอลลิตี้ จำกัด (“UGH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่ง A LIFE ประกอบธุรกิจประกันชีวิต การบริหารจัดการสินทรัพย์และนายหน้าธุรกิจ นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์

การเข้าลงทุนในบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“SINGER”) ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.64 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SINGER ซึ่ง SINGER ประกอบธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องใช้ไฟฟ้า การให้บริการเช่าซื้อ การให้บริการสินเชื่อที่มีทะเบียนรถเป็นประกัน รวมไปถึงการให้บริการเป็นนายหน้าประกันชีวิตและประกันภัย

การเข้าลงทุนในบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“JMART”) ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 9.85 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ JMART ซึ่ง JMART ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจอื่น โดยมีธุรกิจหลักคือการจำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าที่เกี่ยวข้องกับโทรศัพท์เคลื่อนที่ รวมไปถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งการค้าปลีกและค้าส่ง และลงทุนในธุรกิจหลากหลาย

1.6

พัฒนาการที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2562 - 2564)



2562

2563

2564



ปี 2562

มกราคม

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

เมษายน

- เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 และเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) (“หมอชิตแลนด์”) กับบริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“STEC”) ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 4,320,000,000 บาท
- เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 บริษัท Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศเยอรมนีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ บริษัท ในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับ arcona Management GmbH (“arcona”) ในราคาซื้อขายรวม 24.7 ล้านยูโร (หรือประมาณ 890,489,340 บาท)



พฤษภาคม

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

มิถุนายน

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



กรกฎาคม

- เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 VHG II ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศไทยจำนวน 2 บริษัท จาก Arcona Management GmbH ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2562 ทำให้ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าเพื่อบริหารจัดการโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 2 แห่ง (มีห้องพักรวม 183 ห้อง) ประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (1) arcona และ (2) arcona Living ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย และได้ชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญจำนวน 4,213,788 ยูโร (หรือประมาณ 146,134,167.84 บาท)

กันยายน

- เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562 VHHM ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวนทั้งหมด 100 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ Trebren Investments Sp. z o.o. ("Trebren Investments") จาก Vistra Shelf Companies Sp. z o.o. ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2,637.84 ยูโร (หรือประมาณ 89,838.50 บาท) โดยมีวัตถุประสงค์ให้ Trebren Investments เข้าลงทุนในสิทธิการเข้าเพื่อบริหารกิจการโรงแรมในต่างประเทศ

พฤศจิกายน

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

ปี 2563

มีนาคม

- เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 4 บริษัท กล่าวคือ (1) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด (2) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด (3) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ฟอร์ จำกัด และ (4) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด รวมเรียกว่า (“บริษัทร่วมทุน”) ในราคาซื้อและขายหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหุ้นกู้ยืมรวมจำนวน 1,072,658,142.29 บาท

พฤษภาคม

- เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 บริษัทฯ OOO Employ Management ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศรัสเซียที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 231,948 รูเบิลรัสเซีย ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัท และชำระบัญชีตามกฎหมายของประเทศรัสเซีย แล้วเสร็จ

กันยายน

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

ตุลาคม

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

พฤศจิกายน

- เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 11 บริษัท ได้แก่ (1) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด (2) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด (3) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด (4) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด (5) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด (6) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด (7) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด (8) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด (9) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด (10) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด และ (11) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด รวมเรียกว่า (“บริษัทร่วมทุน”) ในราคาซื้อและขายหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหุ้นกู้ยืม รวมจำนวน 2,735,386,293.52 บาท

ธันวาคม

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

ปี 2564

มกราคม

- เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังต่อไปนี้
 - (1) การจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในบริษัท ราชภัฏบุรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“RBP”) ซึ่งจะเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่จะเข้าถือหุ้นใน RBP (“ผู้ถือหุ้น RBP”) จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ RBP มีต่อผู้ถือหุ้น RBP ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 439,130,753.34 บาท โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้เจรจาและตกลงร่วมกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) เกี่ยวกับธุรกรรมนี้
 - (2) การจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเปล่าซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ บริเวณตำบลราชบุรณะ ตำบลบางแจรงร้อนใน อำเภอรามัญบุรี กรุงเทพมหานคร จำนวน 7 แปลง เนื้อที่รวม 16 ไร่ 2 งาน 38.8 ตารางวา ให้กับบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นร่วมกับผู้ร่วมทุน ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 463,376,673.86 บาท โดยบริษัทฯ จะถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้เจรจาและตกลงร่วมกับโนเบิลเกี่ยวกับธุรกรรมนี้
 - (3) การจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในบริษัท โปรเจค กรีน จำกัด (“PG”) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ PG มีต่อบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมด ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 577,865,360.16 บาท โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้เจรจาและตกลงร่วมกับโนเบิลเกี่ยวกับธุรกรรมนี้ ซึ่งรวมถึงการร่วมกันพัฒนาโครงการบนที่ดินของ PG ด้วย และ
 - (4) การจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในบริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (เดิมชื่อบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เทเวณี วัน จำกัด) (“PA9”) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ PA9 มีต่อบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมด ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 206,901,978.47 บาท โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เจรจาและตกลงร่วมกับโนเบิลเกี่ยวกับธุรกรรมนี้ ซึ่งรวมถึงการร่วมกันพัฒนาโครงการบนที่ดินของ PA9 ด้วย
- เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปก่อนการนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป บริษัทฯ จะใช้สิทธิเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป โดยบริษัทฯ จะต้องคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับมาจากผู้ซื้อ พร้อมทั้งชำระค่าปรับตามสัญญา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - (1) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) โดย VHHM จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น กับ K5 Beteiligungs GmbH (“K5”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หรือบุคคลที่ K5 กำหนด ซึ่งจะต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในราคาขายรวม 28,065.77 ยูโร (หรือประมาณ 1,038,714.14 บาท)
 - 1.1 เครื่องหมายการค้า “REVO”
 - 1.2 หุ้นใน VH Dresden Hotelbetriebs GmbH (“VH Dresden”) จำนวน 25,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพันหรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ VH Dresden โดย VH Dresden มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House QF Dresden ตั้งอยู่ที่ Neumarkt 1. 01067 Dresden, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 6,073 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 17 ปี
 - 1.3 หุ้นใน Vienna House Leipzig GmbH (“VH Leipzig”) จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25,000 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพันหรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ VH Leipzig โดย VH Leipzig มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna Townhouse Bach Leipzig ตั้งอยู่ที่ Thomaskirchhof 13/14. 04109 Leipzig, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2,752 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 8 ปี

- 1.4 หุ่นใน REVO München Hotelbetriebs GmbH (**“REVO München”**) จำนวน 25,000 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้ หุ่นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ REVO München โดย REVO München มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Revo Munich ตั้งอยู่ที่ประเทศเยอรมนี (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) เป็นระยะเวลา 20 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ)
- 1.5 หุ่นใน heptus 365. GmbH (อยู่ระหว่างการเปลี่ยนชื่อเป็น Townhouse Wismar GmbH) (**“Townhouse Wismar”**) จำนวน 25,000 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ Townhouse Wismar โดย Townhouse Wismar มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่า โรงแรม Vienna House Stadt Hamburg Wismar ตั้งอยู่ที่ Am Markt 24. 23966 Wismar, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 5,789 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 9 ปี
- 1.6 หุ่นใน heptus 366. GmbH (อยู่ระหว่างการเปลี่ยนชื่อเป็น Townhouse Berlin GmbH) (**“Townhouse Berlin”**) จำนวน 25,000 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ Townhouse Berlin โดย Townhouse Berlin มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna Townhouse Goethe Berlin ตั้งอยู่ที่ Goethestraße 87. 10623 Berlin, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2,021 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 4 ปี
- เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ การจำหน่ายไปซึ่งหุ่นในบริษัทดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ VHVM และภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดที่ Vienna House Germany II GmbH (**“VHG II”**) มีต่อ Vienna House Capital GmbH (ผู้ถือหุ้นทางอ้อมใน VHG II) (**“VHC”**) โดย VHVM และ VHC จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ่น และภาระหนี้เงินกู้ยืมกับ HRG Sechste Hotel Management GmbH (**“HRG”**) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่ HRG กำหนด ซึ่งจะต้องไม่เป็นบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในราคาขายรวม 3,600,019 ยูโร (หรือประมาณ 133,236,703.19 บาท)
- (1) หุ่นใน Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH (**“Andel's Berlin”**) จำนวน 25,000 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือ ภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ Andel's Berlin โดย Andel's Berlin มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Andel's Berlin ตั้งอยู่ที่ Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 90,000 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญา ประมาณ 14 ปี
- (2) หุ่นใน VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH (**“VHE Berlin”**) จำนวน 25,000 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ VHE Berlin โดย VHE Berlin มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Berlin ตั้งอยู่ที่ Storkower Str. 162. 10407 Berlin ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 5,852 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลา ตามสัญญาประมาณ 15 ปี
- (3) หุ่นใน Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. (เดิมชื่อ UBX Krakow Sp. z o.o.) (**“VH Andel's Cracow”**) จำนวน 50 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 1,000 ชลอดีโปแลนด์ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้ เงื่อนไขว่า บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง กับ VH Andel's Cracow โดย VH Andel's Cracow มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Andel's Cracow ตั้งอยู่ที่ ul Pawia 3 PL - 31154 Cracow, ประเทศโปแลนด์ เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 10,986 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 39 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 27 ปี

- (4) หุ่นใน VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. (**"VH Warsaw"**) จำนวน 100 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 50 ชลติโปแลนด์ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัท หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ VH Warsaw โดย VH Warsaw มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw ตั้งอยู่ที่ ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw, ประเทศโปแลนด์ เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 8,194 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 18 ปี
- (5) หุ่นใน VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH (**"VH Kronberg"**) จำนวน 25,000 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัท หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ VH Kronberg โดย VH Kronberg มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House MQ Kronberg im Taunus ตั้งอยู่ที่ Bahnhofstrasse 38. 61476 Kronberg, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 4,832 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 19 ปี
- (6) หุ่นใน VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH (**"VHE Leipzig"**) จำนวน 25,000 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัท หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ VHE Leipzig โดย VHE Leipzig มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Leipzig ตั้งอยู่ที่ Goethestr. 11, 04109 Leipzig, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 9,071 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 17 ปี
- (7) หุ่นใน Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. (**"VH REVO"**) จำนวน 100 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 50 ชลติโปแลนด์ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ VH REVO โดย VH REVO มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Revo Katowice ตั้งอยู่ที่ประเทศโปแลนด์ (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) เป็นระยะเวลา 20 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ)
- (8) หุ่นใน VHG II จำนวน 25,000 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ่นละ 1 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัท หรือบริษัทย่อยต้องสิ้นภาระผูกพัน หรือภาระการค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ VHG II และบริษัทย่อยของ VHG II โดย VHG II มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่
- (ก) สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Greifswald ตั้งอยู่ที่ประเทศเยอรมนี (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ)
- (ข) หุ่นใน Vienna House Rostock GmbH (**"VHR"**) จำนวน 3 หุ่น ไม่มีมูลค่าหุ่นที่ตราไว้ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด โดย VHR มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ 1) สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Sonne Rostock ตั้งอยู่ที่ Neuer Markt 2. 18055 Rostock, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 5,117 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 7 ปี และ 2) สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Rostock ตั้งอยู่ที่ Steinstraße 7. 18055 Rostock, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2,064 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 7 ปี
- (ค) หุ่นใน Vienna House Stralsund GmbH (**"VH Stralsund"**) จำนวน 2 หุ่น ไม่มีมูลค่าหุ่นที่ตราไว้ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด โดย VH Stralsund มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Baltic Stralsund ตั้งอยู่ที่ Frankendamm 22. 18439 Stralsund, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 5,504 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 7 ปี
- (ง) หุ่นใน Vienna House Eisenach GmbH (**"VH Eisenach"**) จำนวน 2 หุ่น ไม่มีมูลค่าหุ่นที่ตราไว้ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ่นทั้งหมด โดย VH Eisenach มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Thüringer Hof Eisenach ตั้งอยู่ที่ Karlsplatz 11. 99817 Eisenach, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 5,461 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 7 ปี

- (จ) หุ่นใน Vienna House Germany III GmbH (“VHG III”) จำนวน 1 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25,000 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย VHG III มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House Remarque Osnabrück ตั้งอยู่ที่ Natruper-Tor-Wall 1. 49076 Osnabrück, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 6,708 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 29 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 13 ปี
- (ฉ) หุ่นใน Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH (“VH Parkhotel”) จำนวน 1 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25,000 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย VH Parkhotel มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเข้าโรงแรม Steigenberger Parkhotel Braunschweig ตั้งอยู่ที่ Nimes-Straße 2, 38100 Braunschweig, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 7,009 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 25 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 17 ปี
- (ช) หุ่นใน Vienna House Easy Potsdam GmbH (“VH Easy Potsdam”) จำนวน 1 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25,000 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย VH Easy Potsdam มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House Easy Potsdam ตั้งอยู่ที่ Zeppelinstraße 136. 14471 Potsdam, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 5,289 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 9 ปี
- (ซ) หุ่นใน Vienna House Easy Bremen GmbH (“VH Easy Bremen”) จำนวน 1 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25,000 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย VH Easy Bremen มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ 1) สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House Easy Bremen ตั้งอยู่ที่ Breitenweg 28. 28195 Bremen, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1,892 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 17 ปี และ 2) สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House Easy Mannheim ตั้งอยู่ที่ประเทศเยอรมนี (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) เป็นระยะเวลา 25 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ)
- (ฌ) หุ่นใน Vienna House Easy München GmbH (“VH Easy München”) จำนวน 1 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25,000 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย VH Easy München มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House Easy München ตั้งอยู่ที่ Nymphenburger Straße 136. 80636 Munich, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 3,523 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 10 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 3 ปี
- (ญ) หุ่นใน Vienna House Baden-Baden GmbH (“VH Baden-Baden”) จำนวน 4 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 6,250 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย VH Baden-Baden มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna Townhouse Batschari Baden-Baden ตั้งอยู่ที่ Mozartstraße 8. 76530 Baden-Baden, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 3,019 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 10 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 1 ปี
- (ฎ) หุ่นใน Vienna House Schaffhausen GmbH (“VH Schaffhausen”) จำนวน 50 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 ฟรังก์สวิส คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย VH Schaffhausen มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House zur Bleiche Schaffhausen ตั้งอยู่ที่ Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 7,504 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 14 ปี
- (ฏ) หุ่นใน Vienna House Germany IV GmbH (“VHG IV”) จำนวน 1 หุ่น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25,000 ยูโร คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยมีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ 1) สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House Easy Mo. Stuttgart ตั้งอยู่ที่ Hauptstraße 26. 70563 Stuttgart เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 6,868 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 10 ปี 2) สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House Easy Osnabrück ตั้งอยู่ที่ Neuer Graben 39. 49074 Osnabrück, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 4,644 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 15 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 9 ปี และ 3) สิทธิการเข้าโรงแรม Vienna House Ernst Leitz Wetzlar ตั้งอยู่ที่ Am Leitz-Park 8. 35578 Wetzlar, ประเทศเยอรมนี เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 5,547 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี คงเหลือระยะเวลาตามสัญญาประมาณ 17 ปี

- เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าสิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Raunheim ซึ่งถือโดย VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH และการยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าสิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Wroclaw ซึ่งถือโดย VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o. (“ธุรกรรมยกเลิกสัญญาเช่าโรงแรม”) โดยไม่นำเสนอธุรกรรมยกเลิกสัญญาเช่าโรงแรมเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

กุมภาพันธ์

- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ (1) ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อร่วมลงทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (2) ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และ (3) ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินบางส่วนในทวีปยุโรปของบริษัทฯ
- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 8,981,494,150.40 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 44,900,151,132.80 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 35,918,656,982.40 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวนทั้งสิ้น 2,806,716,922 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งเหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (U-W1) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (U-W2) ที่หมดอายุแล้ว
- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน
- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 97,293,667,097.60 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 35,918,656,982.40 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 133,212,324,080.00 บาท
- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน
- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ดังต่อไปนี้
 - (1) การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 28,062,878,178 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราจัดสรรเดียวกัน คือ 1 หุ้นสามัญเดิมหรือหุ้นบุริมสิทธิเดิมต่อ 3 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.70 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 19,644,014,724.60 บาท โดยหากเกิดเศษของหุ้นจากการคำนวณตามอัตราจัดสรรให้ปิดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง
ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายอาจจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือภายหลังจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกแล้ว
 - (2) การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 935,429,272 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
 - (3) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,405,963,518 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (U-W3) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4)

เมษายน

- วันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 8,981,494,150.40 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 44,900,151,132.80 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 35,918,656,982.40 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวนทั้งสิ้น 2,806,716,922 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท
- วันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ. 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- วันที่ 2 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 97,293,667,097.60 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 35,918,656,982.40 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 133,212,324,080.00 บาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 28,998,307,450 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท และหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,405,963,518 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท
- วันที่ 2 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ. 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันเสนอขายบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นสามัญเดิม และผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้นในวันที่ 12 - 21 พฤษภาคม 2564 และกำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเพิ่มเติม

พฤษภาคม

- เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 บริษัท VHHM (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศเยอรมนีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน VHI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) จำหน่ายหุ้นและภาระหนี้ทั้งหมดในบริษัทย่อยให้กับ HRG Sechste Hotel Management GmbH ในราคาขายรวม 3,600,019 ยูโร (หรือประมาณ 133,236,703.19 บาท) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 29,933,736,723.20 บาท เป็นจำนวน 101,821,343,532.80 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

มิถุนายน

- เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) ได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นของ Underwood Street Limited (“Underwood”) จำนวน 3,300,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ Underwood มีต่อ LEH ให้แก่ WRE Underwood Limited ในราคาขายรวม 8,000,000 ปอนด์ (หรือประมาณ 356,713,600 บาท) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.9) ให้แก่ Asia Hong Kong Engineering Limited (“ASHK”) จำนวน 1,275 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.1 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดใน VIA ในราคาซื้อขายรวมจำนวน 2,937,600 ยูโร (หรือประมาณ 112,862,592 บาท) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564
- เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“FTD”) จำนวน 500,000 หุ้น (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งหมดของ FTD) และรับโอนตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดย FTD จำนวน 1,058,208,589.06 บาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของตัวสัญญาใช้เงินทั้งหมดที่ออกโดย FTD) จากการใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ และบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2563 ในราคาซื้อขายรวมจำนวน 1,154,843,000 บาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564

สิงหาคม

- เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ ที่รับบริหารกิจการโรงแรม) จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดใน AHS และบริษัท Absolute Hotel Services Hong Kong Limited (“**AHSHK**”) (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ ที่รับบริหารกิจการโรงแรม) จำนวน 680,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.81 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดใน AHSHK ให้แก่ HRG München Holdings GmbH (“**HRG**”) หรือผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก HRG ในราคาขายรวม 6,000,000 ยูโร (หรือประมาณ 233,580,000 บาท)
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“**JMART**”) จำนวน 136,119,587 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 30.3370 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,129,459,910.82 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน JMART ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 9.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ JMART และการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ JMART-W6**”) จำนวน 16,723,002 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายหน่วยละ 0.00 บาท) โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของ JMART ในราคาใช้สิทธิ 30.3370 บาท ต่อหุ้น ซึ่งหากบริษัทฯ ได้มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครบจำนวนจะคิดเป็นมูลค่าการลงทุนเท่ากับ 507,325,711.67 บาท ทั้งนี้ เมื่อนับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JMART ที่บริษัทฯ จะได้รับจัดสรรในครั้งนี้ ประกอบกับหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ JMART-W6 ครบทั้งจำนวนจะทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน JMART ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 9.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ JMART
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“**SINGER**”) จำนวนไม่เกิน 197,108,696 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 36.3005 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,155,144,219.15 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน SINGER ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SINGER และการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ SINGER-W3**”) จำนวน 11,557,681 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายหน่วยละ 0.00 บาท) โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของ SINGER ในราคาใช้สิทธิ 36.3005 บาทต่อหุ้น ซึ่งหากบริษัทฯ ได้มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครบจำนวนจะคิดเป็นมูลค่าการลงทุนเท่ากับ 419,549,599.14 บาท ทั้งนี้ เมื่อนับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SINGER ที่บริษัทฯ จะได้รับจัดสรรในครั้งนี้ ประกอบกับหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SINGER-W3 ครบทั้งจำนวน จะทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน SINGER ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SINGER

- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (“UGH”) เข้าซื้อหุ้นสามัญเดิมของบริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ A LIFE จำนวน 6 ราย ได้แก่ (1) บริษัท เอเชียน เวเนเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (2) บริษัท อิมพีเรียล เวเนเจอร์ แคป จำกัด (3) ฮองเกา ลิมิเต็ด (Hong Gao Limited) (4) ควอลิตี้ ซินเนอร์จี ลิมิเต็ด (Quality Synergy Limited) (5) บริษัท กิตติวัฒนาวิทูเทคโนโลยี จำกัด และ (6) นางลัดดา มงคลเพชร (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) รวมจำนวน 148,035,897 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ A LIFE ในราคาซื้อขายรวม 1,500,000,000 บาท (เว้นแต่ กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น) และเข้าซื้อหุ้นกู้ด้อยสิทธิของ A LIFE จากบริษัท เอเชียน เวเนเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 100,000 หุ้น และซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ A LIFE ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม (Rights Offering) จำนวน 61,964,103 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 619,641,030 บาท (โดยสัดส่วนการถือหุ้นของ UGH และตัวแทนของ UGH ภายหลังวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ คิดเป็นร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วของ A LIFE)

ตุลาคม

- เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นในบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด) (“PA9”) จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ PA9 มีต่อบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมด เพื่อร่วมลงทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในราคาขายรวมจำนวน 209,094,520 บาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

ธันวาคม

- เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 VHHM ได้จำหน่ายหุ้นสามัญใน KDAG Data GmbH (“KDAG”) (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศออสเตรียที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ) ในสัดส่วนที่ VHHM ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่ Amber Privatstiftung (“Amber”) และ Bocca Privatstiftung (“Bocca”) รวมเรียกว่า (“AmberBocca”) ในราคาขายรวมจำนวน 2 ยูโร (หรือประมาณ 76.3468 บาท) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2564 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564
- บริษัทฯ, VHC และ Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) รวมเรียกว่า (“ผู้ขาย”) ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH, HRG Hotels Sechste Management GmbH, HR Zehnte Hotel Estate Holdings GmbH และ ALL Beteiligungsgesellschaft mbH (ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน) (รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อ”) เพื่อขายหุ้นสามัญทั้งหมดใน (1) หุ้นสามัญใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) ในส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 89.8 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (2) หุ้นสามัญใน VHHM ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (3) หุ้นสามัญใน Vienna House Real Estate GmbH (“VHRE”) ในส่วนที่ LEH ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (4) หุ้นสามัญใน VHE Bratislava s.r.o. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (5) หุ้นสามัญใน Vienna House Easy Bucharest S.R.L. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ (6) VHE Cracow Sp. z o.o. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด รวมเรียกว่า (“บริษัทที่จะจำหน่าย”) และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทที่จะจำหน่าย และบริษัทย่อยของบริษัทที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือ นิติบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อในราคาขายรวมจำนวนประมาณ 137,577,436.24 ยูโร (หรือประมาณ 5,229,524,717.64 บาท) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2564 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564

1.7

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ



1.7.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5419 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 23 และข้อ 16 กลุ่มบริษัทได้ประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและเงินลงทุนในบริษัทย่อย และได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 678 ล้านบาท และจำนวน 1,708 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามลำดับ
- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 8.1 เกี่ยวกับการรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่า ณ วันเริ่มแรกของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนแห่งหนึ่งจำนวน 2,219 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16.2.1 เกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายบริษัทย่อยในทวีปยุโรป
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16.2.3 และข้อ 17.3 เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแห่งหนึ่งตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีมิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

(ข) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและ งบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่อ งบการเงิน ดังนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งทำให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม
- สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องปิดให้บริการโรงแรมหลายแห่งในต่างประเทศเป็นการชั่วคราวตามสถานการณ์การแพร่ระบาดในแต่ละประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณามันที่ผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ จึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่องมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่บริษัทฯ ได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา และได้บันทึกขาดทุนจากผลกระทบดังกล่าวจำนวน 4,118 ล้านบาท และจำนวน 3,271 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามลำดับ
- (3) หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5 เกี่ยวกับการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกัน ซึ่งเดิมบริษัทฯ บันทึกเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม (“กิจการร่วมค้าโรงภาษี”) (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีส์ออร์ท เซอร์วิสเซล ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีส์ออร์ท ลิมิเต็ด”) เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเนื่องจากบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในกิจการร่วมค้าโรงภาษี อย่างไรก็ตาม ในปีปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำการทบทวนเงื่อนไขและเอกสารของกิจการร่วมค้าโรงภาษี จึงพบว่ากิจการร่วมค้าโรงภาษีไม่ได้จัดตั้งขึ้นเป็นหน่วยงานแยกต่างหาก และเป็นไปตามนิยามของการร่วมการงานประเภทการดำเนินงานร่วมกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ปรับปรุงรายการบัญชีย้อนหลังในงบการเงินที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยผลสะสมของการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกันดังกล่าวแสดงเป็นรายการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และทำการปรับปรุงรายการที่เกี่ยวข้องในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2562 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.1 เกี่ยวกับธุรกรรมการขายทรัพย์สินในทวีปยุโรป



(5) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.2 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศไทย เฮอร์มณีและสวิสเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งของปี 2563

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีมิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

(ค) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่

31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.1.1 และข้อ 16.1.1 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งและไตรมาสที่สามของปี 2562 ตามลำดับ
- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2.3 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศไทย เฮอร์มณีและสวิสเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีมิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

1.7.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2562

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,739,673,061	3,520,596,851	2,767,041,167
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	102,090,432
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	1,381,180,486	306,451,016	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	387,819,762	461,640,029	760,741,238
เบี้ยประกันภัยค้ำรับ	13,038,397	-	-
ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ	1,909,438	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	102,000,000	1,077,694,450
เงินให้กู้ยืมและดอกเบียค้ำรับที่ถึงกำหนดชำระในปี	212,863,346	-	-
สินค้าคงเหลือ	14,307,009	45,118,139	61,332,475
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,730,284,698	4,859,172,632	991,679,500
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	403,145,043	467,195,529	421,334,412
	7,884,221,240	9,762,174,196	6,181,913,674
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	13,720,078,762	7,294,496,319	1,639,068,902
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	21,604,300,002	17,056,670,515	7,820,982,576
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	138,009,554	180,688,007	263,628,829
เงินให้กู้ยืมและดอกเบียค้ำรับสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	1,041,007,822	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบียค้ำรับ	2,822,688,732	2,348,548,078	6,524,360,615
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิจาก			
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,812,576,791
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	7,155,144,219	53,684,462	60,680,903

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,293,544,615	1,484,981,944	2,690,113,312
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	81,033,800
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	12,019,122,177	145,914,842	-
ที่ดินและโครงการพัฒนา	5,078,131,772	5,096,066,141	3,969,759,644
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,351,763,525	10,623,869,595	7,023,628,619
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7,388,818,449	15,962,943,104	16,832,532,275
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,881,007,796	6,842,665,486	-
สิทธิการเช่า	-	-	2,145,586,534
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	280,025,108	563,278,273	1,316,122,558
เงินมัดจำ	50,000,000	50,000,000	50,000,000
ประมาณการผลแตกต่างระหว่างต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ	1,069,736,670	-	-
ค่าความนิยม	787,293,248	2,273,385,310	2,861,022,898
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	77,611,861	160,066,512	64,183,593
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	30,272,613	1,697,585	14,993,011
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	55,464,178,161	45,787,789,339	45,710,223,382
รวมสินทรัพย์	77,068,478,163	62,844,459,854	53,531,205,958
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	65,864,704	33,731,050
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	347,484,995	985,500,603	1,231,918,487
เจ้าหนี้บริษัทประกันภัยต่อ	2,031,858	-	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	72,000,000	-
หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	747,288,961	-	-

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินจากสัญญาลงทุน	232,038,523	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	493,953,467	2,400,813,924	1,144,418,905
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	74,017,348
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,560,734,836	750,304,677	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	104,674,592	251,303,772	258,851,847
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	37,882,736	24,977,854	68,768,425
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45,901,356	50,666,537	95,656,387
	3,571,991,324	4,601,432,071	2,907,362,449
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	9,583,448,212	7,496,887,616	1,410,165,857
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13,155,439,536	12,098,319,687	4,317,528,306
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	5,115,586,258	5,025,376,438
หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	3,284,479,671	-	-
หนี้สินจากสัญญาลงทุน	1,219,777,673	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	1,152,466,933	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15,231,839,082	12,212,130,085	9,684,950,775
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	1,632,758,614
หนี้สินตามสัญญาเช่า	876,677,839	6,016,930,542	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	465,973,318	218,033,517	83,192,804
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	110,315,883	98,599,741	125,947,369
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,198,970,978	1,704,924,438	1,900,995,499
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	297,183,260	210,027,754	217,707,102
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	22,685,217,704	26,728,699,268	18,670,928,601
รวมหนี้สิน	35,840,657,240	38,827,018,955	22,988,456,907

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นบุริมสิทธิ 32,738,882,612หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท			
(2563: หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)	104,764,424,358	11,969,840,518	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 8,889,968,663 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท			
(2563: หุ้นสามัญ 10,290,722,067 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)	28,447,899,722	32,930,310,615	32,930,310,615
	133,212,324,080	44,900,151,133	44,900,151,133
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นบุริมสิทธิ 26,205,452,290 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท			
(2563: หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)	83,857,447,328	11,969,840,518	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	17,963,896,205	17,963,896,205	17,963,896,205
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ	(56,162,192,820)	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,691	1,691	1,691
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	125,021,039	125,021,039	-
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(5,723,522,650)	(5,797,625,498)	1,314,666,096
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	701,376,640	(358,030,892)	(823,264,224)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	40,762,027,433	23,903,103,063	30,425,140,286
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	465,793,490	114,337,836	117,608,765
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	41,227,820,923	24,017,440,899	30,542,749,051
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	77,068,478,163	62,844,459,854	53,531,205,958

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุน:			
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,905,428,077	3,051,299,626	7,611,699,393
รายได้ค่าบริการจัดการ	182,926,248	233,894,678	192,402,563
รายได้ค่าเช่า	433,664,016	289,711,821	324,105,373
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	51,298,350	-	-
รายได้จากการรับประกันภัย	170,756,353	-	-
ดอกเบี้ยรับ	190,136,271	491,004,885	357,779,539
เงินปันผลรับ	1,183,030	726,869	452,400
รายได้อื่น			
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	21,138,683	8,302,369	25,105,113
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	404,147,939	822,232,714	1,559,040,209
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	208,581,869	-	51,883,393
รายได้ค่าปรับจากการบอกเลิกสัญญา	-	199,824,831	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	2,342,495,418	-	-
อื่นๆ	660,186,139	554,230,314	370,919,436
รวมรายได้	6,571,942,393	5,651,228,107	10,493,387,419
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนกิจการโรงแรม	839,068,364	1,511,170,241	3,081,847,380
ต้นทุนการให้บริการ	134,658,622	178,757,558	217,732,324
ต้นทุนขาย	38,763,870	-	-
ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัย	163,697,444	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	151,992,372	305,979,176	528,550,978
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,689,356,200	1,835,464,714	3,362,012,847
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	913,787,149	1,697,590,838	730,853,533
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	418,104,647	-

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	51,971,482	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,028,297,661	4,117,652,909	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	268,504,642	172,508,284	-
รวมค่าใช้จ่าย	5,280,097,806	10,237,228,367	7,920,997,062
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,291,844,587	(4,586,000,260)	2,572,390,357
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,261,215)	(4,811,483)	(3,419,043)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(350,352,687)	(1,134,420,169)	295,412,637
ต้นทุนทางการเงิน	(670,118,287)	(1,306,872,628)	(871,117,636)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	270,112,398	(7,032,104,540)	1,993,266,315
ภาษีเงินได้	(178,412,086)	418,081,951	(126,326,111)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	91,700,312	(6,614,022,589)	1,866,940,204
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	165,569,751	387,423,490	(401,571,025)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เพื่อขาย-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(82,460,092)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	165,569,751	387,423,490	(484,031,117)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุน ในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้	891,782,973	(1,660,150)	-

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
-สุทธิจากภาษีเงินได้	(14,054,632)	33,579,571	(1,028,607)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
-สุทธิจากภาษีเงินได้	877,728,341	31,919,421	(1,028,607)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	1,043,298,092	419,342,911	(485,059,724)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,134,998,404	(6,194,679,678)	1,381,880,480
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	88,157,480	(6,610,751,660)	1,867,354,046
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3,542,832	(3,270,929)	(413,842)
	91,700,312	(6,614,022,589)	1,866,940,204
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,133,510,380	(6,191,408,749)	1,382,294,322
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,488,024	(3,270,929)	(413,842)
	1,134,998,404	(6,194,679,678)	1,381,880,480
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(3.6525)	(1.3252)	0.1860

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	270,112,398	(7,032,104,540)	1,993,266,315
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,261,215	4,811,483	3,419,043
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	350,352,687	1,134,420,169	(295,412,637)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	913,787,149	1,697,590,838	730,853,533
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(241,464,804)	639,399,834	10,586,672
ผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้า (โอนกลับ)	(47,493,209)	2,379,247	(6,086,202)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	51,971,482	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,028,297,661	4,117,652,909	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(21,138,683)	(8,302,369)	(267,748)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(2,342,495,418)	(3,758,075)	(28,690,945)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	268,504,642	172,508,284	7,145,285
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	(404,147,939)	(822,232,714)	(1,559,040,209)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	12,429,502	18,532,142	24,454,218
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	500,000
เงินปันผลรับ	(1,183,030)	(726,869)	(452,400)
ดอกเบี้ยรับ	(190,136,271)	(491,004,885)	(357,779,390)
ต้นทุนทางการเงิน	670,118,287	1,306,872,628	843,291,184
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	318,775,669	736,038,082	1,365,786,719

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(315,711,834)	313,062,726	443,414,121
เบี้ยประกันภัยค้ำรับ	(3,389,093)	-	-
ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ	(103,195)	-	-
สินค้าคงเหลือ	997,713	24,146,946	(2,317,341)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(192,984,687)	(4,238,671)	-
เงินให้กู้ยืม	1,139,827	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	51,262,656	(24,290,803)	(79,253,160)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(47,562,444)	13,899,436	1,596,965
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	511,958,244	(270,574,644)	(486,468,088)
เจ้าหนี้บริษัทประกันภัยต่อ	(353,983)	-	-
หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	(41,412,579)	-	-
หนี้สินจากสัญญาลงทุน	143,064,304	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	(59,753,640)	(17,919,642)	(23,393,253)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	912,857	(75,451,794)	(16,738,135)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(4,375,094)	(14,333,550)	(5,471,523)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	118,085,006	39,848,214	10,708,021
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	480,549,727	720,186,300	1,207,864,326
รับดอกเบี้ย	54,390,299	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(797,006,457)	(1,008,649,818)	(873,060,184)
จ่ายภาษีเงินได้	(52,610,474)	(48,133,907)	(130,895,923)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(314,676,905)	(336,597,425)	203,908,219

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(384,812,486)	(199,665,211)	1,482,982,603
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	17,043,957	85,955,665	(72,714,604)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(267,944,316)	1,208,537,438	(571,475,218)
เงินสดจ่ายจากการรับโอนสิทธิเรียกร้องหนี้เงินให้กู้ยืมในการร่วมค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	(1,734,597,775)	-
เงินสดรับจากการโอนสิทธิเรียกร้องหนี้เงินให้กู้ยืมในบริษัทย่อยและการร่วมค้าให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	207,345,171	1,075,485,593	-
ดอกเบี้ยรับ	128,530,686	383,807,449	289,072,265
เงินสดจ่ายซื้อและเพิ่มทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,500,000,000)	(2,000,000)	(835,445,163)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมและรับชำระ จากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	631,521,399	3,037,360,382	1,300,000,000
เงินสดจ่ายชดเชยให้แก่ผู้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(199,057,169)	-	-
เงินสดรับจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	1,261,821	-	-
เงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	28,976,780	-	66,000,000
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(7,155,144,219)	-	-
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อยและเงินคืนทุนของการร่วมค้า	30,000,000	1,290,536,186	180,000,000
เงินสดจ่ายซื้อและเพิ่มทุนในการร่วมค้า	(146,634,411)	(500,000,000)	(495,813)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	24,528,953	69,086,300	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	(4,707,297,121)	(138,954,163)	(4,491,317)
เงินมัดจำรับค่าขายที่ดินและโครงการพัฒนา	11,617,900	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการพัฒนา	(146,804)	-	(50,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและโครงการพัฒนา	18,009,121	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,259,966,282)	(1,923,433,662)	(1,331,457,939)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,000,000	-	-

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562
			(ปรับปรุงใหม่)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(240,315,823)	(529,667,631)	(382,767,778)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	27,174,683	79,851,840	24,198,539
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(6,434,989)	(11,127,713)	(19,419,748)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,246,972	-	-
เงินปันผลรับ	1,183,030	165,726,868	413,934,811
เงินสดจ่ายซื้อหุ้นกู้ด้วยสิทธิ	(100,000,000)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(15,829,313,147)	2,356,901,566	487,920,638
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(67,536,356)	28,045,458	482,261
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5,024,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	(32,040,000)	(29,027,776)
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12,462,004,637	979,983,345	1,043,594,650
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(7,068,654,887)	(1,746,486,454)	(1,734,843,510)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(190,162,236)	(671,109,827)	(87,267,984)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน	15,931,961,000	-	3,624
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	16,043,612,158	(1,441,607,478)	(807,058,735)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(55,186,524)	199,162,463	313,846,871
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(155,564,418)	777,859,126	198,616,993
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,633,444,320	2,767,041,167	2,796,805,073
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	54,536,604	13,716,093	50,372,315
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ	(166,775,441)	-	(203,925,280)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของของบริษัทย่อยที่			
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายปลายปี	(625,968,004)	(112,847,469)	(74,827,934)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	2564	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของของบริษัทย่อยที่ ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายต้นปี	-	74,827,934	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,739,673,061	3,520,596,851	2,767,041,167
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	661,700,000	-	-
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	101,000	-	883,185
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	297,560,923	-	-
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	196,808
ซื้ออุปกรณ์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	82,742,061
สินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า	11,568,795	29,972,493	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยยังไม่ได้ชำระ	415,063	2,469,512	15,435,921
โอนเปลี่ยนประเภทสิทธิการเช่าเป็นค่าเช่าค้างจ่าย	-	-	66,509,993
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	-	3,020,000,000

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง			2562	2563	2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง	สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	1.81	1.41	1.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เงินสดและเงินฝากธนาคาร+เงินลงทุนระยะสั้น+ลูกหนี้การค้า) /หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	0.84	0.35	0.34
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	เท่า	0.06	(0.04)	(0.02)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	ยอดขายรวม/ลูกหนี้เฉลี่ย	เท่า	15.14	9.84	18.91
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนลูกหนี้	วัน	24.11	37.09	19.30
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ต้นทุนขาย/สินค้าคงเหลือเฉลี่ย	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	วัน	n.a.	n.a.	n.a.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	ต้นทุนขาย/เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	เท่า	9.98	3.53	2.90
ระยะเวลาชำระหนี้	365วัน/อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	วัน	36.59	103.29	125.69
วงจรเงินสด	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย-ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	(12.48)	(66.20)	(106.38)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			2562	2563	2564
อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น/ขายสุทธิ	%	59.41%	52.73%	57.14%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	กำไรจากการดำเนินงาน/ขายสุทธิ	%	2.55%	(54.66%)	(43.27%)
อัตรากำไรอื่น	รายได้อื่น/รายได้รวม	%	22.54%	36.74%	58.25%
อัตรากำไร EBITDA (%)	กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้/รายได้รวม	%	31.48%	(51.11%)	33.56%
อัตรากำไร EBIT (%)	กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้/รายได้รวม	%	27.30%	(101.31%)	14.31%
อัตรากำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ/รายได้รวม	%	17.79%	(117.04%)	1.40%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	กำไร(ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ /รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (เฉลี่ย)	%	6.28%	(24.34%)	0.27%

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			2562	2563	2564
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	%	5.33%	(9.84%)	1.34%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) /สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย	%	8.90%	(16.04%)	3.47%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	รายได้รวม/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	เท่า	0.20	0.10	0.09

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			2562	2563	2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมหนี้สิน/รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	เท่า	0.76	1.62	0.88
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/ดอกเบี้ยจ่าย	เท่า	3.29	(4.38)	1.40
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล/กำไรสุทธิ	เท่า	0.00	0.00	0.00

2

ลักษณะการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน

2.1 ภาพรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัท	45
2.2 โครงสร้างรายได้	64
2.3 การวิเคราะห์อุตสาหกรรมและการแข่งขัน	72
2.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	80



ภาพรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัท

2.1



บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ ธุรกิจประกันชีวิต และลงทุนในกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน โดยสามารถแบ่งการประกอบธุรกิจได้เป็น 4 ประเภท ดังนี้

- (1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศและต่างประเทศ) ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม ธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ในประเทศและต่างประเทศ) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำหรับการพาณิชย์ และร้านค้า ธุรกิจรับบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use Development) และโรงแรม
- (2) ธุรกิจประกันชีวิต
- (3) ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน เช่น Jaymart และ Singer
- (4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น โรงเรียนนานาชาติ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศและต่างประเทศ)

● ธุรกิจโรงแรม (ในประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจำนวน 7 โรงแรม รวมจำนวน 1,040 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์¹

ที่ตั้ง	999 หมู่ 4 ถนนประชาสโมสร (เส้น 209) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น 40000
พื้นที่โครงการ	12 - 1 - 36.9 ไร่

¹ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รูปแบบโรงแรม	เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว พร้อมห้องประชุมขนาดใหญ่ รองรับการประชุมได้ 4,000 ที่นั่ง โดยตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองขอนแก่น
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	195 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด

- โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา²

ที่ตั้ง	123, 123/1 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7 - 1 - 53.5 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสนามหญ้าและสวน หันหน้าเข้าสู่แม่น้ำปิง
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด และบริษัท แปซิฟิก เชียงใหม่ จำกัด

- โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
พื้นที่โครงการ	2 - 1 - 57 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมในรูปแบบของซีทีโฮเทล อาคารสูง 33 ชั้น ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเทล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	390 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด

- โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท

ที่ตั้ง	โครงการธนาซีดี ถนนบางนาตราด กม.14 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
พื้นที่โครงการ	8 - 0 - 18 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ตคลับ
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเทล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	194 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท มรรค๘ จำกัด บริษัท โนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด

² ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

• โรงแรมยู อินจันท์ กาญจนบุรี

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

• โรงแรมยู เชียงใหม่

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

• โรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ

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

● ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท ซึ่งได้แก่ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ Vienna House Capital GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมไปในหลายประเทศ ในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศเยอรมนี สาธารณรัฐเช็ก ประเทศโรมาเนีย ประเทศโปแลนด์ สาธารณรัฐสโลวัก และประเทศ สวิสเซอร์แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน และโรงแรมที่อยู่ ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน โดยแบ่งออกเป็นโรงแรมที่เปิดทำการแล้ว 20 แห่ง จำนวน 3,611 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Diplomat Prague	Prague สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา แฮาส์	400	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
2	Vienna House Easy Pilsen	Pilsen สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา แฮาส์ อีซี	144	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
3	Vienna House Easy Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์ อีซี	203	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
4	Vienna House Easy Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์ อีซี	220	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
5	Vienna House Easy Airport Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	เวียนนา แฮาส์ อีซี	177	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
6	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	110	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
7	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	146	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
8	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	176	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
9	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	84	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
10	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	123	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
11	Vienna House Easy Günzburg	Günzburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	100	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
12	Vienna House Easy Bratislava	Bratislava สาธารณรัฐสโลวัก	เวียนนา แฮาส์ อีซี	170	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
13	Vienna House Amber Baltic Miedzyzdroje	Miedzyzdroje ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	192	สัญญาเช่าทางการเงิน
14	Vienna House Andel's Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	277	สัญญาเช่าทางการเงิน

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
15	Vienna House Easy Landsberg	Landsberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	103	สัญญาเช่าทางการเงิน
16	Vienna House Easy Limburg	Limburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	99	สัญญาเช่าทางการเงิน
17	Vienna House Easy Neckarsulm	Neckarsulm ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	95	สัญญาเช่าทางการเงิน
18	Vienna House Easy Trier	Trier ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	105	สัญญาเช่าทางการเงิน
19	Vienna House Easy Wuppertal	Wuppertal ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	130	สัญญาเช่าทางการเงิน
20	Vienna House Andel's Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์	557	สัญญาเช่าดำเนินงาน

● ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

การรับจ้างบริหารโรงแรมเป็นธุรกิจที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายแบรนด์ของบริษัทฯ ได้โดยไม่ต้องลงทุนเอง ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรที่สูงขึ้น และเป็นการสร้างการเติบโตของแบรนด์ในตลาดต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปภายใต้แบรนด์ เวียนนา เฮาส์ และไลเนอร์ ผ่าน Vienna House Hotelmanagement GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และภายใต้แบรนด์ ฮอลิเดย์ อินน์ ผ่าน UBM + VH Hotels GmbH ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 6 แห่ง รวมจำนวน 1,237 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	เวียนนา เฮาส์	98	รับจ้างบริหาร
2	Vienna House Andel's Prague	Prague สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮาส์	290	รับจ้างบริหาร
3	Holiday Inn Munich Leuchtenbergring Hotel	Munich ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	279	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
4	Holiday Inn Munich Westpark Hotel	Munich ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	207	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
5	Angelo by Vienna House Ekaterinburg	Ekaterinburg สหพันธรัฐรัสเซีย	เวียนนา เฮาส์	211	รับจ้างบริหาร
6	Liner Airport hotel Ekaterinburg	Ekaterinburg สหพันธรัฐรัสเซีย	ไลเนอร์ (white label)	152	รับจ้างบริหาร

● ธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ในประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานในประเทศไทยจำนวน 1 อาคาร ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงานทีเอสที โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- อาคารสำนักงานทีเอสที

ที่ตั้ง	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ขนาดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอยรวม 16,074 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 24 ชั้น พร้อมที่จอดรถ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด

● ธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ในต่างประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงลอนดอนจำนวน 1 อาคาร เพื่อกระจายความเสี่ยงของรายได้ ดังนี้

- อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch

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

● ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ โนเบิล เฟลินจิต (อาคารดี)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 1035,1035/1446,1035/1447, 1035/1448,1035/1449,1035/1450,1035/1451 1035/1452,1035/1453,1035/1454, 1035/1456 และ 1035/1457 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร (รวมพื้นที่จอดรถ) โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 4,446.72 ส่วนใน 90,136.83 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุด ส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 12 ห้องชุด พร้อมพื้นที่จอดรถจำนวน 125 คัน
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน (Ideo Q Chula-Samyan)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 660/1599, 660/1600, 660/1601, 660/1602, 660/1603 และ 660/1604 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน ถนนพระรามที่ 4 แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 924.05 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 924.05 ส่วนใน 48,805.06 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 6 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ แอชตัน จุฬา-สีลม (Ashton Chula-Silom)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 800/1181,800/1182,800/1183,800/1184 และ 800/1185 ภายในโครงการอาคารชุดแอชตัน จุฬา-สีลม ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 186.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 186.98 ส่วนใน 41,461.64 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท เอ (Ideo Mobi Sukhumvit A)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 2097/1,2097/2 และ 2097/3 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบี สุขุมวิท เอ ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 291.81 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 291.81 ส่วนใน 15,333.57 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 3 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท บี (Ideo Mobi Sukhumvit B)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 2099/1 และ 2099/2 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบี สุขุมวิท บี ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 198.63 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 198.63 ส่วนใน 15,159.97 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ สุขุมวิท 93 (Ideo Sukhumvit 93)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 93/1 และ 93/2 ภายในโครงการอาคารชุด ไอดีโอ สุขุมวิท 93 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 442.90 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 442.90 ส่วนใน 50,250.31 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ เอลลิโอ เดล เรย์ (Elio Del Ray)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 95/1,95/2,95/3 และ 95/4 ภายในโครงการอาคารชุด เอลลิโอ เดล เรย์ ซอยสุขุมวิท 64 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 414.11 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 414.11 ส่วนใน 47,678.60 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 (Ideo Mix Sukhumvit 103)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14 และ 9/15 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ซอยอุดมสุข 3 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 1,076.94 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 1,076.94 ส่วนใน 37,039.88 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 15 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสท์เกต (Ideo Mobi Sukhumvit Eastgate)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 4371/1, 4371/2, 4371/3, 4371/4 และ 4371/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสท์เกต ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 389.79 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 389.79 ส่วนใน 21,729.70 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ สุขุมวิท 115 (Ideo Sukhumvit 115)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 234/1, 234/2, 234/3, 234/4, 234/5, 234/6 และ 234/7 ภายในโครงการอาคารชุด ไอดีโอ สุขุมวิท 115 ถนนสุขุมวิท หมู่ที่ 4 ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 368.28 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 368.28 ส่วนใน 36,045.29 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 7 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ คิว พญาไท (Ideo Q Phayathai)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 138/477 ภายในโครงการอาคารชุดไอดี โอ คิว พญาไท ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 141.89 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 141.89 ส่วนใน 23,818.25 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ คิว ราชเทวี (Ideo Q Ratchathewi)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 515/1 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 140.62 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 140.62 ส่วนใน 13,074.83 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ โมบี สาทร (Ideo Mobi Sathorn)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 134/1 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบี สาทร ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 10600
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 194.67 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 194.67 ส่วนใน 17,270.31 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ สาทร ท่าพระ (Ideo Sathorn ThaPhra)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 221/1, 221/2, 221/3, 221/4 และ 221/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ สาทร ท่าพระ ถนนตากสิน-เพชรเกษม แขวงบวรคดี เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร 10600
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 543.53 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 543.53 ส่วนใน 36,441.07 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าด้านหน้าโครงการ ไอดีโอ วุฒากาศ (Ideo Wutthakat)

ที่ตั้ง	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 1 หลัง เนื้อที่ 460 ตารางเมตร เลขที่ 53 ตรอกวังวัว แขวงบางค้อ เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร 10150 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 20722 เลขที่ดิน 628 ตำบลบางค้อ อำเภोजอมทอง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	0 - 1 - 26.5 ไร่ หรือคิดเป็นพื้นที่ 506 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ จำนวน 1 โฉนด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าด้านหน้าโครงการ ไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เชนจ์ (Ideo ThaPhra Interchange)

ที่ตั้ง	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 3 หลัง เนื้อที่ 432 ตารางเมตร เลขที่ 129/25, 129/26 และ 129/27 ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร 10600 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 32552, 32553, 32554 เลขที่ดิน 674, 675, 676 ตำบลวัดท่าพระ อำเภอบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	0 - 0 - 36.2 ไร่ หรือคิดเป็นพื้นที่ 144.8 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ จำนวน 3 โฉนด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ โมบี วงศ์สว่าง อินเตอร์เชนจ์ (Ideo Mobi Wongsawang Interchange)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 789/560, 789/561, 789/562 และ 789/563 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบี วงศ์สว่าง อินเตอร์เชนจ์ ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 193.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 193.72 ส่วนใน 15,229.18 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ โมบิ พญาไท (Ideo Mobi Phayathai)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 505/1 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ พญาไท ถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 237.42 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 237.42 ส่วนใน 10,935.70 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ (Ideo Verve Ratchaprarop)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 403/1, 403/2, 403/3,4 และ 403/5,6 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ ถนนราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 314.86 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 314.86 ส่วนใน 22,294.09 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ โมบิ พระราม 9 (Ideo Mobi RAMA 9)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 90/1, 90/2, 90/3, 90/4 และ 90/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ พระราม 9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 466.51 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 466.51 ส่วนใน 24,099.67 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ รัชดา - ห้วยขวาง (Ideo Ratchada - Huaykwang)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 62/1, 62/2, 62/3, 62/4 และ 62/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ รัชดา - ห้วยขวาง ถนนประชาชื่นราษฎร์บำรุง แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 249.35 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 249.35 ส่วนใน 14,761.11 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน (Ideo Mix Phaholyothin)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 698/5, 698/6, 698/7, 698/8, 698/9, 698/10 และ 698/11 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 647.47 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 647.47 ส่วนใน 17,859.49 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 11 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ยูนิโอ จรัญ 3 (Unio Charan 3)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 901/1933, 901/1934, 901/1935 และ 901/1936 ภายในโครงการอาคารชุดยูนิโอ จรัญ 3 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 3 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร 10600
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 112.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 112.98 ส่วนใน 54,650.68 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม (Unio Rama 2-Thakham)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 15/727 ภายในโครงการอาคารชุดยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม ซอยท่าข้าม แขวงสามเสนใน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร 10150
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 125.04 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 125.04 ส่วนใน 18,485.03 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ยูนิโอ เสรีไทย (Unio Serithai)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 570/701 และ 570/702 ภายในโครงการอาคารชุดยูนิโอ เสรีไทย ถนนเสรีไทย แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 163.85 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 163.85 ส่วนใน 17,838.07 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 1 (Unio Sukhumvit 72 (Phase 1))

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 285/204, 285/205 และ 285/206 ภายในโครงการอาคารชุดยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 1 ซอยศิริคาม ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 167.89 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 167.89 ส่วนใน 26,889.33 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 3 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 2 (Unio Sukhumvit 72 (Phase 2))

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 277/1, 277/2 และ 277/3 ภายในโครงการอาคารชุดยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 2 ซอยศิริคาม ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 165.60 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 165.60 ส่วนใน 26,872.56 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 3 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้าภายในโครงการ โนเบิล รีมิกซ์ (Noble Remix)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 772/657, 772/658, 772/659, 772/660, 772/661, 772/662, 772/663, 772/664 และ 772/665 ภายในโครงการอาคารชุดโนเบิล รีมิกซ์ ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 6,726.83 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 6,726.83 ส่วนใน 46,025.81 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 9 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด

● ธุรกิจรับบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ผ่านบริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด (“TGC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) โดย TGC รับบริหารสนามกอล์ฟ ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ ซึ่งประกอบด้วยสนามกอล์ฟ 18 หลุม ได้รับการออกแบบโดยเกร็ก นอร์แมน โปรกอล์ฟชื่อดัง และสปอร์ตคลับแบบครบวงจร ตั้งอยู่ กม.14 ถนนบางนา - ตราด อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ



● ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน (ในประเทศ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท ประกอบธุรกิจบริหารทรัพย์สินผ่านบริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TPM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) โดย TPM รับบริหารอาคารสำนักงานทีเอสที อาคารเดอะรอยัลเพลส 1 อาคารเดอะรอยัลเพลส 2 อาคารเดอะแกรนด์ และที่ดินเปล่ารวมถึงถนนและสาธารณูปโภคภายในโครงการธนาซีดี

● ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

- โครงการเดอะ ยูนิคอร์น พญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่บนจุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน 3 สาย คือรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียว รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ และรถไฟฟ้าสายสีแดงบนถนนพญาไทในอนาคต โครงการนี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สยามสแควร์ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พื้นที่โครงการ	7 - 1 - 37.4 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed-Use Complex) สูง 51 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 53,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่ให้เชาร้านค้า • พื้นที่ให้เช่าสำนักงานเกรดเอ • โรงแรมระดับ 5 ดาว • พื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,300 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ (โครงสร้างถึงชั้น 51)
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในปี 2566
เจ้าของโครงการ	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

• โครงการร้อยชักสาม

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

● ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

บริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับแสนสิริ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ติดกับระบบขนส่งมวลชน ทั้งนี้การร่วมทุนกับแสนสิริจะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ โดยปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 10 โครงการ เป็นโครงการที่โอนเสร็จแล้ว 5 โครงการ อยู่ระหว่างการโอน 2 โครงการ อยู่ระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการ และรอการพัฒนาอีก 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

บริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับโนเบิล ซึ่งจะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ โดยปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
1	บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างพัฒนา
2	บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างพัฒนา
3	บริษัท พิวเจอร์ โดเมน จำกัด	50%	อยู่ระหว่างพัฒนา

- โครงการพาร์ค รามอินทรา

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ถนนรามอินทรา ซอย 47 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
พื้นที่โครงการ	2 - 1 - 14.2 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวน 206 ห้อง ที่จอดรถ 72 คัน คิดเป็นร้อยละ 34.95 ของห้องทั้งหมด
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45 - 36.50 ตารางเมตรต่อห้อง

- โครงการซอยสุขุมวิท 38²

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 38 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
พื้นที่โครงการ	2-0-36 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคารจำนวน 216 ห้อง ที่จอดรถ 216 คัน คิดเป็นร้อยละ 100 ของห้องทั้งหมด
รูปแบบของห้อง	1 ห้องนอน จำนวน 137 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 39.31 - 60.38 ตารางเมตรต่อห้อง 2 ห้องนอน จำนวน 78 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 70.69 - 172.35 ตารางเมตรต่อห้อง Penthouse จำนวน 1 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 345.37 ตารางเมตร

² ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติโครงการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ธุรกิจประกันชีวิต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจประกันชีวิตผ่านบริษัท แอ็ดวานซ์ โลฟ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 75 ของทุนชำระแล้วทั้งหมด โดย A LIFE มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสารชิตี ทาวเวอร์ ชั้นที่ 1/1 และ 2/1 ถนนสารพัด แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ A LIFE ประกอบธุรกิจ (1) ประกันชีวิตภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิต โดยการเสนอกรมธรรม์ประกันชีวิตต่อลูกค้าผ่านตัวแทนประกันชีวิตและนายหน้าประกันชีวิต การบริหารจัดการสินทรัพย์ การเสนอขายกรมธรรม์ประกันชีวิตผ่านทางโทรศัพท์และช่องทางออนไลน์ และ (2) ธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์

โดยผลิตภัณฑ์หลักของ A LIFE แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตที่เน้นการออมเพื่อให้ได้ผลตอบแทนการลงทุนที่ดี และผลิตภัณฑ์ที่เน้นความคุ้มครองและมีสัญญาเพิ่มเติมต่าง ๆ โดยในลักษณะของผลิตภัณฑ์สามารถจำแนกได้ตามประเภทและแบบประกันภัยที่เป็นมาตรฐาน ได้แก่ ประกันชีวิตแบบตลอดชีพ (Whole Life Insurance), ประกันชีวิตแบบกำหนดระยะเวลา (Term Insurance), ประกันชีวิตแบบสะสมทรัพย์ (Endowment Insurance), ประกันชีวิตแบบเงินได้ประจำ หรือเงินรายปี (Annuity Insurance) นอกจากนี้ยังมีสัญญาเพิ่มเติมต่าง ๆ ที่ให้ผู้เอาประกันสามารถซื้อเพิ่มเติมกับสัญญาประกันชีวิตเพื่อเป็นการเพิ่มผลประโยชน์ความคุ้มครองในด้านต่าง ๆ ให้ครอบคลุมกับความเสี่ยงของการเกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ โดยมีสัญญาเพิ่มเติม เช่น สัญญาเพิ่มเติมการประกันภัยอุบัติเหตุ, สัญญาเพิ่มเติมการประกันภัยโรคร้ายแรง, สัญญาเพิ่มเติมค่าชดเชยรายวัน และสัญญาเพิ่มเติมการประกันภัยสุขภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้ให้บริการเป็นตัวแทนสนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกองทุนรวม (LBDU: Limited Broker Dealer Underwriter) เพื่อให้มีการให้บริการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลที่ครอบคลุมในส่วนการลงทุนให้กับลูกค้าด้วย

สำหรับการให้บริการหลักของ A LIFE คือ (1) การรับประกันชีวิต (Life Insurance) ประเภทสามัญรายบุคคล และ (2) การรับประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล (Personal Accident)

นอกจากนี้ A LIFE ยังเป็นตัวแทนสนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกองทุนรวม (LBDU: Limited Broker Dealer Underwriter) โดยผ่านกระบวนการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลภายใต้โครงการ A Life Plan ซึ่งเป็นบริการทางด้าน Wealth Management ที่ครอบคลุม

- การสร้างความมั่งคั่ง (Wealth Creation)
- การปกป้องชีวิตและทรัพย์สิน (Wealth Protection)
- การบริหารจัดการกระแสเงินสด (Cashflow Management)

สำหรับช่องทางการจำหน่าย (Sale / Distribution Channel) ของ A LIFE ได้แก่

การเสนอขายกรมธรรม์ประกันภัยโดยพบตัวแทนประกันชีวิต

ซึ่งช่องทางการเสนอขายกรมธรรม์ประกันภัยโดยพบตัวแทนประกันชีวิต A LIFE ได้ดำเนินการในรูปแบบของพนักงานประจำภายใต้นโยบายการบริหารงานในลักษณะ Wealth Management โดยมีแนวคิดของการให้บริการด้านที่ปรึกษาทางการเงินที่เพียบพร้อมไปด้วยความรู้ด้านผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตและผลิตภัณฑ์ทางการเงินประเภทอื่น ๆ เพื่อเป็นการสร้างความแตกต่างจากบริษัทประกันชีวิตทั่วไปในประเทศไทย โดยเน้นการเสนอขายผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตที่เน้นเรื่องการลงทุนและเป็นผลิตภัณฑ์ที่ให้ความคุ้มครองในระยะสั้นถึงระยะกลาง

การเสนอขายกรมธรรม์ประกันภัยผ่านทางโทรศัพท์

ซึ่งช่องทางการเสนอขายกรมธรรม์ประกันภัยผ่านทางโทรศัพท์ A LIFE ได้ดำเนินการโดยมีตัวแทนประกันชีวิตที่ทำหน้าที่เสนอขายประกันชีวิตผ่านทางโทรศัพท์ ซึ่งมีตัวแทนประกันชีวิตที่มีประสบการณ์ในการเสนอขายผ่านช่องทางโทรศัพท์นี้มากกว่า 10 ปี โดยเน้นการเสนอขายผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตที่เน้นเรื่องความคุ้มครองและเป็นผลิตภัณฑ์ที่ให้ความคุ้มครองในระยะกลางและระยะยาว

การเสนอขายกรมธรรม์ประกันภัยผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์

ซึ่งช่องทางการเสนอขายกรมธรรม์ประกันภัยผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นช่องทางการขายใหม่ที่ A LIFE ได้เพิ่มช่องทางการขายในปี 2563 โดยพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่เน้นการซื้อสะดวก รวดเร็วในการตอบโต้ภัยกับคนรุ่นใหม่มากขึ้น

ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

บริษัทฯ ได้ลงทุนใน บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“JMART”) ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9.85 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ JMART ทั้งนี้ JMART ประกอบธุรกิจเป็นโฮลดิ้งคอมพานี โดยมีกลยุทธ์การลงทุนแบบ Technology Investment Holding Company (T-IHC) เน้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับค้าปลีกและธุรกิจการเงิน และเทคโนโลยี ภายใต้ปณิธานของการดำเนินงานในแนวคิด “The Power of Synergy” ซึ่งเป็นกลยุทธ์หลักที่สำคัญที่จะสร้างระบบนิเวศน์ในการดำเนินงาน (Ecosystem) โดยธุรกิจเครื่อง JMART ดำเนินธุรกิจประกอบด้วย

- (1) ธุรกิจจัดจำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่และอุปกรณ์เสริม ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจมาร์ท โมบาย จำกัด (มหาชน) (“เจมาร์ท โมบาย”)
- (2) ธุรกิจบริหารหนี้ด้วยคุณภาพ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสส์ จำกัด (มหาชน)
- (3) ธุรกิจสินเชื่อบุคคล ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เคบี เจ แคปปิตอล จำกัด
- (4) ธุรกิจเทคโนโลยีทางการเงินภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจ เวเนเจอร์ส จำกัด
- (5) ธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าพร้อมการให้บริการเช่าซื้อ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ลงทุนในธุรกิจโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ผ่านบริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับกลุ่มบริหารโรงเรียนนานาชาติอเมริกันในประเทศฮ่องกง โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโรงเรียนนานาชาติแห่งใหม่ ที่มีการเรียนการสอนตั้งแต่ระดับเตรียมอนุบาล จนถึงเกรด 12 ภายใต้หลักสูตรที่มีลักษณะเฉพาะ และจะส่งเสริมให้เด็กมีการพัฒนาเพื่อจะบรรลุเป้าหมายของตนเอง (Personal Mastery Learning)

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

- (6) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และพื้นที่ค้าปลีก ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“SINGER”) ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 24.64 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SINGER โดย SINGER ประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดจำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้า จักรเย็บผ้า สินค้าเชิงพาณิชย์ โทรศัพท์มือถือ และอื่น ๆ ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ซิงเกอร์” โดยธุรกิจเครื่องของ SINGER ประกอบด้วย

- (1) ธุรกิจเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้ในครัวเรือน ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอสจี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
- (2) ธุรกิจบริการสินเชื่อที่มีทะเบียนรถเป็นประกัน “รถทำเงิน” ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอสจี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
- (3) ธุรกิจสินเชื่อเช่าซื้อเครื่องจักรใหม่ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอสจี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
- (4) ธุรกิจบริการหลังการขาย บำรุงรักษา และซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอสจี เซอร์วิสพลัส จำกัด
- (5) ธุรกิจนายหน้าประกันชีวิตและนายหน้าประกันวินาศภัยภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอสจี โบรกเกอร์ จำกัด



การจัดการเรียนการสอนในช่วงสถานการณ์โรคระบาด COVID-19

โรงเรียนจัดการเรียนการสอนแบบ online โดยมีแนวทางในการเพิ่มการมีส่วนร่วมของนักเรียนและผู้ปกครองในการทำกิจกรรมหรือโครงการต่างๆ โดยการส่งอุปกรณ์การเรียน (Learning Box) ให้แก่นักเรียนแต่ละคนที่บ้านในทุกสองสัปดาห์

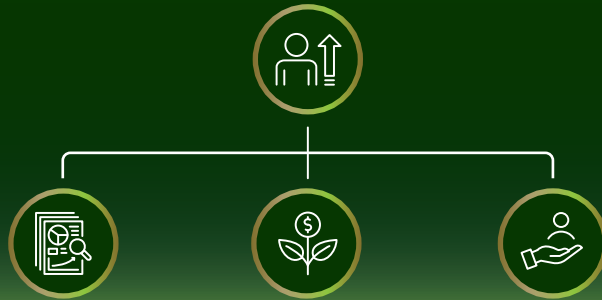


รางวัลด้านการออกแบบ World Design Awards 2021 จาก The Architecture Community (TAC)

เมื่อเดือนตุลาคม 2021 ที่ผ่านมา โรงเรียน VERSO ได้รับรางวัลชนะเลิศด้าน Architecture & Design ในกลุ่มประเภท Institutional Building Built จาก The Architecture Community (TAC)

2.2

โครงสร้างรายได้



โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2564		2563		2562	
		รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		384.38	5.85%	320.05	5.66%	314.65	3.00%
33 Gracechurch	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	107.68	1.64%	120.42	2.13%	159.43	1.52%
6-14 Underwood Street ⁽¹⁾	Underwood Street Limited	9.88	0.15%	14.26	0.25%	1.09	0.01%
อาคาร ที.เอส.ที. ทาวเวอร์	บจ. ยูนิชั่น วัน	124.20	1.89%	110.93	1.96%	121.73	1.16%
โนเบิลเพลนจิต	บมจ. ยู ซีดี	57.45	0.87%	59.21	1.05%	32.40	0.31%
มอร์ฟ 38 ⁽¹⁾	บมจ. ยู ซีดี	0.33	0.01%	0.15	0.00%	0.00	0.00%
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	บจ. ไพรม์ แอเรีย รีเทล	58.41	0.89%	15.09	0.27%	0.00	0.00%
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	บจ. ยู รีมิกซ์	14.43	0.22%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
ที่ดินในจังหวัดนครราชสีมา	บจ. เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง	12.00	0.18%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
ธุรกิจบริหารจัดการ		182.93	2.78%	233.89	4.14%	192.40	1.83%
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	88.40	1.35%	143.99	2.55%	110.10	1.05%
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	40.31	0.61%	46.11	0.82%	50.87	0.48%
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บมจ. ยู ซีดี	53.81	0.82%	43.39	0.77%	31.30	0.30%
บริหารจัดการทรัพย์สิน	Lombard Estate Holdings Co.,Ltd.	0.42	0.01%	0.41	0.01%	0.13	0.00%

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2564		2563		2562	
		รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
ธุรกิจโรงแรม		1,954.71	29.74%	3,020.96	53.46%	7,621.16	72.63%
โรงแรมอวานีขอนแก่น ไฮเทลแอนด์คอนเวนชันเซ็นเตอร์	บจ. ขอนแก่นบุรี	79.01	1.20%	122.17	2.16%	192.05	1.83%
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท ⁽²⁾	บจ. แปซิฟิก ไฮเทล เชียงใหม่	73.32	1.12%	144.45	2.56%	347.68	3.31%
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	บจ. อีจีเอส แอสเสทส์	102.01	1.55%	195.23	3.45%	618.37	5.89%
โรงแรมโนแควรี่ เวียนนา เฮ้าส์ ^{(3) / (4)}	Vienna House Capital GmbH	1,590.13	24.20%	2,379.15	42.10%	6,078.74	57.93%
โรงแรมยู อินจันท์ กาญจนบุรี	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	23.10	0.35%	33.16	0.59%	47.40	0.45%
โรงแรมยู สาทร	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	67.67	1.03%	97.30	1.72%	197.09	1.88%
โรงแรมยู เชียงใหม่	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	6.06	0.09%	19.06	0.34%	56.17	0.54%
โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท	บจ. บีทีเอส แลนด์, บจ. มรรค๘, บจ. โนน สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	13.41	0.20%	30.43	0.54%	83.66	0.80%
ธุรกิจประกันภัย		170.76	2.60%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
รายได้จากการรับประกันภัย	บมจ. แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต ⁽⁵⁾	170.76	2.60%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		51.30	0.78%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
โครงการพาร์ค รามอินทรา	บมจ. ยู ซีดี	51.30	0.78%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
รายได้อื่น		3,827.87	58.25%	2,076.32	36.74%	2,365.18	22.54%
เงินปันผลรับ		1.18	0.02%	0.73	0.01%	0.45	0.00%
ดอกเบี้ยรับ		190.14	2.89%	491.00	8.69%	357.78	3.41%
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		208.58	3.17%	0.00	0.00%	51.88	0.49%
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		21.14	0.32%	8.30	0.15%	25.11	0.24%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัทย่อยและการร่วมค้า		404.15	6.15%	822.23	14.55%	1,559.04	14.86%
รายได้ค่าปรับจากการบอกเลิกสัญญา		0.00	0.00%	199.82	3.54%	0.00	0.00%
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ด้วยมูลค่ายุติธรรม		2,342.50	35.64%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
อื่น ๆ		660.19	10.05%	554.23	9.81%	370.92	3.53%
รวมรายได้		6,571.94	100.00%	5,651.23	100.00%	10,493.39	100.00%

⁽¹⁾ จำหน่ายในปี 2564

⁽²⁾ จำหน่ายในเดือนมกราคม 2565

⁽³⁾ จำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนในปี 2564

⁽⁴⁾ รวมรายได้การให้เช่าพื้นที่และบริการ

⁽⁵⁾ บริษัทย่อยแห่งใหม่ เริ่มรับรู้รายได้ ตุลาคม 2564

การปรับโครงสร้างองค์กร

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ประกาศความตั้งใจที่จะเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจ ด้วยการปรับกลยุทธ์เพื่่มุ่งสู่การเป็นผู้ให้บริการทางการเงิน โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสืบเนื่องมาจากความไม่แน่นอนของภาคอสังหาริมทรัพย์และการโรงแรมที่ยังคงอยู่ในช่วงพักฟื้นจากผลกระทบของ COVID-19 นอกจากนี้ธุรกิจบริการทางการเงินยังเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง ให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นที่สูง รวมทั้งมีวงจรการดำเนินธุรกิจที่ยืดหยุ่นดังที่เห็นได้จากโครงสร้างรายได้ข้างต้น รายได้จากบริการทางการเงินยังคงไม่มีนัยสำคัญต่อการเงินโดยรวมของบริษัทในงบการเงินปี 2564 เนื่องจากโครงสร้างรายได้ของบริษัทยังคงมุ่งเน้นไปที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เราคาดว่ารายได้จากบริการทางการเงินจะค่อยๆ ปรับเพิ่มขึ้นในปีถัดไป

2.2.1 ธุรกิจโรงแรม

พัฒนาการสำคัญในปี 2564:

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน การดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในสถานการณ์ปัจจุบันและอนาคต ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถคาดเดาได้ว่าสถานการณ์นี้จะสิ้นสุดลงเมื่อใด ดังนั้นเพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทฯ ได้ทำการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายทางการเงิน รวมถึงการเตรียมความพร้อมในการลงทุนโครงการหรือทรัพย์สินใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในราคาที่เหมาะสมในอนาคต ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในราคาขายรวมไม่น้อยกว่า 4,415,528,256.74 บาท

ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายโรงแรมหลายแห่งในยุโรป แพลตฟอร์มการบริหารจัดการโรงแรมของ Vienna House และ Absolute Hotel Services (AHS) รวมถึงทรัพย์สินของบริษัทย่อยต่าง ๆ เช่น การร่วมทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และที่ดินและอาคาร โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะขายกิจการโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายในปี 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ เดอะ ยูนิคอร์น และ โรงภาษีร้อยชักสาม โดยการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 62 และร้อยละ 7 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการเหล่านี้จะดำเนินต่อไปตามกำหนดจนกว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมด หรือส่งต่อให้ผู้ซื้อที่สนใจโครงการดังกล่าวในระหว่างการก่อสร้าง โดยเรากำลังดำเนินการมองหาผู้ซื้อที่มีศักยภาพ มีทักษะและประสบการณ์เพื่อดำเนินโครงการเหล่านี้ต่อไป แต่ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และ

เสนอให้กับผู้ซื้อที่สนใจหรือบริษัทในเครือ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้ว บริษัทฯ จะสามารถออกจากธุรกิจโรงแรมได้โดยสมบูรณ์

ลูกค้าเป้าหมาย:

ธุรกิจโรงแรมของเรามีความหลากหลายทางภูมิศาสตร์ โดยประกอบด้วยกลุ่มโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของเอง กลุ่มโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการ และกลุ่มโรงแรมที่รับบริหารจัดการทั้งในยุโรปและเอเชีย ภายใต้แบรนด์ Vienna House, Travelodge, U และ Eastin โดยโรงแรมส่วนใหญ่ในยุโรปตั้งอยู่ในพื้นที่ชนบท ซึ่งมุ่งเป้าไปที่นักท่องเที่ยวชาวยุโรปที่เดินทางภายในสหภาพยุโรปเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น แบรนด์ Vienna House จึงไม่ได้พึ่งพานักท่องเที่ยวนอกสหภาพยุโรปซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ถูกจำกัดการเดินทางข้ามประเทศจากมาตรการควบคุมการระบาด COVID-19 มากนัก ในทางกลับกัน แบรนด์ U และ Eastin นั้นตั้งอยู่ในเขตเมือง และกำหนดกลุ่มเป้าหมายไปยังนักท่องเที่ยวในเมืองใหญ่และสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมต่าง ๆ ด้วยเหตุนี้ โรงแรมในเครือของบริษัทฯ จึงมีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ตั้งแต่ลูกค้าที่พึงพอใจการเข้าพักโรงแรมในระดับปานกลาง ไปจนถึงโรงแรมที่อยู่ในระดับ 5 ดาว

โอกาสในการเติบโต:

การระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้โรงแรมหลายแห่งที่ไม่มีการกระจายความเสี่ยงต้องประสบกับความยากลำบากในการประคับประคองธุรกิจให้อยู่รอดและสามารถดำเนินการต่อไปได้ แต่โรงแรมของบริษัทฯ นั้นมีการกระจายความเสี่ยง โดยการดำเนินธุรกิจในหลากหลายประเทศ ทั้งในยุโรปและเอเชีย ด้วยเหตุนี้ โรงแรมภายใต้บริษัทฯ ของเราจึงได้รับประโยชน์จากการทำงานร่วมกัน โดยสามารถเคลื่อนย้ายทรัพยากร พนักงาน และเงินทุนเพื่อรับมือกับวิกฤตได้ทุกรูปแบบ บริษัทฯ ยังสามารถใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลของลูกค้าที่หลากหลายของเราเพื่อกำหนดกลุ่มเป้าหมายใหม่ โดยไม่จำเป็นต้องพึ่งพาแต่

นักท่องเที่ยวหรือนักเดินทางที่มาทำธุรกิจกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเพียงเท่านั้น การดำเนินธุรกิจลักษณะนี้ช่วยให้โรงแรมของเราสามารถปรับเปลี่ยนแนวทางการดำเนินธุรกิจและการเติบโตไปสู่กลุ่มลูกค้าที่ฟื้นตัวจาก COVID-19 ได้เร็วที่สุด รูปแบบแพลตฟอร์มการบริหารจัดการโรงแรมที่พร้อมสำหรับการปรับตัวตลอดเวลา ทำให้เราสามารถวางกลยุทธ์ที่ยืดหยุ่นและเหมาะสม ซึ่งถือเป็นจุดเริ่มต้นที่ดีสำหรับการขยายตัวทั่วโลก สำหรับโรงแรมของเราที่รอการจำหน่ายนั้น หากสถานการณ์ต่าง ๆ กลับเข้าสู่ภาวะปกติหรือสามารถควบคุมการระบาดของ COVID-19 ได้ จะทำให้การเดินทางกลับมาอีกครั้ง โดยเราเชื่อมั่นว่าอัตราการเข้าพักจะสามารถกลับไปใกล้เคียงในระดับเดิมได้ในไม่ช้า

2.2.2 ธุรกิจอาคารสำนักงาน

พัฒนาการสำคัญในปี 2564:

ในไตรมาส 2 ปี 2564 พื้นที่เช่าทั้งหมด (Net Floor Area) ลดลงจากการจำหน่ายอาคาร Underwood Street ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2564 ส่วนอาคารสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ที่เหลืออยู่ ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 1 แห่งในกรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร อาคารสำนักงาน 1 แห่งในกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์อีกหลายแห่งในประเทศไทย ทั้งนี้ อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch ในกรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร สามารถ

นำพื้นที่ในชั้นใต้ดินออกมาให้เช่าและสามารถสร้างรายได้เพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ สำหรับอาคารพาณิชย์โนเบิล เฟลินจิตและอาคารสำนักงานทีเอสที ทาวเวอร์ ยังคงมีอัตราการเช่าเต็มตลอดทั้งปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มรายได้ประจำ โดยปัจจุบันห้องชุดเพื่อการพาณิชย์มีพื้นที่เช่าสุทธิรวม 9,173 ตร.ม. โดยมีการเช่าเต็มพื้นที่ทั้งหมดและสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงตลอดทั้งปี อัตราการเช่าโดยรวมของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ยังคงอยู่ที่ร้อยละ 100 ส่วนอัตราการเช่าโดยรวมสำหรับส่วนอาคารสำนักงานในปีนี้อยู่ที่ร้อยละ 92.9

ลูกค้าเป้าหมาย:

อาคารสำนักงานของเราตั้งอยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชน ทำให้มีความต้องการเช่าพื้นที่ที่สูงเป็นพิเศษจากบริษัทที่ส่งเสริมให้พนักงานเดินทางมาทำงานอย่างสะดวกสบาย

ทั้งนี้ อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch ตั้งอยู่ใจกลางกรุงลอนดอน หันหน้าเข้าทางด้านตะวันตกของถนน Gracechurch เป็นหนึ่งในเส้นทางสัญจรหลักของเมืองซึ่งสามารถเดินไปถึงสถานีรถไฟใต้ดินได้หลายสาย รวมไปถึงธนาคาร และอนุสาวรีย์ต่างๆ อีกด้วย ซึ่งในตำแหน่งพื้นที่นี้เป็นทำเลที่ได้รับความนิยมจากบริษัทที่ให้บริการต่างๆ เช่น บริการทางการเงิน และบริการทางทรัพยากรบุคคลที่มีลูกค้าหนาแน่นในกรุงลอนดอน



อาคารทีเอสที กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ และเชื่อมต่อระหว่างเส้นทางไปสนามบินนานาชาติดอนเมือง อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสหมอชิตเพียง 15 นาที โดยพื้นที่ดังกล่าวอยู่ใกล้กับสำนักงานใหญ่ของบริษัทชั้นนำของประเทศไทยและบริษัทต่างชาติหลายแห่ง อีกทั้งอาคารนี้ยังเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทหลายแห่ง ภายใต้กลุ่มบริษัทบีทีเอส

อาคารโนเบล เพลินจิต ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ สามารถเข้าถึงได้โดยตรงจากรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีเพลินจิต อาคารโนเบล เพลินจิตยังเป็นอาคารพาณิชย์ระดับพรีเมียมสำหรับไลฟ์สไตล์ที่หรูหราของผู้อยู่อาศัยกว่า 1,400 ยูนิตของคอนโดโนเบลเพลินจิต

โอกาสในการเติบโต:

เนื่องจาก ยู ซิตี้ ได้เริ่มเปลี่ยนจากการเป็นบริษัทด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมาเป็นบริษัทที่ให้บริการทางการเงิน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะจำหน่ายการถือครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้ภายในปี 2568 แต่อย่างไรก็ตาม ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงคาดว่าจะได้รับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งกำไรจากการขายสินทรัพย์ที่สูงขึ้น (ถึงแม้ว่าอัตราส่วนของรายได้ต่อมูลค่าที่ลงทุนจะลดลงก็ตาม) นอกจากนี้ อาคารสำนักงานต่างๆ ของบริษัทฯ นั้นตั้งอยู่ในศูนย์กลางย่านธุรกิจของเมืองเศรษฐกิจสำคัญอย่างกรุงเทพมหานคร และกรุงเทพฯ โดยที่ตำแหน่งของอาคารได้รับการคัดเลือกอย่างพิถีพิถันโดยนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ซึ่งมองหาทั้งประโยชน์ใช้สอยและความคุ้มค่า เนื่องจากสำนักงานเหล่านี้ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้านี้เอง ราคาที่ดินจึงเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป บริษัทต่างๆ ที่เช่าพื้นที่ในอาคารเองก็พร้อมที่จะจ่ายค่าเช่าในราคาที่สูงกว่าเพื่อแลกกับความสะดวกสบายของพนักงาน โดยรายงานของ JLL อาคารสำนักงานให้เช่าใกล้ระบบขนส่งมวลชนจะได้รับค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดเกือบร้อยละ 20¹ โดยที่อาคารสำนักงานเหล่านี้คาดว่าจะได้รับค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด รวมทั้งอัตราการเช่าที่สูงกว่าเช่นกัน

2.2.3 ธุรกิจคอนโดมิเนียม

พัฒนาการสำคัญในปี 2564:

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจคอนโดมิเนียมทั้งจากการลงทุนพัฒนาโครงการที่สร้างขึ้นใหม่ (Green Field) รวมทั้งลงทุนในโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ โดยการลงทุนพัฒนาโครงการตั้งแต่แรกมีการดำเนินธุรกิจผ่านการร่วมทุนร้อยละ 50 กับบริษัท แอสสิริและโนเบล โดยมีการรับรู้รายได้จากมูลค่าโครงการที่เพิ่มสูงขึ้นหรือจากส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมทุน

สำหรับโครงการร่วมทุนกับแอสสิริ ปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 3 โครงการ โดยเป็นโครงการที่พร้อมขายอยู่ 2 โครงการ คือ คุณ บาย ยู และเดอะ เบส สะพานใหม่ สำหรับเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและเพิ่งเริ่มโอนบางส่วนในเดือนธันวาคม 2564

สำหรับโครงการร่วมทุนกับโนเบล ปัจจุบันมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการทำการขาย 1 โครงการ และโครงการนิว โนเบล รัชดา – ลาดพร้าว ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และในส่วนของการขายเองก็มีความคืบหน้าเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

ลูกค้าเป้าหมาย:

อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้กับเส้นทางระบบขนส่งมวลชนทั้งในปัจจุบันและในอนาคต เพื่อจะสามารถใช้ประโยชน์จากระบบขนส่งมวลชนได้อย่างดีที่สุด นอกจากนี้ เราได้วางกลยุทธ์ในการเติบโตอย่างยั่งยืนด้วยการวางรูปแบบและลักษณะการลงทุนที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของธุรกิจและเป็นการเพิ่มโอกาสที่จะสร้างมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นของเรา บริษัทฯ ใช้วิธีการเข้าร่วมเป็นพันธมิตรกับบริษัทต่างๆ ที่มีความสามารถและมีความถนัดในด้านนั้นๆ เพื่อที่จะสามารถเข้าถึงโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เราไม่สามารถทำได้เพียงลำพัง สำหรับพื้นที่ของกรุงเทพฯ ที่กำลังอยู่ในระหว่างการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างพื้นฐานมาอย่างยาวนาน จากระบบการขนส่ง “ทางถนน” ไปเป็น “ทางราง” นั้น

¹ Jones Lang LaSalle; ค่าเช่าออฟฟิศใกล้รถไฟฟ้าแพงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยทั่วกรุงเทพฯ เกือบ 20%; <https://www.jll.co.th/th/newsroom/office-space-near-mass-transit-commands-nearly-20-percent-higher-rents-than-market-average>

เนื่องจากการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ ยังคงไม่ครอบคลุมทุกพื้นที่ จึงก่อให้เกิดโอกาสในการพัฒนาการลงทุน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินและช่วยกระตุ้นความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวมอีกด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้กับแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน จะมีความต้องการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นและราคาที่สูงขึ้นในอนาคต ถึงแม้ว่าจะเกิดภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ บริษัทฯ ก็จะได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย

โอกาสในการเติบโต:

บริษัทฯ ได้เปลี่ยนจากการเป็นบริษัทด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมาเป็นบริษัทที่ให้บริการทางการเงิน ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะจำหน่ายการถือครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้ภายในปี 2568 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายนั้น บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะขายสินทรัพย์เหล่านั้นในราคาที่สามารถสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ หรือนำไปพัฒนาเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

2.2.4 ธุรกิจประกันชีวิต

พัฒนาการสำคัญในปี 2564:

บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อกิจการในสัดส่วนร้อยละ 75 ในบริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) หรือ A LIFE เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2564 โดย A LIFE มีพื้นฐานที่แข็งแกร่งในการเติบโตภายใต้อุตสาหกรรมที่มีความต้องการสูง นอกจากนี้ A LIFE ยังมีทีมผู้บริหารที่แข็งแกร่งและมีประสบการณ์สูง โดย A LIFE ครองอันดับที่ 17 ในแง่ของส่วนแบ่งการตลาดและอันดับที่ 2 ในแง่ของผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ลูกค้าเป้าหมาย:

A LIFE วางแผนที่จะออกผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตสำหรับรายย่อย (microinsurance) ที่ให้ความคุ้มครองแก่ครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โดยกรมธรรม์เหล่านี้จะให้ความคุ้มครองแก่บุคคลที่มีเงินออมไม่มากและได้ปรับในส่วนของการชดเชยการเสียชีวิตให้มีค่าตอบแทนที่จะได้รับเมื่อเสียชีวิตลดลงมา สิ่งนี้ทำให้ผู้เอาประกันชีวิตสามารถเข้าถึงระบบประกันชีวิตได้มากขึ้น โดยการสร้างผลิตภัณฑ์และการกระจายผลิตภัณฑ์ที่สร้างขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของคนในกลุ่มเป้าหมายบริษัทฯ ได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลของลูกค้าเป็นจำนวนมาก เพื่อที่เราจะสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตที่เป็นรูปแบบใหม่ ออกสู่ตลาด เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ถือกรมธรรม์และความต้องการของผู้เอาประกัน

โอกาสในการเติบโต:

A LIFE ตั้งเป้าขยายส่วนแบ่งการตลาดผ่านกลยุทธ์ต่าง ๆ ได้แก่ การแนะนำผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตขนาดเล็กที่เข้าถึงง่าย พ่วงไปกับการขายผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตให้แก่พันธมิตรและบริษัทภายใต้กลุ่มบริษัทบีทีเอส ตลอดจนขยายช่องทางการจัดจำหน่ายร่วมกับพันธมิตรใหม่ ภายใต้เครือข่าย MOVE, MIX และ MATCH ("3M") ของกลุ่มบีทีเอส นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เพิ่มเงินทุนเข้าไปสู่ A LIFE เพื่อสร้างฐานเงินทุนให้แข็งแกร่งขึ้น และในขณะเดียวกันก็ยังสามารถขยายการขายผลิตภัณฑ์ต่อไปได้ในอนาคต

ตลาดประกันชีวิตในประเทศไทยสามารถมียอดขายเบี้ยประกันได้เพิ่มขึ้นถึง 2 เท่า จากร้อยละ 5 เป็นร้อยละ 10 ของเบี้ยประกันต่อ GDP (ส่วนแบ่งการตลาด) นอกจากนี้ บริษัทฯ จะได้ประโยชน์จากความสัมพันธ์เชิงกลยุทธ์กับกลุ่มบีทีเอสที่จะช่วยเพิ่มยอดขายประกันชีวิต ประกอบกับการเติบโตของตลาดประกันชีวิตที่จะเพิ่มสูงขึ้นด้วยเช่นกัน

2.2.5 ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

พัฒนาการสำคัญในปี 2564:

บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน รวมถึงการเข้าลงทุนใน บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) ("JMART") และ บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("SINGER") โดยบริษัทฯ ได้ทำการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JMART จำนวน 136,119,587 หุ้น ราคาซื้อ 30.3370 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงิน 4,129,459,910.82 บาท คิดเป็นร้อยละ 9.85 ของ JMART ซึ่งแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2564 ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ก็ได้ทำการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SINGER จำนวน 197,108,696 หุ้น ราคาซื้อ 36.3005 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงิน 7,155,144,219.15 บาท คิดเป็นร้อยละ 24.64 ของ SINGER ซึ่งแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2564

JMART เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ ในขณะเดียวกัน แนวโน้มของ SINGER ก็มีการเติบโตขึ้นจากสินค้าและบริการ เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า บริการเช่าซื้อ รถแลกเงิน บริการทางการเงินอื่น ๆ รวมถึงนายหน้าประกันชีวิตและประกันภัย นอกจากนี้ สาขาและบุคลากรของ SINGER ยังช่วยกระจายการขายประกันชีวิตของ A LIFE ให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น สิ่งเหล่านี้จะเข้ามาช่วยเสริมประสิทธิภาพทางการเงินของบริษัทฯ และเสริมความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจ เพื่อให้สามารถรับมือกับเศรษฐกิจในช่วงขาหลได้



ลูกค้าเป้าหมาย:

ความร่วมมือของพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ภายใต้เครือข่าย 3M ของกลุ่มบีทีเอส ทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงลูกค้าภายในระบบธุรกิจของกลุ่มบีทีเอส ซึ่งรวมถึงผู้โดยสารรถไฟฟ้า บีทีเอส ผู้ใช้ระบบบัตร โลว์ เพย์ และแขกของโรงแรมภายใต้บริษัทฯ ในขณะเดียวกัน เราได้ขยายการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพจากพันธมิตรใหม่ของเราภายใต้กลุ่มบริษัท JMART ได้แก่ JMART JMT SINGER และ J Asset

โอกาสในการเติบโต:

บริษัทฯ ได้เพิ่มเงินลงทุนใหม่เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท ด้านการบริการทางการเงินที่เราได้เข้าไปลงทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเข้าถึงเครือข่าย 3M ของกลุ่มบีทีเอส โดยการรวมฐานข้อมูลลูกค้าภายใต้ไอซิสเอ็มของกลุ่มระบบบีทีเอส ซึ่งจะทำให้เรามีโอกาสเติบโตและกลายเป็นผู้นำในธุรกิจบริการ

ทางการเงิน นอกจากนี้ เราได้นำเทคโนโลยีบล็อกเชนชั้นนำของพันธมิตรของเรา เพื่อนำมาใช้ในระบบธุรกิจของเรา ซึ่งจะสามารถเปิดโอกาสให้เราอีกมากมายภายใต้ระบบการบริหารการเงินผ่านระบบบล็อกเชนแบบกระจายอำนาจ (decentralized finance) ในขณะเดียวกันก็ยังสามารถที่จะให้บริการลูกค้าในโลกออนไลน์ของเราได้ต่อไป ในท้ายที่สุดนี้บริษัทฯ จะแสวงหาโอกาสในการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงินต่อไป โดยมุ่งหวังว่าการลงทุนเหล่านั้นจะสามารถนำบริษัทฯ ไปสู่การเติบโตที่ยั่งยืน

2.2.6 แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัทฯ ได้ตัดสินใจก้าวออกจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการขายเงินลงทุนบางส่วนไปแล้ว ในปี 2564 ต่อจากนี้ การพึ่งพารายได้จากอสังหาริมทรัพย์จะเปลี่ยนไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงินมากยิ่งขึ้น สำหรับกลุ่มสินทรัพย์ที่ยังเหลืออยู่ จะถูกขายออกไปภายในปี 2568

สถานการณ์ COVID-19 ในยุโรปและสหราชอาณาจักร มีแนวโน้มที่ดีขึ้นตามลำดับ สืบเนื่องจากการกระจายวัคซีน อย่างรวดเร็ว รวมไปถึงมาตรการการให้เงินเยียวยาจากรัฐบาล ที่มอบให้กับภาคเอกชน ในขณะที่ประเทศไทยเริ่มเปิดรับ การเดินทางให้เข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องมีการกักตัวสำหรับ ผู้ที่ได้รับวัคซีนครบ 2 เข็มแล้วตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ซึ่งการผ่อนปรนมาตรการนี้สืบเนื่องมาจากอัตราผู้ได้รับวัคซีน แล้วทั่วประเทศมีสัดส่วนถึงร้อยละ 67 เฉพาะในกรุงเทพฯ มีอัตราผู้ได้รับวัคซีนเข็มที่ 2 แล้วกว่าร้อยละ 80 (ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2564) จำนวนตัวเลขนี้นี้เป็นผลมาจากการที่ ประเทศไทยสามารถเร่งฉีดวัคซีนได้มากกว่า 700,000 เข็ม ต่อวัน นอกจากนี้ ในวันที่ 1 ธันวาคม 2564 ประเทศไทย ได้พิจารณาอนุญาตให้มีการบริโภคเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ และกิจกรรมสังสรรค์ในร้านอาหาร และอนุญาตให้สถาน บันเทิงเปิดให้บริการได้ภายใต้มาตรการการควบคุมโรค ทางสาธารณสุขที่เหมาะสม ซึ่งการผ่อนปรนมาตรการนี้ จะช่วยส่งเสริมและกระตุ้นเศรษฐกิจในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และโรงแรมได้ในช่วงเทศกาลปีใหม่ที่กำลังจะมาถึง บริษัทฯ เชื่อว่าสิ่งนี้จะส่งผลให้เกิดประโยชน์อย่างมากต่อกลุ่มโรงแรม ของเราที่ยังเปิดให้บริการในประเทศไทย

อนึ่ง การแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผล ให้พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไป การปรับกลยุทธ์เพื่อให้ สอดคล้องกับสภาพการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา นั้นจึงเป็นสิ่งที่จำเป็น บริษัทฯ จึงได้ทำการทบทวนทิศทาง ในการดำเนินธุรกิจในระยะยาวใหม่อีกครั้ง โดยได้ตัดสินใจ ยุติการดำเนินธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์และผู้ธุรกิจ การบริการทางการเงิน ซึ่งจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่า และมีแนวโน้มที่จะเติบโตได้อีกในระยะยาว เนื่องจากบริษัทเอง มองว่าในส่วนของธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์นั้นคาดว่าจะ ยังคงได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ต่อไปอีกระยะหนึ่ง ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดสรร เงินทุนที่มี เพื่อไปต่อยอดธุรกิจทางการเงินที่มีศักยภาพและ สามารถใช้ประโยชน์จากการเข้าเป็นพันธมิตรภายใต้กลยุทธ์ ของหน่วยธุรกิจ MATCH (จากเครือข่าย MOVE MIX และ MATCH หรือ กลยุทธ์ 3M ของกลุ่มบีทีเอส) อนึ่ง การเข้าลงทุนในธุรกิจ บริการทางการเงินในเบื้องต้น ซึ่งได้แก่ (1) ธุรกิจประกันชีวิต สำหรับรายย่อย (microinsurance) และ (2) การลงทุนใน JMART และ SINGER ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2564 ทั้งหมดนี้เป็นเพียงจุดเริ่มต้นของการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจอื่น ในอนาคต ซึ่งบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ก้าวไปสู่การเติบโตที่ยั่งยืน

2.3 การวิเคราะห์อุตสาหกรรมและการแข่งขัน



ภาพรวมของธุรกิจโรงแรม

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทย

(ล้านคน)



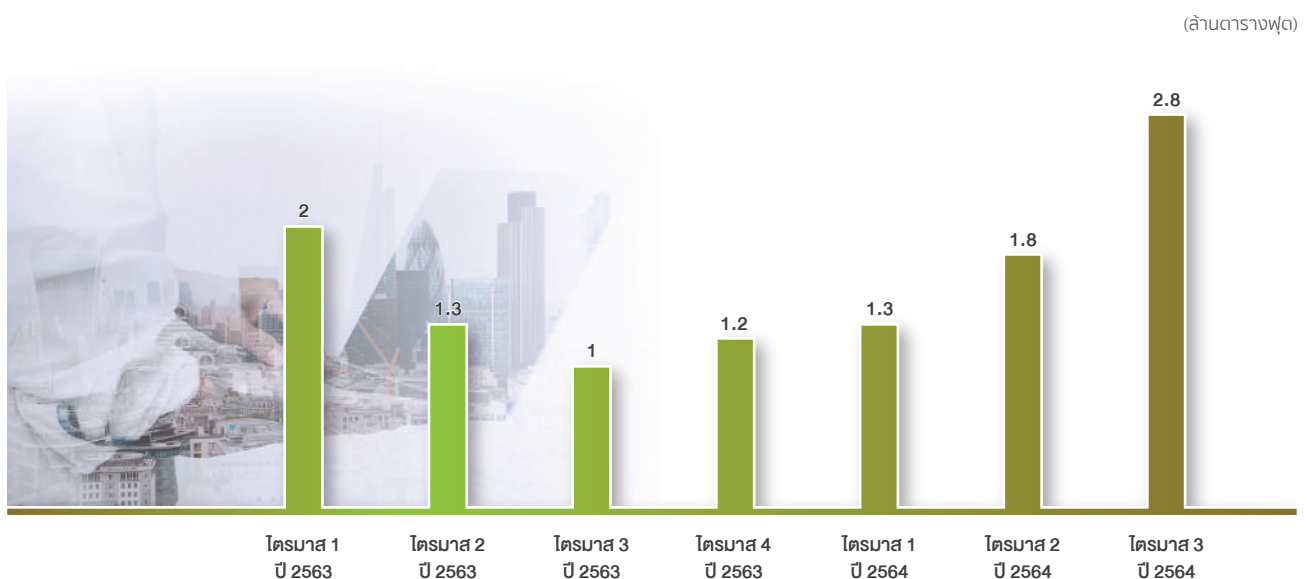
แหล่งที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากสถิติของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา¹ ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2564 มีผู้โดยสารเข้าประเทศไทยเพียง 106,117 คน (ต่างจากปี 2562 และ 2563 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาถึง 39.8 และ 6.7 ล้านคนตลอดทั้งปี) ซึ่งลดลงกว่าร้อยละ 98 จาก 6.7 ล้านคนในปี 2563 โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากที่สุด (หน่วยพันคน) ได้แก่ สหรัฐอเมริกา (13.3), สหราชอาณาจักร (9.8), เยอรมนี (9.4), ฝรั่งเศส (6.5), จีน (6.2), อิสราเอล (5.2), รัสเซีย (3.7), ญี่ปุ่น (3.6) และเกาหลี (3.3) จะเห็นได้ว่านักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีปริมาณที่ลดลงอย่างเห็นได้ชัดจาก 1.25 ล้านคนในปี 2563 เหลือเพียง 6,200 คน ในปี 2564 ขณะที่กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้ทำการสำรวจความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวไทยที่มีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว² ซึ่งผลการสำรวจพบว่าคนไทยมีการเดินทางภายในประเทศที่ลดลง เนื่องมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคโดยรวมถูกคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ดีขึ้นและอัตราการฉีดวัคซีนที่เพิ่มสูงขึ้น

(คิดเป็นร้อยละ 67 ของคนทั้งประเทศ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2564) หลังจากช่วงระยะเวลาหลายเดือนที่ผ่านมารัฐบาลได้ใช้มาตรการอย่างเข้มงวดในการจัดการเดินทางเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทางรัฐบาลจึงได้มีการผ่อนปรนมาตรการและข้อจำกัดทางสังคมต่าง ๆ นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นมา ขณะที่ในช่วงปี 2564 ประเทศไทยได้เปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติผ่านโครงการต่าง ๆ รวมไปถึงโครงการ Phuket Sandbox (โครงการส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยอนุญาตให้นักท่องเที่ยวที่ได้รับวัคซีนครบ 2 เข็มแล้วเดินทางเข้าจังหวัดภูเก็ตได้โดยไม่ต้องกักตัว), วีซ่าท่องเที่ยวพิเศษ (STV), บัตรสิทธิพิเศษของไทย (Thailand Privilege Card) และการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ (Medical Tourism) จากการที่ประเทศไทยสามารถกลับมาเปิดให้นักท่องเที่ยวเดินทางได้โดยไม่ต้องกักตัวทำให้การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาสู่ประเทศไทยอย่างน้อย 700,000 คน³ ในปี 2565 ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้ถึง 1.59 ล้านล้านบาทที่มาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 818 พันล้านบาทและนักท่องเที่ยวในประเทศ 771 พันล้านบาท

ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงาน

ปริมาณการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



แหล่งที่มา: Knight Frank Research

¹ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา; สถิติด้านการท่องเที่ยว; https://www.mots.go.th/more_news_new.php?cid=411

² กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา; ผลสำรวจความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวไทยที่มีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว (แบบสอบถามทางออนไลน์ ครั้งที่ 1); https://www.mots.go.th/download/article/article_20211115153223.pdf

³ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย; TAT Introduces 'Visit Thailand Year 2022' at WTM 2021; <https://www.tatnews.org/2021/11/tat-introduces-visit-thailand-year-2022-at-wtm2021-/>

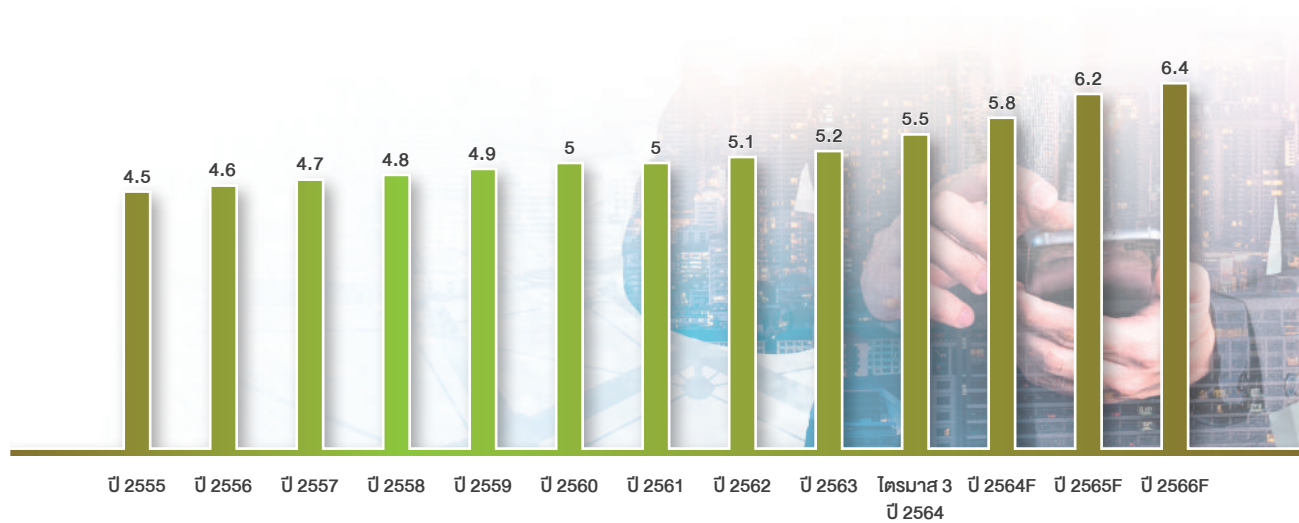
อัตราว่างรวมของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



แหล่งที่มา: Knight Frank Research

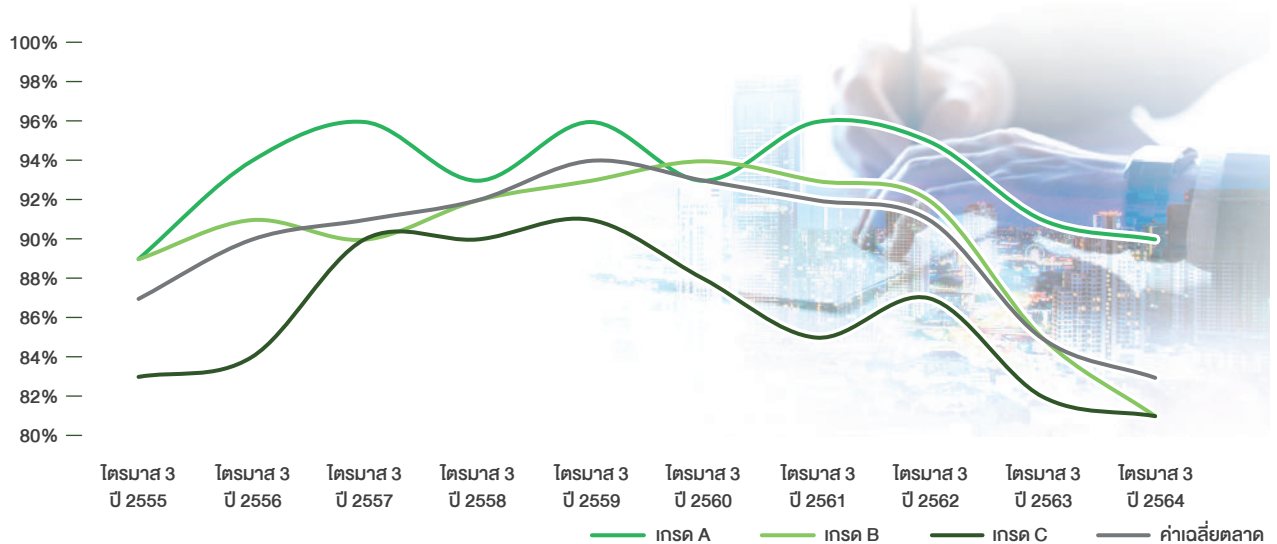
พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

(ล้านตารางเมตร)



แหล่งที่มา: Knight Frank Research

อัตราว่างรวมของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ แยกตามเกรด



แหล่งที่มา: Knight Frank Research

จากข้อมูลของ Knight Frank Research⁴ ภาพรวมของธุรกิจอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักรปี 2564 ได้ฟื้นตัวกลับมาจากจุดต่ำสุดในไตรมาส 3 ปี 2563 โดยมีการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเมืองลอนดอนเพียง 1 ล้านตารางฟุต ขณะที่ในไตรมาส 3 ปี 2564 มีการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นถึง 2.8 ล้านตารางฟุต ซึ่งนับว่าเป็นการเพิ่มขึ้นของไตรมาสที่สูงที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2552 ธุรกิจการเช่าพื้นที่เริ่มกลับเข้าสู่สถานการณ์ก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 จากการที่หลายธุรกิจกลับมาทำงานที่สำนักงานอีกครั้ง รวมถึงการที่ประชากรได้รับการฉีดวัคซีนเข็มหลักและเข็มกระตุ้น ในอัตราที่สูงสามารถช่วยบรรเทาภาระของระบบสาธารณสุขได้ ทั้งนี้ Knight Frank Research ยังได้ระบุอีกว่า “เมืองลอนดอนได้กลายเป็นศูนย์กลางทางเทคโนโลยีของยุโรปที่ดึงดูดการลงทุนได้มากที่สุดเป็นประวัติการณ์นำไปสู่การเติบโตในอนาคต”

นอกจากนี้ Oxford Economics⁵ คาดว่าในอนาคตอันใกล้เมืองลอนดอนจะกลายเป็นเมืองธุรกิจหลักที่สำคัญในยุโรปและมีประสิทธิภาพที่เหนือกว่าเมืองเศรษฐกิจหลายแห่งในสหรัฐอเมริกาได้

ในไตรมาส 3 ปี 2564 พื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็น 5.53 ล้านตารางเมตร จากข้อมูลของ Knight Frank Research⁵ มีโครงการอีก 7 แห่งที่มีพื้นที่รวมประมาณ 160,300 ตารางเมตรที่อยู่ในแผนการดำเนินงานในปี 2564 โดยในไตรมาส 4 พื้นที่ให้เช่าของอาคารสำนักงานดังกล่าวประมาณ 60% จะอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งจะส่งผลให้ตลาดการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 1.83 ล้านตารางเมตร หรือประมาณ 350,000 ตารางเมตรต่อปี นับตั้งแต่ปี 2564 ถึง 2568

⁴ Knight Frank; The London office market report Q2021 3; <https://www.knightfrank.com.hk/research/the-london-office-market-report-q8587-2021-3.aspx?search-id=80e5b54f4-3347-ab-3a23c9-cace7baa34e&report-id=104&rank=6>

⁵ Oxford Economics; Europe | London is Europe's top Tech City. But few things last forever; <http://blog.oxfordeconomics.com/content/london-is-europes-top-tech-city-but-few-things-last-forever>

การแพร่ระบาดของ COVID-19 และสถานะเศรษฐกิจที่ถดถอยส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั่วประเทศไทย โดยภาพรวมอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ของปี 2564 ลดลงอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเทียบกับปี 2563 จากข้อมูลของ Knight Frank Research⁶ พบว่ามีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์สำหรับอาคารสำนักงานเกรด A โดยมีการให้ส่วนลด

ของอัตราค่าเช่าพื้นที่เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 889 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ สำหรับอาคารสำนักงานที่ไม่อยู่ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (เกรด B และ C) ก็มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ลดลงร้อยละ 0.3 อยู่ที่ 649 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ภาพรวมธุรกิจคอนโดมิเนียม

จำนวนยูนิตของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ที่เปิดใหม่

(ยูนิต)



แหล่งที่มา: Knight Frank Research

จำนวนคอนโดมิเนียมใหม่ในกรุงเทพฯ มีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ควบคู่ไปกับการขยายตัวของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินที่มุ่งไปสู่พื้นที่ย่านชานเมืองที่มีการเติบโตเป็นอย่างมาก โดยโครงการที่เปิดใหม่และโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างจะอยู่ตามแนวการเปิดสายรถไฟฟ้าใหม่ๆ อาทิ สายสีน้ำเงินจากสถานีบางซื่อ-ท่าพระ สายสีส้มด้านตะวันออก สายสีแดงจากสถานีรังสิต-ธรรมศาสตร์ และบริเวณแอร์พอร์ตเรล ลิงก์จากสถานีพญาไท-สุวรรณภูมิ โดยโครงการที่เปิดใหม่เหล่านี้มีแนวโน้มที่จะมีจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้น ภายใต้ราคาขายที่สามารถเข้าถึงได้ง่าย รวมถึงกลุ่มเป้าหมายจะเป็นกลุ่มตลาดระดับกลางถึงล่าง จากข้อมูลของ Knight Frank Research⁷

โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เปิดขายในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 มีจำนวนทั้งหมด 2,312 ยูนิต ลดลงร้อยละ 70.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รวมทั้งยังลดลงร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเช่นกัน จากการที่เศรษฐกิจมีการชะลอตัวผนวกกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้ปี 2564 เป็นปีที่มีการเปิดขายคอนโดมิเนียมใหม่ที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ปี 2560 นอกจากนี้ราคาขายคอนโดมิเนียมของโครงการเปิดใหม่จากบริษัทมหาชนขนาดใหญ่อยู่ที่ 34,000 บาท ถึง 120,000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขายโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 75,000 บาทต่อตารางเมตร หรือคิดเป็นราคาแพ็คเกจไม่เกิน 2.5 ล้านบาท

⁶ Knight Frank; Bangkok Office Market Overview Q2021 3; <https://www.knightfrank.co.th/research/bangkok-office-market-2021-q8654-2021-3.aspx?search-id=f2af88ad1-d4-14e2c-bb0b67-ad11be1c1e&report-id=2242&rank=2>

⁷ Knight Frank; Bangkok Condominium Market Overview Q2021 3; <https://www.knightfrank.co.th/research/bangkok-condominium-market-q8653-2021-3.aspx?search-id=f2af88ad1-d4-14e2c-bb0b67-ad11be1c1e&report-id=2265&rank=1>

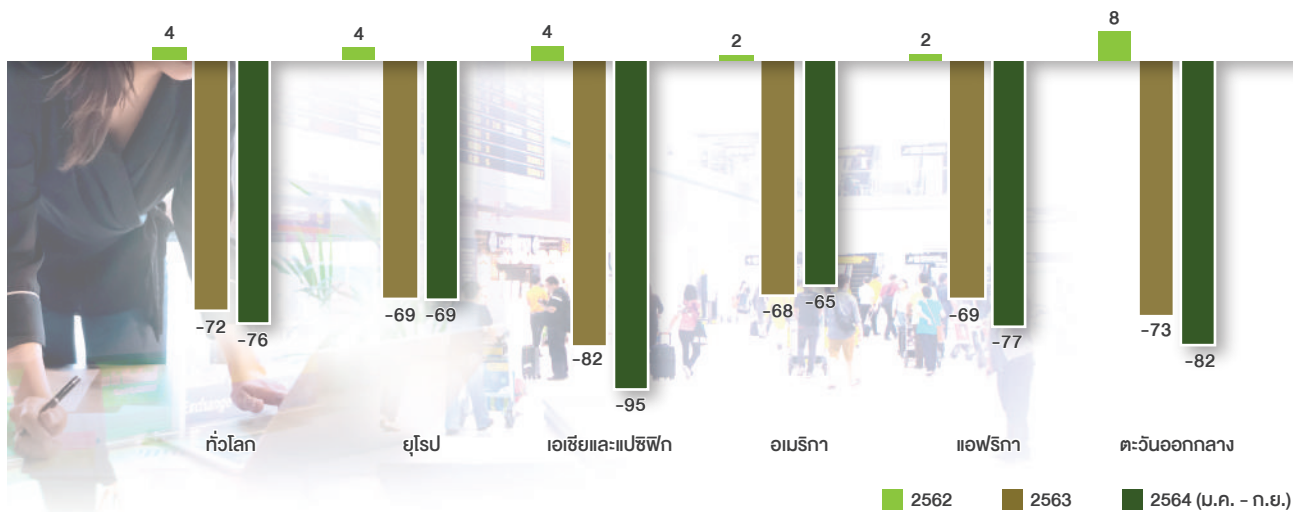
ตลาดคอนโดมิเนียมถูกคาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น จากความต้องการของชาวต่างชาติ เนื่องจากการมีอัตราการฉีดวัคซีนในวงกว้างส่งผลให้รัฐบาลสามารถเปิดประเทศให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องมีการกักตัว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นมา จึงเป็นโอกาสสำหรับชาวต่างชาติที่ต้องการถ่ายโอนคอนโดได้เข้ามาจัดการตรวจสอบสภาพเพื่อดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จ

นอกจากนี้การที่รัฐบาลได้ผ่อนปรนอัตรา LTV เป็นการชั่วคราว รวมไปถึงการขยายเพดานของสินเชื่อที่สามารถขอกู้ได้ต่อมูลค่าของสินทรัพย์ จึงเป็นเรื่องที่ดีสำหรับผู้ซื้อในประเทศ ทั้งนี้ระดับหนี้ครัวเรือนในไตรมาส 3 ปี 2564 ลดลงเหลือร้อยละ 83.9 ต่อ GDP แสดงให้เห็นถึงสัญญาณที่ดีและช่วยคลายความกังวลจากความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

ภาพรวมธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม

จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลก

(อัตราการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า) (*อัตราการเปลี่ยนแปลงของปี 2564 เมื่อเทียบกับ 2562)



แหล่งที่มา: องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)

องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)⁸ รายงานว่า จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกลดลงร้อยละ 76 ในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายน 2564 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (ช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19) ซึ่งในแต่ละภูมิภาคทั่วโลกได้รับผลกระทบที่แตกต่างกันออกไป โดยในทวีปยุโรปได้มีการออกใบรับรองการตรวจ COVID-19 ในรูปแบบดิจิทัลที่ออกโดยสหภาพยุโรปช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักท่องเที่ยวที่เดินทางภายในสหภาพยุโรป รวมถึงความคืบหน้าในการฉีดวัคซีนช่วยผ่อนคลายนโยบายการกักตัวในการเดินทางเข้าประเทศต่าง ๆ ทั้งนี้การเดินทางในช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายน 2564 อยู่ที่ร้อยละ 8 ต่ำกว่าการเดินทางในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 และยังคงต่ำกว่าช่วงเวลาเดียวกัน

ของปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 69 อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวในอัตราดังกล่าวนี้เป็นการฟื้นตัวที่ค่อนข้างช้า รวมถึงธุรกิจโรงแรมที่ไม่สามารถคาดหวังให้รายได้จากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศฟื้นตัวกลับมา มีมูลค่าเท่ากับระดับก่อนการแพร่ระบาดได้เลย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมตอบสนองต่อสถานการณ์ที่ไม่คาดคิดดังกล่าวด้วยการพยายามเพิ่มยอดขายในส่วนของการขายอาหารและเครื่องดื่ม และการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้เข้าพักในด้านความปลอดภัย รวมถึงจัดโปรโมชั่นแคมเปญต่างๆ เพื่อเป็นการดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น จึงเป็นสาเหตุให้เกิดเทรนด์การท่องเที่ยวรูปแบบใหม่ เช่น Staycation การนำเทคโนโลยีมาช่วยส่งเสริมประสบการณ์การลงทะเบียนเข้าพักด้วยระบบอัตโนมัติ และการปรับเปลี่ยน

⁸ The United Nations World Tourism Organization (UNWTO); International tourist arrivals; <https://www.unwto.org/taxonomy/term/347>

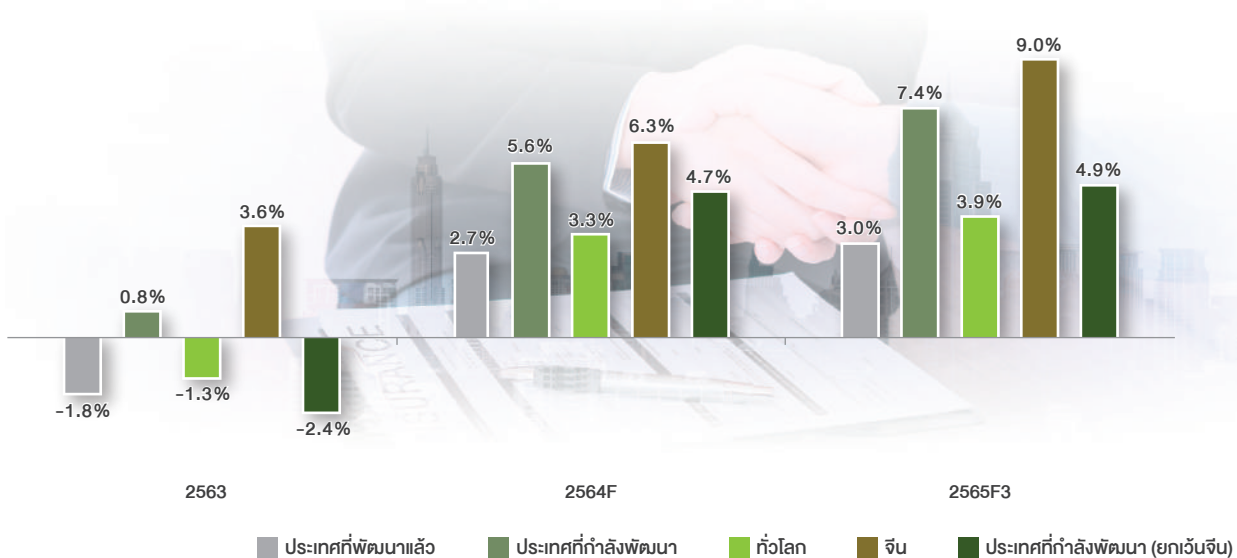
รูปแบบการเข้าพักได้ตามความต้องการของผู้บริโภค ในขณะที่เดียวกันโรงแรมส่วนใหญ่สามารถลดต้นทุนคงที่ รวมถึงจำนวนพนักงาน และมีการแข่งขันในสงครามด้านราคามากยิ่งขึ้น เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว⁹ ซึ่งการกลับมาของจำนวนนักท่องเที่ยว

ระหว่างประเทศจะขึ้นอยู่กับข้อจำกัดการเดินทางของแต่ละประเทศ อัตราการฉีดวัคซีนป้องกัน COVID-19 และการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพที่จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของผู้บริโภคให้กลับมาเป็นเช่นเดิมได้

ภาพรวมธุรกิจประกันชีวิต

แนวโน้มอุตสาหกรรมประกันชีวิตในปี 2565

(การเติบโตของเบี้ยประกัน)



แหล่งที่มา: Swiss Re Institute, In 5 charts: World insurance outlook post-COVID-19

ตั้งแต่ปี 2553 ถึง 2562 การเติบโตของการรับเบี้ยประกันภัยทั่วโลก¹⁰ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.0 โดยมีการคาดการณ์ว่าประเทศจีนยังคงสามารถรักษาตำแหน่งผู้นำในแง่ของการเติบโตและจะยังคงเป็นเช่นนี้ต่อไปในปี 2564 และ 2565 ประเทศไทยซึ่งอยู่ในกลุ่มของประเทศที่กำลังพัฒนาจึงมีแนวโน้มที่จะสามารถเติบโตได้สูงกว่าค่าเฉลี่ยด้วยเช่นกัน จากข้อมูลของสมาคมประกันชีวิตไทย¹¹ ในไตรมาส 3 ปี 2564 เบี้ยประกันที่มีการเรียกเก็บทั้งหมดในประเทศไทยในระยะเวลา 9 เดือนคิดเป็นเงินที่สูงถึง 4.4 พันล้านบาท ซึ่งการแพร่ระบาดของ COVID-19 ผลักดันให้บริษัทประกันต้องลงทุนและขยายไปสู่ช่องทางออนไลน์ ในขณะที่เดียวกันก็ยังคงรักษาช่องทางการขายในปัจจุบันไว้สำหรับลูกค้าดั้งเดิมซึ่งเป็นการยกระดับ

การแข่งขันในอุตสาหกรรมประกันในประเทศไทย ปัจจัยอื่น ๆ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง การเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนทางการเมืองและกฎระเบียบใหม่ ๆ โดยอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลงได้ผลักดันให้บริษัทประกันใช้กลยุทธ์การลงทุนที่มีความเสี่ยงมากยิ่งขึ้นเพื่อแลกกับผลตอบแทนที่สูงขึ้น ขณะที่ผู้คนทั่วโลกมีความกังวลต่อความปลอดภัยในข้อมูลส่วนตัวมากขึ้น ดังนั้นบริษัทประกันจึงต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) นอกจากนี้บริษัทประกันชีวิตยังมีการเปิดตัวผลิตภัณฑ์ใหม่ที่มีความสอดคล้องและเป็นไปตามความต้องการของผู้บริโภคและสามารถช่วยกระตุ้นยอดขายได้

⁹ Bloomberg; Thai Hotels Set for Price War as Limited Border Reopening Looms; <https://www.bloomberg.com/news/articles/15-10-2021/thai-hotels-set-for-price-war-as-limited-border-reopening-looms>

¹⁰ Deloitte Insights; 2022 insurance industry outlook; <https://www2.deloitte.com/us/en/insights/industry/financial-services/financial-services-industry-outlooks/insurance-industry-outlook.html>

¹¹ The Thai Life Assurance Association; New life insurance business statistics report 2021; https://www.tlaa.org/page_statistics_new.php

บริษัทประกันชีวิตกำลังก้าวไปสู่ทรนงค์การให้บริการประกันภัยในรูปแบบดิจิทัล จึงเป็นสาเหตุให้เกิดการผ่อนผันในภาวะเบี่ยงข้อบังคับเพื่อสนับสนุนการแข่งขันและการขยายตัวของธุรกิจเนื่องจากเทคโนโลยีและช่องทางการให้บริการในออนไลน์ได้มีการเติบโตขึ้นอย่างเห็นได้ชัดจึงส่งผลให้หลายบริษัทต้องมีการปรับตัวและดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางดิจิทัล นอกจากนี้สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)¹² มีแผนที่จะออกใบอนุญาตให้ผู้ประกอบการรายใหม่สามารถขายประกันภัยแบบดิจิทัลได้โดยไม่ต้องผ่านคนกลาง รวมถึงการปรับเปลี่ยนใบอนุญาตดิจิทัลของบริษัทประกันในปัจจุบันที่ต้องการเปลี่ยนมาขายในช่องทางดิจิทัล

ภาพรวมธุรกิจบริการทางการเงิน

ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้น JMART คิดเป็นร้อยละ 9.85 และหุ้น SINGER คิดเป็นร้อยละ 24.64 ผ่านการจัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด การรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานของ JMART จะถูกบันทึกเป็นรายได้ในรูปแบบจากเงินปันผล (Dividend Income) ในขณะที่ผลการดำเนินงานของ SINGER จะถูกบันทึกภายใต้วิธีส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้น (Equity Method) อย่างไรก็ตาม การรับรู้รายได้ของทั้งสองบริษัทจะถูกบันทึกในงบการเงินของบริษัทฯ เพียงครึ่งเดียวของเดือนธันวาคมเท่านั้น ส่งผลให้ไม่มีนัยสำคัญต่อผลประกอบการทางการเงินของบริษัทฯ ในปี 2564 โดย SINGER และ JMART จะมุ่งเน้นในการทำธุรกิจ สินเชื่อรถและธุรกิจเช่าซื้อ ติดตามชำระหนี้ และตัวแทนนายหน้าประกันภัย อีกทั้งบริษัทฯ จะมีแผนจะขยายธุรกิจไปสู่ภาคบริการทางการเงินอื่น ๆ ต่อไป

ธุรกิจสินเชื่อรถและธุรกิจเช่าซื้อ: อุตสาหกรรมเช่าซื้อได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยอดการเช่าซื้อชะลอตัวลงจากการอนุมัติเครดิตสินเชื่อกำลังลดลงและจากยอดขายรถใหม่ที่กำลังลดลง¹³ อย่างไรก็ตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐจะช่วยเพิ่มการใช้จ่ายใช้สอยและความเชื่อมั่นของประชาชน ถึงแม้ว่าปริมาณการซื้อจะยังไม่กลับสู่สภาวะก่อนเกิด COVID-19 อย่างไรก็ตามเราเชื่อมั่นว่าการเติบโตจะกลับมาในขนาดค่อนข้างใกล้

ธุรกิจติดตามชำระหนี้: เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประกาศแผนในการแก้ไขกฎหมายว่าด้วยใบอนุญาตของธุรกิจติดตามชำระหนี้ เพื่อให้ธุรกิจเหล่านี้สามารถประกอบธุรกิจทวงถามหนี้ร่วมกับหน่วยงานภาครัฐที่ได้รับเลือกจากกระทรวงการคลัง ซึ่งถือเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อภาคอุตสาหกรรมติดตามและชำระหนี้

นายหน้าประกัน: อุตสาหกรรมประกันชีวิตในประเทศไทยหดตัวลงจากปัจจัยภายนอก เช่น อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนทางการเมือง และข้อกำหนดใหม่ๆ ในการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตามการขยายประกันส่วนใหญ่ยังคงถูกดำเนินการโดยตัวแทนและผ่านสาขาของธนาคาร ทั้งนี้เทคโนโลยีและช่องทางการจัดจำหน่ายแบบออนไลน์กำลังเติบโต และเราเชื่อว่าจะเข้ามามีบทบาทสำคัญในอุตสาหกรรมประกันชีวิตในไม่ช้า

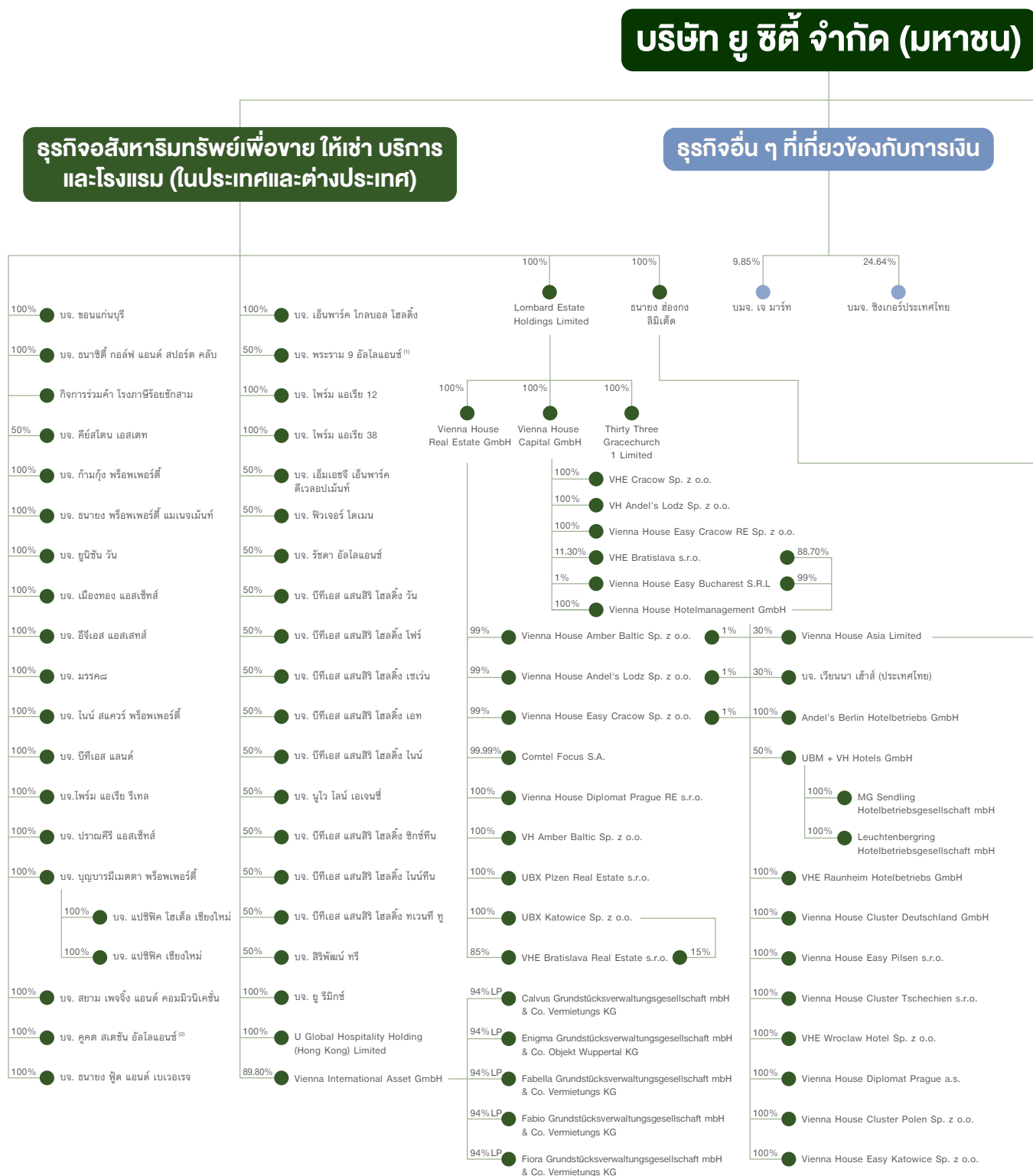
¹² The Office of the Insurance Commission; Articles; <https://www.oic.or.th/th/consumer/education-resources/article>

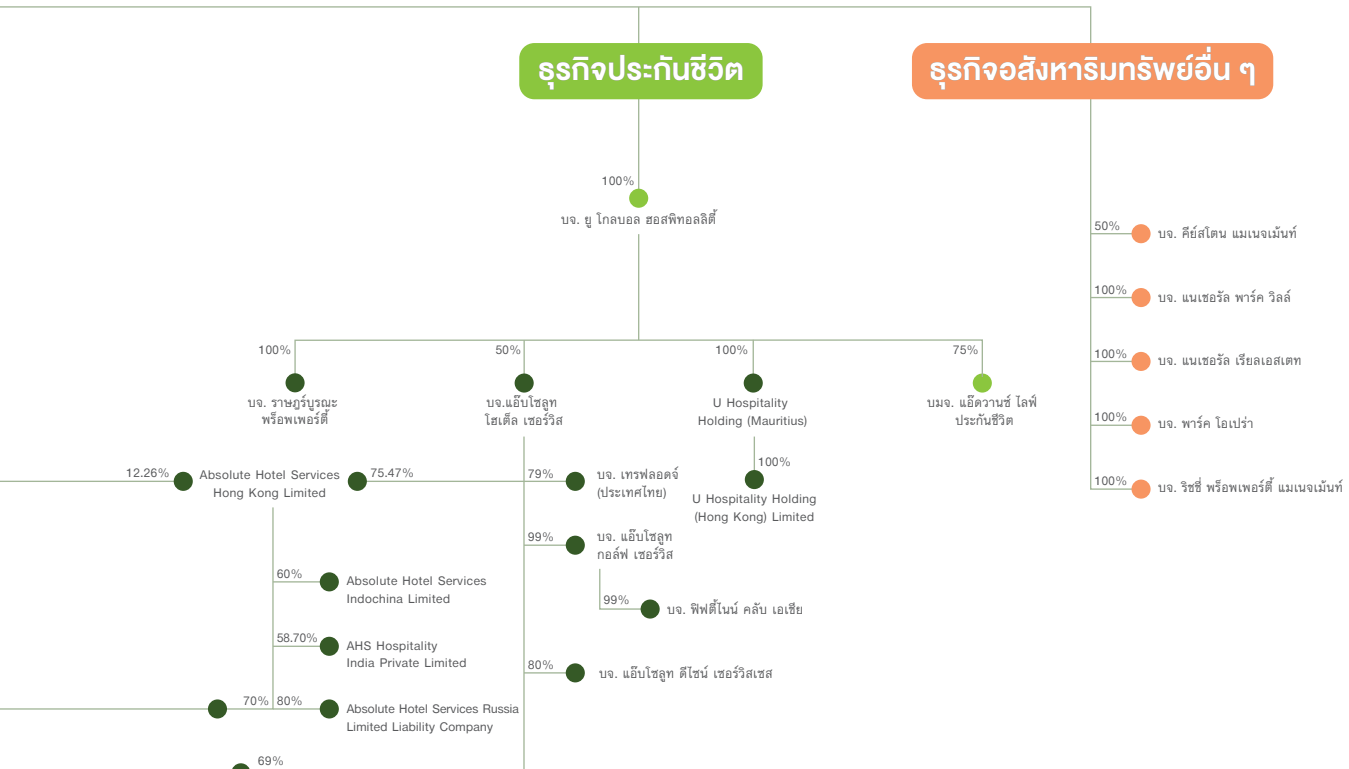
¹³ Kasikorn Research; Auto hire purchase loans in 2021 are expected to recover in line with new car sales; <https://kasikornresearch.com/en/analysis/k-social-media/Pages/Leasing-FB21-01-06-.aspx>



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นดังนี้





หมายเหตุ

- ⁽¹⁾ เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 บริษัท ไพรม์ เอเชีย 9 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด
- ⁽²⁾ เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 บริษัท ไพโรเจค กรีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด

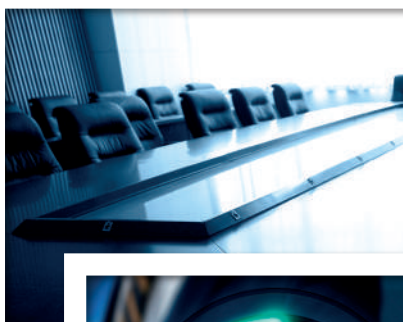
LP = ทุนส่วนจำกัดความรับผิดชอบ



3

โครงสร้างองค์กร และผู้ถือหุ้น

3.1	คณะกรรมการบริษัท	84
3.2	คณะผู้บริหาร	87
3.3	ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหลักทรัพย์	88
3.4	นโยบายการจ่ายเงินปันผล	94
3.5	ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่	97
3.6	ข้อพิพาททางกฎหมาย	100



3.1

คณะกรรมการบริษัท

นายศิริ กาญจนพาสน์

ประธานคณะกรรมการ

วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

7 กรกฎาคม 2560

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)

4 ปี 5 เดือน

นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์

กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

19 ธันวาคม 2560

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)

4 ปี



นายชัยวัฒน์ อัครวินทรากูร

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และประธานกรรมการสรรหา
และกำหนดค่าตอบแทน

วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

28 เมษายน 2548

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)

16 ปี 8 เดือน

นายพลากร หวังหลี่

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหา
และกำหนดค่าตอบแทน

วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

7 กรกฎาคม 2560

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)

4 ปี 5 เดือน

นายสุรจิตร ก่องวัฒนา

กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร

วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

7 กรกฎาคม 2560

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)

4 ปี 5 เดือน



คณะกรรมการบริษัท (ต่อ)

นายกวิน กาญจนพาสน์

กรรมการ

วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

7 กรกฎาคม 2560

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)

4 ปี 5 เดือน

นายคง ชี เคื่อง

กรรมการ

วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

7 กรกฎาคม 2560

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)

4 ปี 5 เดือน

นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ

กรรมการ กรรมการบริหาร

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

วันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

15 ธันวาคม 2563

ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)

1 ปี

3.2

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วย



นายสุรจิตร ก้องวัฒนา

ประธานกรรมการบริหาร



นางสาวสรญา เสจียรโกเศศ

กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน



นายวีระพงษ์ โรจนโรดม

กรรมการบริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ



นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล

ผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี
และรักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

3.3

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้อถือหลักทรัพย์



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทุนจดทะเบียน

133,212,324,080 บาท

มูลค่าที่ตราไว้

3.20 บาทต่อหุ้น

หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีรายละเอียดทุนจดทะเบียนดังนี้

ทุนจดทะเบียน	133,212,324,080.00	บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	101,821,343,532.80	บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	31,819,169,854	หุ้น
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก	5,613,717,564	หุ้น
จำนวนหุ้นบุริมสิทธิที่ออก	26,205,452,290	หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	3.20	บาทต่อหุ้น

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับ จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด
1. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	2,033,425,452	36.222
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	391,077,903	6.966
3. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	124,272,824	2.214
4. นายชัชชัย กิรติวรสกุล	60,000,000	1.069
5. นายไชยยันต์ ชากรกุล	51,004,896	0.909
6. นางสาวสุภัตรา เปงกริยา	50,000,097	0.891
7. นายน้ำ ชลสายพันธ์	40,546,239	0.722
8. นายณรงค์ฐิรัช พงษ์นฤสรณ์	38,000,000	0.677
9. นายสินโชค พิริยทัตสกุล	30,228,000	0.538
10. นายภมร พลเทพ	30,000,000	0.534
นายพิชิต ชินวิทยากุล	30,000,000	0.534

รายชื่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมด
1. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	12,582,752,829	48.016
2. CGS-CIMB Securities (Hong Kong) Limited	5,000,000,000	19.080
3. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	3,053,841,912	11.653
4. PHILLIP SECURITIES (Hong Kong) Limited	931,048,006	3.553
5. กองทุนเปิด บัวหลวงหุ้นระยะยาว	514,478,100	1.963
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	489,847,647	1.869
7. บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	375,000,000	1.431
8. นายสาคร สุขศรีวงศ์	215,732,700	0.823
9. กองทุนเปิด บัวหลวงเฟล็กซ์เบิลเพื่อการเลี้ยงชีพ	162,923,100	0.622
10. นายสินโชค พริยทัตสกุล	156,669,700	0.598

ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิม และผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวน 28,062,878,178 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท โดยกำหนดอัตราจัดสรรเดียวกัน คือ 1 หุ้นสามัญเดิม หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 3 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.70 บาท ระหว่างวันที่ 12 - 21 พฤษภาคม 2564 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 15,725,413,989.60 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ดังนี้

1. เพื่อนำไปชำระหนี้สินบางส่วน
2. เพื่อนำไปสนับสนุนการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ ในรูปแบบเงินทุนหมุนเวียน และ
3. เพื่อนำไปลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบัน และในอนาคต

ข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นต่างชาติ

บริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ไว้ร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดย ณ วันปิดสมุดทะเบียน เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีบุคคลต่างด้าวถือครองหลักทรัพย์ร้อยละ 19.82 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

การออกหลักทรัพย์อื่น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยห้ามไม่ให้มีการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	: ไม่เกิน 45,133,272,059 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ไม่เกิน 722,132,352 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	: จัดสรรให้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวนไม่เกิน 13,192,095,588 หน่วย และบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จำนวนไม่เกิน 31,941,176,471 หน่วย เมื่อได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรดังกล่าว ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	: วันที่ 16 มีนาคม 2561
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	: หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะครบกำหนดในวันที่ 16 มีนาคม 2566
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.016 หุ้น (เว้นแต่ จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4. ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 (U-W3))

ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	<p>: หุ้นละ 3.151 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท (วันแต่จะมี การปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4 ของข้อกำหนด ว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญ แสดงสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 (U-W3)) โดยราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคา ที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตาม และได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด</p> <p>ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญ ของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ คือระหว่าง วันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์)</p>
ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ	<p>: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสของ แต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันกำหนดการใช้สิทธิ”) โดยวันกำหนดการ ใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 29 มีนาคม 2562 (“วันกำหนดการใช้สิทธิ ครั้งแรก”) และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญ แสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 16 มีนาคม 2566 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) โดยหาก วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนด การใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป</p>
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	<p>: บริษัทฯ จะไม่ยื่นคำขอรับใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เข้าจดทะเบียน เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p>
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	<p>: บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ออกและเสนอขายครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์</p>
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	<p>: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด</p>

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยห้ามไม่ให้มีการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	: ไม่เกิน 141,895,485,954 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ไม่เกิน 1,702,745,831 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	: จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าตอบแทน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่มิใบสำคัญแสดงสิทธิเหลือจากการจัดสรรตามอัตราดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวทั้งจำนวน
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	: วันที่ 16 มีนาคม 2561
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	: หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2561 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566) ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะครบกำหนดในวันที่ 15 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิจะพ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในวันถัดไป
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.012 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 5. ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4))

ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

: หุ้นละ 5.067 บาท (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 5. ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4)) อนึ่ง ราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสม บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด

ทั้งนี้ “ราคาตลาด” หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ กล่าวคือระหว่าง วันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์ฯ)

ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ

: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันกำหนดการใช้สิทธิ”) โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 29 มีนาคม 2562 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก”) และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 15 มีนาคม 2566 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) โดยหากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่เรียกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิแปลงสภาพก่อนระยะเวลาที่กำหนด

ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ

: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ

: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ

: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.4

นโยบายการจ่ายเงินปันผล



บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ **30** ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ



นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองอื่น ๆ ตามที่กฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนด ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจเปลี่ยนแปลงได้ และต้องนำปัจจัยต่าง ๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) สิทธิในการได้รับเงินปันผล

(ก.1) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน

(ก.2) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิได้รับเงินปันผลในรอบปีปฏิทิน 2564 ในอัตรา 0.88 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ และได้สิทธิรับเงินปันผลสำหรับรอบปีปฏิทิน 2565 ในอัตรา 0.22 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ

โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวขึ้นทั้ง

(ข) สิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสม

(ข.1) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตราดังนี้

1. อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1)

(ข.2) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตรา ดังนี้

1. อัตรา 0.88 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2564 และอัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2565 ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2)

ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข.1) และให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข.2) ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

- (ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ (ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข)(ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าวในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น
- (ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิหากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้
- (จ) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ
- (2) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้
- (ก) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่ กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) จนครบถ้วนก่อน
- (ข) ในกรณีที่ บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (ค) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นให้ปัดทิ้ง

- (ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)
- (4) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตราหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิต่อหนึ่งหุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ ในช่วงระยะเวลาเจ็ด (7) วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี
- (5) ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ของหุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผล โดยพิจารณาจากศักยภาพการเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้ รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคต โดยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและสำรองเงินตามกฎหมาย หากไม่มีเหตุผลจำเป็นอื่นใด และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทย่อยดังกล่าว

ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

3.5



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

ดังนั้น เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 บริษัทฯ จึงดำเนินการรับโอนกิจการทั้งหมด (EBT) ของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด และประกอบธุรกิจถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 36 บริษัท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

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

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

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

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

- 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 ราย เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว ทั้งนี้ การใช้สิทธิ Call Option ของบริษัทฯ นั้นจะต้องเกิดขึ้นก่อนที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก เช่น หาก BTSG ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกในราคาเสนอซื้อที่สูงกว่าราคาประเมิน และได้มีหนังสือเพื่อสอบถามบริษัทฯ ว่ามีความประสงค์จะใช้ ROFR ตามข้อ ก. ข้างต้นหรือไม่ ในกรณีดังกล่าวบริษัทฯ จะสามารถใช้สิทธิซื้อที่ดินดังกล่าวได้ตาม ROFR เท่านั้น โดยไม่สามารถใช้ Call Option เพื่อซื้อที่ดินที่เสนอขายในราคาประเมินในกรณีดังกล่าวได้

อนึ่ง ให้ Call Option สำหรับ (ก) ที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 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 บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

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

อย่างไรก็ตาม ในกรณี (ก) บริษัท ปฏิเสธการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือ (ข) บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ไม่ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาจ้างบริหารหรือสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) อันเป็นเหตุให้ BTSG เลิกสัญญาดังกล่าว BTSG มีสิทธิในการบริหาร และ/หรือ ขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตนเอง และ/หรือ แต่งตั้งให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหรือเป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของตนได้ (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ของบริษัท BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือนำจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้ได้

- (ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- (ข) การเช่าลงทุนในหลักทรัพย์ของนิติบุคคลอื่นที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และ BTSG ไม่มีอำนาจควบคุมในนิติบุคคลนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการถือหุ้นในนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ BTSG ก่อนวันที่โอนกิจการ

อนึ่ง ในกรณีที่ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน BTSG และบริษัท สนใจซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ตัวแทนของ BTSG ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โดยในการพิจารณาการซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายจัดการของบริษัท จะเป็นผู้พิจารณาในเบื้องต้นถึงความเหมาะสมของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท จะซื้อหรือลงทุน ก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท เลขาธิการบริษัทจะระงับกรรมการที่มีส่วนได้เสียในแต่ละวาระในหนังสือเชิญประชุม โดยกรรมการรายดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

3.6



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

4

ภาพรวมธุรกิจ

4.1	ภาพรวมตลาดทุนและนักลงทุนสัมพันธ์	102
4.2	ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของบริษัทฯ	111
4.3	นโยบาย และแผนการบริหารความเสี่ยง	120
4.4	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	128



4.1

ภาพรวมตลาดทุนและนักลงทุนสัมพันธ์



บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ปัจจุบันมีหุ้นทั้งสิ้น 2 ประเภท ได้แก่ (1) หุ้นสามัญ (หลักทรัพย์ U) และ (2) หุ้นบุริมสิทธิ (หลักทรัพย์ U-P) โดยหุ้นทั้งสองประเภทมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท และหุ้นทั้งสองเป็นหุ้นชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิเหนือกว่าหุ้นสามัญในด้านการได้รับเงินปันผลสะสม ในกรณีที่บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะต้องจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลสำหรับรอบปีปฏิทิน 2564 ในอัตรา 0.88 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ และเงินปันผลสำหรับรอบปีปฏิทิน 2565 ในอัตรา 0.22 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ

หลักทรัพย์	จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปี (ล้านหุ้น)	สัดส่วนร้อยละของหุ้นทั้งหมด	สิทธิได้รับเงินปันผล	สิทธิออกเสียงลงคะแนน
U-P	26,205.5	82.4%	ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ 0.88 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2564 และ 0.22 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิสำหรับรอบปีปฏิทิน 2565	หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมได้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง
U	5,613.7	17.6%	หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมได้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินในอัตราเดียวกันที่ระบุไว้ข้างต้น	หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์ของ U-P และ U ในปีที่ผ่านมา

ในปี 2564 ตลาดทุนทั่วโลกมีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ยังคงมีการแพร่ระบาดของ COVID-19 การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ขนส่งสินค้า อย่างไรก็ตาม ตลาดหุ้นทั่วโลกยังมีปัจจัยสนับสนุนของการปรับตัวที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่ที่มีอัตราลดลง และอัตราประชากรทั่วโลกที่ได้รับวัคซีนครบ 2 เข็มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่นเดียวกับตลาดหุ้นอื่น ๆ ทั่วโลก โดยในช่วงไตรมาส 1 ปี 2564 จำนวนผู้ติดเชื้อ COVID-19 ในประเทศไทยอยู่ที่ระดับที่บริหารจัดการได้โดยระบบสาธารณสุข อย่างไรก็ตามในเดือนกรกฎาคม ปี 2564 จำนวนผู้ติดเชื้อ COVID-19 มีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ยอดสะสมของผู้ติดเชื้อ COVID-19 เกินปริมาณที่ระบบสาธารณสุขสามารถดูแลได้อย่างทั่วถึง โดยในช่วงต้นไตรมาส 3 ปี 2564 การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทยเริ่มรุนแรงและระบาดมากยิ่งขึ้น อันเนื่องมาจากระบาดของเชื้อสายพันธุ์เดลต้า

อย่างไรก็ตาม ความคืบหน้าในการฉีดวัคซีนทำให้รัฐบาลสามารถทยอยผ่อนปรนมาตรการต่าง ๆ รวมถึงประกาศให้มีการเปิดประเทศไทยในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ส่งผลให้สถานการณ์ COVID-19 ในไตรมาส 4 ปี 2564 ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับการได้รับมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศหรือที่เรียกว่า “เราเที่ยวด้วยกัน” ซึ่งนำไปสู่การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2564 มีรายงานการติดเชื้อโควิดสายพันธุ์ใหม่ โอมิครอน ในหลายประเทศ และประเทศไทยมีการคาดการณ์ว่าจะเกิดการระบาดจาก COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ภายในประเทศมากขึ้น ในช่วงต้นปี 2565 เป็นต้นไป แต่เราเชื่อว่าการระบาดในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงในระยะยาวต่อเศรษฐกิจโดยรวม เนื่องจากผลกระทบจากการเจ็บป่วยที่รุนแรงนั้นมีน้อยกว่าการระบาดในครั้งก่อน ๆ และภาครัฐได้มีนโยบายที่ผ่อนคลายมากขึ้นในการบริหารจัดการ COVID-19 ในขณะที่การลงทุนการค้าและการท่องเที่ยวกำลังปรับตัวดีขึ้น

การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์ U-P ในปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ราคาหลักทรัพย์ U-P ปรับตัวลดลงร้อยละ 20.5 ปีต่อปี 1.28 บาท (จาก 1.61 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) และราคาหลักทรัพย์ U-P มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับ SET Index ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1,449.35 เป็น 1,657.62 จุด (เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 จากปีก่อน) อีกทั้งดัชนีหลักทรัพย์ในหมวดอสังหาริมทรัพย์ (SETPROPS) ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 จากปีก่อน

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2564 ตลาดทุนทั่วโลกปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้าแล้ว โดย SET Index เริ่มต้นไตรมาสด้วยระดับ 1,468.24 จุด และแตะระดับต่ำสุดของปี 1,466.98 จุด ในวันที่ 29 มกราคม 2564 ในขณะที่ราคาหลักทรัพย์ U-P เริ่มต้นไตรมาสที่ 1.60 บาท ก่อนจะปรับตัวลงอย่างต่อเนื่อง จากความกังวลด้านการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ส่งผลให้ราคาหลักทรัพย์ U-P ปีต่อปี 0.79 บาท ในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 ในขณะเดียวกัน บริษัทอื่น ๆ ในภาคการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัวจากการอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ดีขึ้น ประกอบกับจำนวนผู้ติดเชื้อ COVID-19 รายใหม่ที่มีอัตราลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 ตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลกมีแนวโน้มฟื้นตัว สอดคล้องกับ SET Index ที่แสดงโมเมนตัมเชิงบวก โดยขึ้นไปแตะระดับสูงสุดของไตรมาสที่ 1,636.56 จุด เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายสิทธิบางส่วนและการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ส่งผลให้ราคาหลักทรัพย์ U-P แตะระดับต่ำสุดของปี 0.71 บาท ในวันที่ 9 เมษายน 2564 และเคลื่อนไหวอยู่ระหว่าง 0.71 บาท ถึง 1.09 บาท ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้รายงานผลการขายหุ้นบุริมสิทธิที่เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นสามัญและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิม โดยบริษัทฯ ได้รับเงินจากการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้น 1.57 หมื่นล้านบาท

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 ในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม ปี 2564 ราคาของหลักทรัพย์ U-P มีการเคลื่อนไหวในกรอบระหว่าง 0.77 บาท ถึง 0.98 บาท อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2564 ราคาหลักทรัพย์ U-P ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมาก อยู่ที่ 1.35 บาท โดยปัจจัยสนับสนุนเชิงบวกที่สำคัญคือการประกาศจุดเปลี่ยนเชิงกลยุทธ์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการบริการไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน โดยการเปลี่ยนแปลง

ครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการเติบโตสูงขึ้น ผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้น และมีความยืดหยุ่นต่อเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปได้มากขึ้น บริษัทฯ คาดว่าจะทำการขายอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ แล้วเสร็จภายในปี 2568 อีกทั้งการประกาศจุดเปลี่ยนเชิงกลยุทธ์ในครั้งนี้ยังส่งผลต่อปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ U-P ที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน เนื่องจากนักลงทุนสามารถมองเห็นทิศทางของบริษัทฯ ที่ชัดเจนขึ้น

แม้ว่าจะมีการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ใหม่โอมิครอน ในช่วงปลายปี 2564 แต่ราคาหลักทรัพย์ U-P มีการปรับตัวในขาขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2564 โดยส่วนใหญ่ได้รับอิทธิพลจากนโยบายการผ่อนคลายในการบริหารจัดการ COVID-19 และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ตลอดจนสัญญาณเชิงบวกของทั่วโลกจากการฉีดวัคซีนที่มีอัตราสูงขึ้น โดยราคาหลักทรัพย์ U-P เริ่มต้นที่ 1.16 บาทในต้นไตรมาส และมีการเคลื่อนไหวในกรอบระหว่าง 1.12 บาท ถึง 1.24 บาท ก่อนที่จะกลับมาสู่จุดสูงสุดในไตรมาสที่ 1.45 บาทในวันที่ 17 ธันวาคม 2564 และปิดที่ 1.28 บาท ณ สิ้นปีงบประมาณ

การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์ U

ราคาหลักทรัพย์ U ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.8 และปิดที่ 2.00 บาทในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (จาก 1.42 บาทในวันที่ 31 ธันวาคม 2563) อย่างไรก็ดี ราคาหลักทรัพย์ U มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ SET Index ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1,449.35 เป็น 1,657.62 จุด (เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 จากปีก่อน) และดัชนีหลักทรัพย์ในหมวดอสังหาริมทรัพย์ (SETPROPS) ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 จากปีก่อน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดอยู่ที่ 11.2 พันล้านบาท (0.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.8 จากปีก่อน

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2564 ตลาดหุ้นทั่วโลกปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า โดย SET Index เริ่มต้นไตรมาสด้วยระดับ 1,468.24 จุด และแตะระดับต่ำสุดของปีที่ 1,466.98 จุด ในวันที่ 29 มกราคม 2564 ในขณะที่ราคาหลักทรัพย์ U เริ่มต้นไตรมาสที่ 1.44 บาท ก่อนจะแตะระดับต่ำสุดของปีที่ 0.74 บาท ในวันที่ 1 มีนาคม 2564 การปรับตัวลดลงอย่างกะทันหันเกิดมาจากการกังวลเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อื่นๆ ในภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวดีขึ้นจากการท่องเที่ยวที่กลับมาและจำนวนผู้ติดเชื้อ COVID-19 รายใหม่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ตลอดเดือนมีนาคม 2564 ราคาหลักทรัพย์ U ค่อยๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และแตะระดับสูงสุดของเดือนที่ 1.01 บาทในวันที่ 24 มีนาคม 2564 หลังจากคลายความกังวลเรื่องการเพิ่มทุนของ บริษัทฯ โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมากกว่า

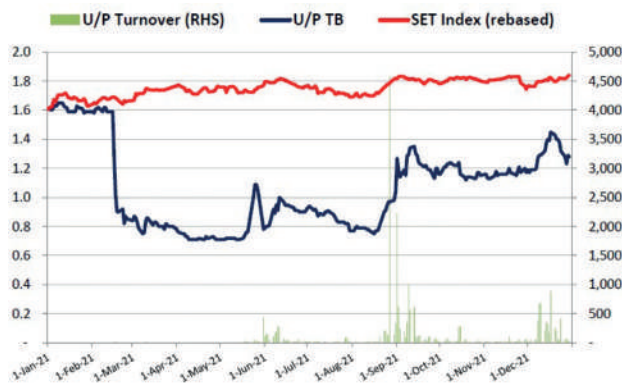
SET Index โดยราคาหลักทรัพย์ U เคลื่อนไหวในกรอบแคบ ในระหว่าง 0.97 บาท และ 1.01 บาท

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 ตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลกมีแนวโน้มฟื้นตัว สอดคล้องกับ SET Index ที่แสดงโมเมนตัมเชิงบวก โดยขึ้นไปแตะระดับสูงสุดของไตรมาสที่ 1,636.56 จุด เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนและการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ส่งผลให้ราคาหลักทรัพย์ U เคลื่อนไหวในกรอบแคบอยู่ระหว่าง 0.77 บาท ถึง 1.10 บาท ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้รายงานผลการขายหุ้นบุริมสิทธิที่เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นสามัญและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิม โดยบริษัทฯ ได้รับเงินจากการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้น 1.57 หมื่นล้านบาท

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 ในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม ปี 2564 ราคาของหลักทรัพย์ U มีการเคลื่อนไหวในกรอบระหว่าง 0.85 บาท ถึง 1.10 บาท อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 ราคาหลักทรัพย์ U ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากมาอยู่ที่ 1.43 บาท และแตะระดับสูงสุดของไตรมาสที่ 2.10 บาท ณ วันที่ 9 กันยายน 2564 โดยปัจจัยสนับสนุนเชิงบวกที่สำคัญคือการประกาศจุดเปลี่ยนเชิงกลยุทธ์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการบริการไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน โดยการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการเติบโตสูงขึ้น และได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้น และมีความยืดหยุ่นต่อเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปได้มากขึ้น บริษัทฯ คาดว่าจะทำการขายอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ แล้วเสร็จในปี 2568 อีกทั้งการประกาศจุดเปลี่ยนเชิงกลยุทธ์ในครั้งนี้ยังส่งผลต่อปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ U-P ที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน เนื่องจากนักลงทุนสามารถมองเห็นทิศทางของบริษัทฯ ที่ชัดเจนขึ้น

ราคาหลักทรัพย์ U เติบโตต่อเนื่องได้ดีในไตรมาส 4 ปี 2564 โดยเริ่มไตรมาสที่ราคา 1.74 บาทในวันที่ 1 ตุลาคม 2564 และแตะระดับสูงสุดประจำปีที่ 2.28 บาทในวันที่ 14 และ 16 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักคาดว่ามาจากอัตราการฉีดวัคซีนทั่วโลกที่เพิ่มขึ้นและการประกาศของรัฐบาลเกี่ยวกับการเปิดประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 (เปิดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติจากประเทศที่มีความเสี่ยงต่ำเข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องกักตัวสำหรับผู้ฉีดวัคซีนครบโดสเป็นที่เรียบร้อยแล้ว) อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความกังวลของการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอน ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 ราคาหุ้น U ปรับตัวลดลงเล็กน้อยและเคลื่อนไหวอยู่ในกรอบแคบๆ ระหว่าง 1.92 บาทถึง 2.24 บาทในช่วงครึ่งหลังของเดือนธันวาคม 2564 และปิดที่ 2.00 บาท ณ สิ้นปีงบประมาณ

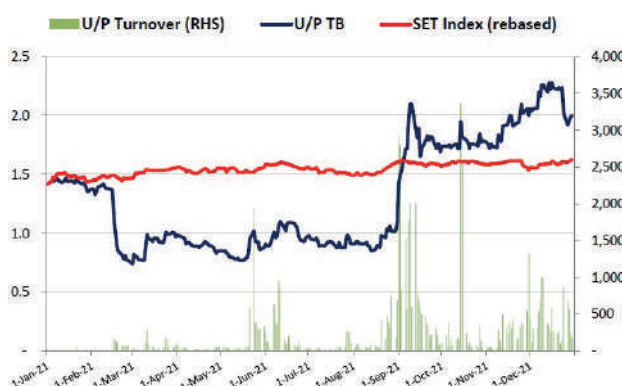
การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์ U-P



แหล่งที่มา: www.setsmart.com

หมายเหตุ: SET Index ถูกปรับ (rebased) ให้เปรียบเทียบกับราคาหลักทรัพย์ U-P ได้

การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์ U



แหล่งที่มา: www.setsmart.com

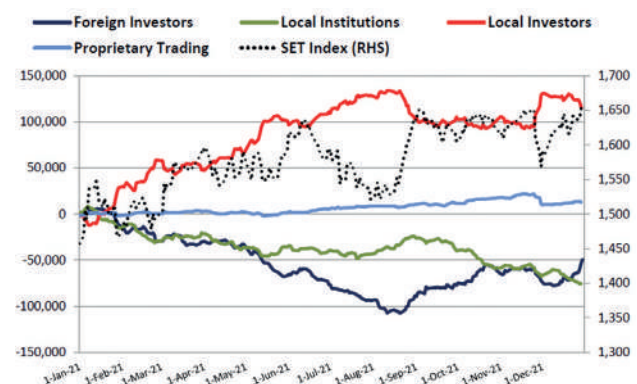
หมายเหตุ: SET Index ถูกปรับ (rebased) ให้เปรียบเทียบกับราคาหลักทรัพย์ U ได้

SET INDEX เปรียบเทียบกับดัชนีประเทศใกล้เคียง

ดัชนี SET Index เพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 14.4 จากปีก่อน โดยได้แรงหนุนหลักจากการซื้อของนักลงทุนรายย่อยในประเทศ และ proprietary trader ซึ่งซื้อสุทธิ 125.8 พันล้านบาท ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา ในทางตรงกันข้าม ในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมา นักลงทุนสถาบันในประเทศและนักลงทุนต่างชาติ ยังคงลดสัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์โดยมีมูลค่าการขายหลักทรัพย์สุทธิจำนวน 77.3 พันล้านบาท และ 48.5 พันล้านบาท ตามลำดับ ในปีที่ผ่านมา ตลาดหุ้นทั่วโลกมีผลการดำเนินงานที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน เป็นผลจากฐานที่ต่ำจากผลกระทบของ COVID-19 ที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจโลกในปีก่อนหน้า ดัชนี SET

เพิ่มขึ้นควบคู่ไปกับระดับภูมิภาคอื่น เช่น ดัชนีเวียดนาม (ร้อยละ +35.4) และดัชนีสิงคโปร์ (ร้อยละ +9.0) อย่างไรก็ตาม ดัชนีฮ่องกง ยังเสี่ยง (ร้อยละ -14.9) ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงเวลาเดียวกัน อันเนื่องมาจากการแทรกแซงของรัฐบาลจีนกับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดฮ่องกง ทั้งนี้การแข็งค่าของค่าเงินบาทส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันด้านราคาของเรา โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของไทย (GDP) หดตัวร้อยละ -2.6 , ร้อยละ 7.5 และร้อยละ -0.7 ในไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และ ไตรมาส 3 ปี 2564 ตามลำดับ

การเคลื่อนไหวของเงินลงทุน แบ่งตามประเภทนักลงทุน



แหล่งที่มา: www.setsmart.com

ดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เปรียบเทียบกับดัชนีตลาดหลักทรัพย์ของประเทศใกล้เคียง



แหล่งที่มา: www.setsmart.com, www.hsi.com.hk, indexes.nikkei.co.jp, www.straitstimes.com/stindex, www.pse.com.ph และ Bloomberg

หมายเหตุ: ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ของประเทศใกล้เคียงถูกปรับ (rebased) ให้เปรียบเทียบกับ SET Index ได้

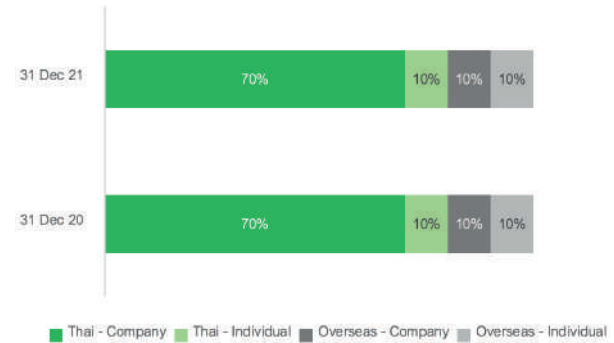
สรุปสถิติการซื้อขายหลักทรัพย์ U และดัชนีหลักทรัพย์ที่สำคัญในภูมิภาค

ข้อมูลหลักทรัพย์	2564	2563	2562	2561
ราคาหลักทรัพย์ U-P (บาท)				
ราคา ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชี	2.00	1.61	2.9	3.22
ราคาสูงสุดของปีบัญชี	2.28	2.92	3.26	4.00
ราคาต่ำสุดของปีบัญชี	0.74	0.99	2.56	2.00
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	245.1	0.9	0.5	6.80
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	167.2	0.5	0.2	2.10
จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านหุ้น)	26,025	3,740.6	3,740.6	3,740.6
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	11,227.4	6,022.4	10,847.7	12,044.7
ราคาหลักทรัพย์ U (บาท)				
ราคา ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชี	1.28	1.42	1.71	2.56
ราคาสูงสุดของปีบัญชี	1.65	1.81	2.58	4.00
ราคาต่ำสุดของปีบัญชี	0.71	0.69	1.55	2.00
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	90.0	21.5	8.3	14.40
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	68.2	15.2	4.7	4.50
จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านหุ้น)	5,613.5	5,613.7	5,613.7	5,613.7
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	30,524.8	7,971.5	9,599.4	14,371.1
การเคลื่อนไหวของหลักทรัพย์และดัชนีต่าง ๆ (ร้อยละ)				
U-P TB	40.8	-44.5%	-9.9%	7.3%
U TB	-20.5	-17.0%	-33.2%	-14.7%
SET Index	14.4	-8.3%	1.0%	-10.8%
SET Property Index	16.2	-18.1%	-9.8%	-15.6%
ดัชนีฮั่งเส็ง (ฮ่องกง)	-14.9	-3.4%	9.1%	-13.6%
ดัชนีนิเคอิ 225 (ญี่ปุ่น)	4.9	16.0%	18.2%	-12.1%
ดัชนีสเตรทโทม (สิงคโปร์)	9.0	-11.8%	5.0%	-9.8%
ดัชนีจาการ์ตา คอมโพสิต (อินโดนีเซีย)	10.1	-5.1%	1.7%	-2.5%
ดัชนีเวียดนาม (เวียดนาม)	35.4	14.9%	7.7%	-9.3%

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีจำนวนผู้ถือหุ้น 35,559 ราย โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.935 จากจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนทั้งหมด สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โปรดดูตารางผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ผู้ถือหุ้นต่างชาติคิดเป็นร้อยละ 19.82 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (ร้อยละ 15.34 ในปี 2563) สัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 34.245 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทั้งนักลงทุนในประเทศและนักลงทุนต่างชาติมาโดยตลอด ซึ่งสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหัวข้อย่อย “นักลงทุนสัมพันธ์”

ประเภทผู้ถือหุ้น



แหล่งที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้ถือหุ้นสามัญ และบริษัท 10 รายแรกของบริษัทฯ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญรายใหญ่ 10 ลำดับแรก (จำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรวมทั้งสิ้น 33,069 ราย) เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด
1. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	2,033,425,452	36.222
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	391,077,903	6.966
3. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	124,272,824	2.214
4. นายชัชชัย กิรติวรสกุล	60,000,000	1.069
5. นายไชยยันต์ ชากรกุล	51,004,896	0.909
6. นางสาวสุภัทรา แปงการिया	50,000,097	0.891
7. นายน้ำ ชลสายพันธ์	40,546,239	0.722
8. นายณเศรษฐีรัช พงษ์นฤสรณ์	38,000,000	0.677
9. นายสินโชค พิริยทัตสกุล	30,228,000	0.538
10. นายภมร พลเทพ	30,000,000	0.534
นายพิชิต ชินวิทยากุล	30,000,000	0.534

รายชื่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายใหญ่ 10 ลำดับแรก (จำนวนผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรวมทั้งสิ้น 4,931 ราย) เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมด
1. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	12,582,752,829	48.016
2. CGS-CIMB Securities (Hong Kong) Limited	5,000,000,000	19.080
3. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	3,053,841,912	11.653
4. PHILLIP SECURITIES (Hong Kong) Limited	931,048,006	3.553
5. กองทุนเปิด บัวหลวงหุ้นระยะยาว	514,478,100	1.963
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	489,847,647	1.869
7. บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	375,000,000	1.431
8. นายสาคร สุขศรีวงศ์	215,732,700	0.823
9. กองทุนเปิด บัวหลวงเฟลิกซ์เบิ้ลเพื่อการเลี้ยงชีพ	162,923,100	0.622
10. นายสินโชค พิริยทัตสกุล	156,669,700	0.598

หมายเหตุ:

(1) ณ วันปิดสมุดทะเบียนหุ้น เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วจำนวน 31,819,169,854 หุ้น

ผู้ถือหุ้นสามัญและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจำแนกตามจำนวนการถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) ดังนี้

จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
> 100,000,001	14	83.12
50,000,001 - 100,000,000	6	1.37
1,000,001 - 50,000,000	766	10.16
100,001 - 1,000,000	3,993	3.86
10,001 - 100,000	10,801	1.32
1,001 - 10,000	10,220	0.16
1 - 1,000	9,759	0.01
Total	35,559	100.00

กิจกรรมอื่นๆ ในตลาดทุน

การออกหุ้นใหม่

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิใหม่จำนวน 22.5 ล้านหุ้น อันเป็นผลมาจากโครงการเพิ่มทุน ทั้งนี้ ไม่มีการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (U-W3) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3”)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 45,133,272,059 หน่วย ออกให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงสำหรับธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นจากโครงการเพิ่มทุน อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 คือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.016 หุ้น โดยมีราคาใช้สิทธิที่ 3.151 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ออก (16 มีนาคม 2561) และใช้สิทธิได้ทุกไตรมาสในวันทำการสุดท้าย โดยการใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2562 และการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะเป็นวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2566 ปัจจุบันจำนวน U-W3 คงเหลือที่ 45,133,272,059 หน่วย และจำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 จำนวน 722,132,352 หุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4”)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 จำนวน 141,895,485,954 หน่วย ออกให้แก่การเสนอขายหุ้นที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นจากโครงการเพิ่มทุน อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 คือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.012 หุ้น โดยมีราคาใช้สิทธิที่ 5.067 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ออก (16 มีนาคม 2561) และใช้สิทธิได้ทุกไตรมาสในวันทำการสุดท้าย โดยการใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2562 และการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2566 ปัจจุบันจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 คงเหลืออยู่ที่ 141,895,485,954 หน่วย และจำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 จำนวน 1,702,745,831 หุ้น

นักลงทุนสัมพันธ์

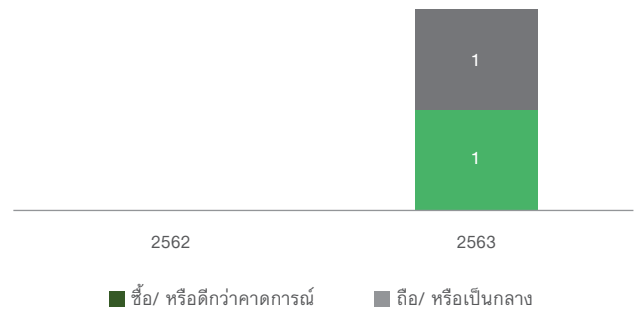
บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความคิดเห็นที่นักลงทุนและประชาชนทั่วไปมีต่อบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นสื่อกลางในการสร้างและคงไว้ซึ่งการสื่อสารที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั้งถึงและทันเวลา กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องลงทุนในบริษัทฯ ในรูปแบบต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (MD&A) รวมทั้งเอกสารนำเสนอของ บริษัทฯ โดยมีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ

สรุปกิจกรรมของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ จัดกิจกรรมต่าง ๆ ให้แก่นักลงทุนและนักวิเคราะห์ โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดงานประชุมชี้แจงผลประกอบการประจำไตรมาสแก่นักวิเคราะห์ทั้งหมด 4 ครั้ง (4 ครั้งในปี 2563) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการติดต่อสื่อสารและกิจกรรมในทุก ๆ ด้าน เช่นการจัดโรดโชว์ถึง 10 ครั้ง ในปี 2564 ซึ่งผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมการประชุมในทุกครั้ง

คำแนะนำของนักวิเคราะห์

(เดือนมกราคม - เดือนธันวาคม 2564)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ราคาเป้าหมายเฉลี่ยจากนักวิเคราะห์ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาอยู่ที่ 1.30 บาทต่อหุ้น โดยคำนวณมาจากบริษัทหลักทรัพย์ 2 แห่ง ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด ในจำนวน 2 บริษัทหลักทรัพย์ มีบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งให้ความเห็นต่อตัวบริษัทฯ ว่าควรซื้อหรือดีกว่าคาดการณ์จำนวน 1 บริษัท และควรถือหรือเป็นกลางจำนวน 1 บริษัท

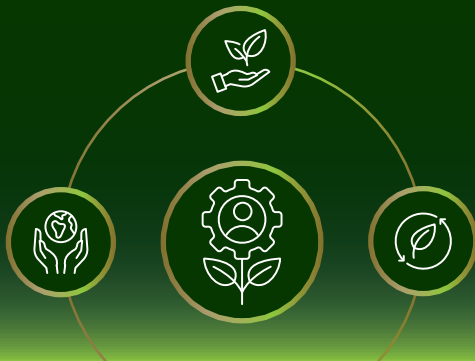
ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ทั้งนี้หากผู้ถือหุ้นและผู้สนใจจะลงทุนในบริษัทฯ มีข้อสงสัย และต้องการสอบถามข้อมูลใด สามารถติดต่อมายังฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์:	นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ (กรรมการ กรรมการบริหารรักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน)
เบอร์โทรศัพท์:	+66 (0) 2 273 8838
แฟกซ์:	+66 (0) 2 273 8858
อีเมล:	ir@ucity.co.th
เว็บไซต์:	http://www.ucity.co.th
ชื่อย่อหลักทรัพย์:	U and U-P
ใบสำคัญแสดงสิทธิ:	U-W3 and U-W4
นายทะเบียนหลักทรัพย์:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์: +66 (0) 2009 9000 โทรสาร: +66 (0) 2009 9991 SET Contact Center: +66 (0) 2009 9999 เว็บไซต์: http://www.set.or.th/tsd อีเมล: SETContactCenter@set.or.th

ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของบริษัทฯ

4.2



นโยบายและเป้าหมายด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความยั่งยืน และความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม บนพื้นฐานหลักจรรยาบรรณ และการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่ใช้เป็นแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้วยตระหนักว่ากิจการจะเติบโตได้อย่างยั่งยืนจะต้องประกอบด้วย การดำเนินธุรกิจอย่างมีวิสัยทัศน์ มีความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุผลสำเร็จตามพันธกิจ มีคุณธรรม จริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ได้วางนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามแนวทางของศูนย์พัฒนาความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility Center) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานมีความสำนึกในหน้าที่ มีจริยธรรม และคุณธรรม ดังนั้นจึงได้กำหนดเป็นนโยบายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการบริหารจัดการกระบวนการทางธุรกิจ อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นให้มีการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และตรวจสอบได้ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ รวมทั้ง คำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยจัดลำดับความสำคัญได้อย่างเหมาะสม เพื่อให้ทุก ๆ ฝ่ายได้รับความพึงพอใจร่วมกันสูงสุดตลอดจนมีความสำเร็จร่วมกันอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้กำหนดและประกาศนโยบายด้านความยั่งยืนใหม่ ได้แก่ (1) นโยบายด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อกำหนดทิศทางการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับมาตรฐานการดำเนินการ

และการเปิดเผยข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมในระดับสากล และ (2) นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อแสดงถึงการมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติต่อลูกค้า คู่ค้า พันธมิตรทางธุรกิจ พนักงาน และชุมชน อย่างเป็นธรรม และเคารพซึ่งสิทธิมนุษยชน โดยบริษัทฯ ทำการตรวจสอบ และวิเคราะห์ด้านสิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ ตามระยะเวลาที่เหมาะสมตามที่กล่าวไว้ในการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ และนำหลักการเคารพสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากลมาใช้เป็นมาตรฐานแนวทางในการพัฒนานโยบายต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกันตลอดจนสื่อสารถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ และโปร่งใส

ทั้งนี้ สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากนโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม และนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.ucity.co.th

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value Chain)

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างสมดุลการรักษาผลประโยชน์ การเข้าถึง และการสร้างความเคารพซึ่งสิทธิ รวมถึงการสร้างการเข้าใจประเด็นความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนดำเนินงาน เพื่อตอบสนองประเด็นความคาดหวังของ

ผู้มีส่วนได้เสียด้วยความยุติธรรมและความโปร่งใส โดยบริษัทฯ ได้มีการกำหนด ระบุ และวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียออกเป็นประเภท ซึ่งครอบคลุมทั้งในรูปแบบบุคคล และการจัดตั้งอื่น ๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางต่าง ๆ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการตรวจสอบข้อมูลแต่ละหัวข้อ และเสริมสร้างความเข้าใจให้แก่ทุกฝ่ายให้มากยิ่งขึ้น



การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value Chain)

บริษัทฯ ตระหนักถึงการปรับเปลี่ยน สร้างสรรค์ และส่งเสริมด้านนวัตกรรม โดยสามารถมองเห็นประโยชน์ และความคุ้มค่าของการสร้างคุณค่าต่อสังคมและบริษัทฯ ปรับเข้ากับวิถีชีวิตประจำวันในปัจจุบัน ให้มีความร่วมสมัย และเข้าถึงง่ายให้ควบคู่ไปกับความเจริญเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้ธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืนตามมาตรฐานระดับสากล รวมถึงมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจตามยุทธศาสตร์ด้านความยั่งยืนเพื่อครอบคลุมการดำเนินธุรกิจทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยในแต่ละมิติ โดยบริษัทฯ ดำเนินการภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีควบคู่กับการสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อสร้างความสมดุลต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม

สำหรับส่วนของมิติเศรษฐกิจ บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจให้มั่นคง พร้อมต่อการเคลื่อนไหวและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักธรรมาภิบาลคำนึงถึงการจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างเหมาะสม เพื่อให้เติบโตควบคู่กับบริษัทฯ และสร้างเครือข่ายเศรษฐกิจที่ยั่งยืนในมิติสังคม ทางบริษัทฯ ปฏิบัติตามและเคารพต่อกฎหมายและข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เคารพสิทธิส่วนบุคคลและสิทธิมนุษยชน จัดการการจ้างงานและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม สร้างสังคมคุณภาพและยกระดับคุณภาพชีวิตให้กับสังคม ผ่านการให้ความสำคัญและเอาใจใส่ มีการจ้างงานที่ครอบคลุมถึงการมีส่วนร่วมกับชุมชน เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมและคำนึงถึงผลกระทบเชิงลบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจและกิจกรรมต่าง ๆ รวมถึงการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ อย่างรู้คุณค่า และเกิดประสิทธิภาพสูงสุด

แนวทางและกิจกรรมในการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งจะทำให้ธุรกิจมีความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญต่อการดูแลผู้มีส่วนได้เสีย เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีคุณธรรม จริยธรรมและจรรยาบรรณ ตลอดจนมีธรรมาภิบาล การดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และยุติธรรม โดยกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

ความรับผิดชอบต่อในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีความยึดมั่นต่อความรับผิดชอบต่อสังคม โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน พนักงาน ลูกค้า ผู้จัดหาสินค้า ชุมชน คู่ค้าทางธุรกิจ เจ้าหนี้ที่ภาครัฐ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดย

- การสร้างค่านิยมจรรยาบรรณของการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมตามหลักจริยธรรมธุรกิจของบริษัทฯ
- การคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน ความซื่อสัตย์ ความไว้วางใจเชื่อใจ และการทำงานด้วยความสามัคคีอย่างมีประสิทธิภาพ
- การเปิดเผยข้อมูลอย่างตรงไปตรงมา โดยให้ข้อมูลอย่างโปร่งใส น่าเชื่อถือ และสามารถตรวจสอบได้ พร้อมทั้งยึดมั่นเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

เป้าหมายและความสำเร็จ

- สร้างทัศนคติที่ดี มีความเชื่อมั่นและน่าเชื่อถือแก่ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทฯ ต่อสังคม
- สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้ในระยะยาว
- การดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ และประสิทธิภาพของการทำงานที่ดี สร้างผลประโยชน์อย่างต่อเนื่องแก่ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ส่งเสริมและกระตุ้นให้พนักงานมีสำนึกในการใช้ทรัพยากร วัสดุ อุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ อย่างชาญฉลาด และเกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงการนำกลับมาใช้ซ้ำ หรือการยืดอายุการใช้งานให้ยาวนาน และก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนี้

- การใช้อย่างประหยัด การใช้เท่าที่มีความจำเป็น เพื่อให้มีทรัพยากรไว้ใช้ได้นานและเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด
- การนำกลับมาใช้ซ้ำอีก สิ่งของบางอย่างเมื่อมีการใช้แล้วครั้งหนึ่งสามารถที่จะนำมาใช้ซ้ำได้อีก เช่น กระดาษ เพื่อเป็นการลดปริมาณการใช้ทรัพยากรและการทำลายสิ่งแวดล้อมโดยการคัดแยกขยะพลาสติกภายในสำนักงาน เป็นต้น
- การซ่อมแซม สิ่งของบางอย่างเมื่อใช้เป็นเวลานานอาจเกิดการชำรุดได้ หากได้รับการซ่อมแซมสามารถยืดอายุการใช้งานต่อไปได้ และประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดซื้ออุปกรณ์ใหม่
- การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันเป็นวิธีการที่ปลูกฝังที่จะไม่ให้เกิดทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมถูกใช้อย่างสิ้นเปลือง เช่น การเฝ้าระวังการทิ้งขยะ การปิดไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน และการใช้น้ำอย่างประหยัด

เป้าหมายและความสำเร็จ

- ปลูกฝังให้พนักงานมีความใส่ใจและมีจิตสำนึกต่อสังคม บริษัทฯ และสิ่งแวดล้อม
- สร้างค่านิยมเศรษฐกิจพอเพียงแก่พนักงาน ในการใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดตามความจำเป็น และเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด
- ปริมาณการจัดซื้อกระดาษภายในสำนักงานลดน้อยลง จากการณรงค์การนำกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์

การปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีจิตอาสา เพื่อสร้างจิตสำนึกให้เล็งเห็นถึงการพัฒนาชุมชนและสังคม นอกเหนือจากการปฏิบัติงานภายในองค์กร โดยการจัดกิจกรรมช่วยเหลือพัฒนาสังคมชุมชนต่าง ๆ และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมโดยการอาสาสมัคร การบริจาคสิ่งของช่วยเหลือชุมชนและสังคม

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อบังคับใช้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้เกิดการนำระบบการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมไปใช้อย่างเป็นรูปธรรม และสามารถบรรลุเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมผ่านการกำกับดูแลและพิจารณาอย่างเข้มงวด ทั้งนี้ นโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมได้มีการกำหนดแนวทางในการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยการลด

ผลกระทบเชิงลบ และสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ

นโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมได้ครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานของพนักงาน คู่ค้า และผู้รับเหมา รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง โดยมีสาระสำคัญครอบคลุมดังนี้

- การปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม ข้อกำหนด รวมทั้งเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ และการบริหาร
- การนำข้อพิพาทด้านสิ่งแวดล้อมเข้ามาใช้ประกอบการพิจารณาคัดเลือกผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ ตลอดจนพิจารณาคัดเลือกพันธมิตรทางธุรกิจ
- กำหนดความคาดหวังด้านการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมองค์กร รวมทั้งทำให้มั่นใจว่าผลการดำเนินการดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจบนแนวทางที่ลดผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อสิ่งแวดล้อมผ่านวงจรธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- ส่งเสริมความตระหนักรู้ด้านสิ่งแวดล้อมแก่พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยผ่านการจัดอบรม การแบ่งปันความรู้ และการพัฒนาโครงการแนวทางปฏิบัตินวัตกรรมด้านสิ่งแวดล้อม
- การดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความยั่งยืน รวมทั้งเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในแง่บวกและแง่ลบของผลิตภัณฑ์และบริการ

ทั้งนี้ สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากนโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่ปัจจุบันได้ส่งผลกระทบต่อสังคมในวงกว้างมากขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงส่งเสริมให้พนักงานเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญ และร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ตลอดจนนำกระบวนการวิเคราะห์ความเสี่ยง และผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยในกระบวนการทางธุรกิจมาปรับใช้อย่างเหมาะสม รวมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดพลังงานตามหลักการสากล เช่น ด้านการใช้ทรัพยากรน้ำ ด้านพลังงาน และด้านการใช้วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างรู้คุณค่า

และเกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจนการจัดให้มีมาตรการจัดการขยะและมลพิษของเสียอย่างถูกต้อง ทั้งในกระบวนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ ตลอดจนการส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรในชีวิตประจำวัน รวมถึงการจัดกิจกรรมฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทั้งทางตรงและทางอ้อมในหลายรูปแบบ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการตั้งนโยบายเพื่อจัดเก็บข้อมูล ตรวจสอบ รายงานผลการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมีการยืนยันความถูกต้องของข้อมูลโดยบุคคลที่สาม ตามแนวทาง Measurable Reportable and Verifiable (MRV) โดยการเก็บข้อมูลและตรวจสอบซึ่งครอบคลุมถึงตัวชี้วัดด้านสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ รวมถึงมีการกำหนดเป้าหมายเชิงปริมาณ ซึ่งเป็นไปตามข้อมูลเชิงปริมาณของฐานที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ จะดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว โดยการจัดเก็บข้อมูล ตรวจสอบและรายงานผลการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- ความยั่งยืนของพื้นที่โครงการ (Sustainable Sites: SS)
- ประสิทธิภาพการใช้น้ำ (Water Efficiency: WE)
- การจัดการขยะ และของเสีย (Waste Management)
- ประสิทธิภาพการใช้พลังงาน (Energy Efficiency)
- การใช้วัสดุและทรัพยากรในการตกแต่งและก่อสร้างอาคาร โดยเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Materials and Resources : MR)
- คุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (Indoor Environmental Quality: IEQ)
- นวัตกรรม (Innovation and Design Process: IN)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังตระหนักถึงผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ โดยได้กำหนดมาตรการจัดการเพื่อความยั่งยืนของพื้นที่โครงการที่บริษัทฯ ก่อสร้างและพัฒนา ดังนี้

- การป้องกันผลกระทบจากการก่อสร้าง (Construction Activity Pollution Prevention): ก่อนเริ่มการดำเนินการก่อสร้าง ผู้รับเหมาได้รับ LEED TOR โดยมีการระบุถึงมาตรการการป้องกันผลกระทบจากการก่อสร้างต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การป้องกันตะกอนดินที่จะไหลไปกับน้ำฝนไหลล้นที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ทำให้เกิดตะกอนดินเหล่านั้นเข้าไปในระบบระบายน้ำสาธารณะ

- นโยบายการเลือกพื้นที่ในเขตพัฒนาและการเข้าถึงชุมชน (Development Density and Community Connectivity) : พื้นที่โครงการอยู่ในบริเวณเมือง และสามารถเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมต่อคุณภาพและการใช้ชีวิต เช่น สวนสาธารณะ ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ธนาคาร ฯลฯ ทำให้เกิดการลดการก่อสร้างและพัฒนาที่ไม่จำเป็น ไม่เกิดการขยายตัวออกไปของเมือง ลดการรุกรานพื้นที่ธรรมชาติ ลดการใช้พาหนะในการเดินทางไปสาธารณูปการต่าง ๆ รวมถึงนโยบายการขนส่งทางเลือก
- การเข้าถึงการขนส่งสาธารณะ (Alternative Transportation – Public Transportation Access) : พื้นที่โครงการสามารถเดินเท้าถึงระบบขนส่งมวลชนทั้งประเภทป้ายรถเมล์ และระบบขนส่งมวลชนแบบรางขนาดใหญ่ เช่น BTS จึงทำให้การเข้าถึงพื้นที่โครงการสามารถเป็นส่วนในการช่วยลดการใช้ยานพาหนะส่วนบุคคลในการเดินทาง

นอกจากความยั่งยืนของพื้นที่โครงการที่บริษัทฯ ก่อสร้างและพัฒนาแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับประสิทธิภาพในการใช้น้ำ (Water Efficiency) ภายในโครงการทั้งหมดด้วย โดยการลดปริมาณการใช้น้ำภายในอาคาร (Water Use Reduction) ในทุก ๆ โครงการที่บริษัทฯ ก่อสร้างและพัฒนา โดยการใช้ อุปกรณ์ หรืออุปกรณ์ประหยัดน้ำ เพื่อช่วยลดปริมาณการใช้น้ำ เทียบจากเกณฑ์มาตรฐาน LEED

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังคำนึงถึงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน (Optimize Energy Performance) ในโครงการภายใต้การก่อสร้าง และการดูแลของบริษัทฯ โดยใช้วัสดุในการก่อสร้าง และอุปกรณ์งานระบบอาคารตามมาตรฐาน ASHRAE90.1 ซึ่งถือว่าเป็นวัสดุและระบบพื้นฐานของอาคารประหยัดพลังงานในประเทศอเมริกา นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังจัดให้มีมาตรการจัดการสารทำความเย็นภายในโครงการอีกด้วย โดยได้กำหนดชนิดและปริมาณสารทำความเย็นที่ถูกนำมาใช้ในโครงการต่าง ๆ ให้มีปริมาณต่ำกว่าเกณฑ์ LEED ที่กำหนดไว้ เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการทำลายชั้นบรรยากาศ และลดการก่อให้เกิดภาวะโลกร้อน บริษัทฯ ยังมีนโยบายการติดตั้ง และใช้ระบบที่ช่วยประหยัดพลังงานภายในอาคาร อาทิ การใช้ผนังกระจก Low-E ที่หนา 3 ชั้น ซึ่งช่วยลดการแผ่รังสีความร้อนเข้ามาในอาคาร ในขณะที่ตัวกระจกยังสามารถส่งผ่านแสงสว่างให้เข้ามาในตัวอาคารได้มากเพื่อให้ได้รับแสงสว่างที่เพียงพอ การติดตั้งหลอดไฟ LED ยังเป็นอีกหนึ่งองค์ประกอบในการประหยัดพลังงานภายในอาคาร โดยหลอดไฟ LED จะไม่มีการปล่อยแสง UV และปล่อยความร้อนน้อยกว่าหลอดไฟแบบเดิม ทำให้อาคารลดการสูญเสียพลังงานไฟฟ้า

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังคำนึงถึงการใช้วัสดุและทรัพยากรในการตกแต่ง และก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยได้มีมาตรการการจัดการขยะจากการก่อสร้าง (Construction Waste Management) ผ่านการกำหนด TOR ของโครงการให้ผู้รับเหมาดำเนินการจัดการขยะที่เกิดจากการก่อสร้างให้นำไปใช้ประโยชน์ต่อไป เช่น การนำขยะที่เกิดจากการก่อสร้างไปจัดการบดเพื่อเป็นวัสดุและนำไปบริจาคให้สาธารณะประโยชน์ หรือการขายเศษเหล็กเพื่อนำไปรีไซเคิลใหม่ และบริษัทฯ ยังมีนโยบายให้ผู้รับเหมานำวัสดุที่มีโรงงานและใช้วัตถุดิบภายในประเทศ

นอกจากนี้ คุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (Indoor Environmental Quality: IEQ) เป็นอีกหนึ่งองค์ประกอบที่บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญ โดยการกำหนดมาตรการการเพิ่มประสิทธิภาพของระบบระบายอากาศ (Increased Ventilation) ซึ่งเป็นการออกแบบอาคารสมัยใหม่ เพื่อหลีกเลี่ยงการเกิด Sick Building Syndrome และสร้างสภาวะแวดล้อมภายในให้เกิดผลผลิตภาพ (Productivity) สูงสุด โดยการระบายอากาศแบบเติมอากาศเข้ามาภายในอาคาร เพื่อนำอากาศคุณภาพที่ดีกว่าเข้ามาสู่ภายในอาคาร และการระบายอากาศทิ้ง เพื่อเอาอากาศเสียและกลิ่นออกจากพื้นที่ จึงเป็นสิ่งที่ดีสำหรับโครงการที่มีความยั่งยืนทางสิ่งแวดล้อม โดยโครงการต่าง ๆ จะอ้างอิงตามมาตรฐาน ASHRAE 62.1 ในการออกแบบเพื่อการระบายอากาศเข้าและนำทิ้ง รวมถึงการใช้สารที่มีค่าสารอินทรีย์ระเหยง่ายต่ำ กลุ่มของสี ผนัง และสารเคลือบผิว (Low-Emitting Materials-Paints and Coatings)

นอกจากนี้ การเลือกใช้และติดตั้งอุปกรณ์ภายในอาคารทั้งหมดนั้นเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่นอกจากจะช่วยเพิ่มคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคารแล้วยังช่วยยกระดับความเป็นอยู่และสุขลักษณะของผู้ใช้อาคารด้วย โดยอุปกรณ์ดังกล่าวประกอบด้วยระบบปรับอากาศ Variable Air Volume (VAV) ที่ทำหน้าที่ปรับปริมาณลมที่หวนจ่ายลมเย็น เพื่อควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้เหมาะสม เพื่อความสบายของผู้ใช้งานภายในอาคาร และลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น ระบบกรองอากาศที่มีประสิทธิภาพสูง ที่สามารถลดปริมาณฝุ่นที่มีขนาดเล็กเทียบเท่าฝุ่น PM2.5 เพื่อทำให้อากาศภายในอาคารสะอาดและสดชื่น และระบบการฆ่าเชื้อด้วยรังสี UV (Ultraviolet-C) ที่ช่วยลดเชื้อโรค และเชื้อราเพื่อลดความเสี่ยงของการเจ็บป่วยที่เกิดขึ้นจากจุลินทรีย์ และในโครงการทั้งหมดยังมีการติดตั้งเครื่องมือวัดแก๊สคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂ Sensor) เพื่อวัดระดับแก๊สคาร์บอนไดออกไซด์ให้อยู่ในระดับที่ปลอดภัย เหมาะสม และมีคุณภาพอากาศภายในอาคารที่ดี เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้ที่อยู่ในอาคาร

บริษัทฯ ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันและแก้ไขปัญหาฝุ่น PM2.5 สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

- ล้างล้อรถยนต์ก่อนขับออกจากโครงการสู่ถนนสาธารณะ
- ติดตั้งผ้าใบป้องกันฝุ่นจากการก่อสร้างโดยรอบอาคาร
- ติดตั้งท่อน้ำดับเพลิงตามบันไดโครงการโดยรอบ โดยเปิดน้ำ 4 ครั้ง/วัน ครั้งละ 1 ชั่วโมง

นวัตกรรม (Innovation and Design Process: IN) ที่บริษัทฯ ได้นำมาใช้ในโครงการยังเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ช่วยป้องกันผลกระทบจากการก่อสร้างต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบ โดยการไม่ใช้แหล่งกำเนิดแสงที่มีองค์ประกอบของปรอท (No Mercury in Lamp) ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายกำหนดให้ผู้ออกแบบเลือกใช้แหล่งกำเนิดแสงสว่างภายในโครงการทั้งหมดเป็นชนิด LED หรือที่มีคุณสมบัติผ่านมาตรฐาน RoSH เท่านั้น และบริษัทฯ ยังมีนโยบายติดตั้งมาตรวัดน้ำย่อยในระบบเติมน้ำทดแทนในหอผึ่งเย็น (Sub-metering in Cooling Tower) เพื่อตรวจวัดปริมาณน้ำที่เติมเข้าไปในหอผึ่งเย็น ซึ่งมาตรวัดน้ำย่อยดังกล่าวเชื่อมต่อกับ Building Automation System (BAS) ทำให้โครงการสามารถติดตามและตรวจสอบ ป้องกันการสูญเสีย น้ำประปาโดยไม่จำเป็นในโครงการ

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและช่วยบรรเทาสภาวะอากาศส่วนรวมให้อยู่ในสภาพดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนาและดำเนินธุรกิจด้วยแนวทางที่ยั่งยืน และตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายระยะสั้นถึงระยะยาว ตลอดจนการลดความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสทั้งทางกายภาพ และในเชิงกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กรในอนาคต รวมถึงบริษัทฯ กำลังดำเนินการวางรากฐานและจัดการโครงสร้างการดำเนินการในทางปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง และได้เริ่มมีการพิจารณาแนวทางและเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกไว้ในกลยุทธ์ระยะยาวในด้านอื่น ๆ ต่อไป ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการหลายอย่างในด้านสิ่งแวดล้อม เช่น

- การเข้าร่วมโครงการวิภาวดีไม่มีขยะกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้คัดแยกขยะประเภทต่าง ๆ ภายในสำนักงาน เช่น ขวดพลาสติก ฝาขวดพลาสติก ขวดแก้วและอลูมิเนียม กระดาษ เศษอาหาร และขยะอันตราย เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อนำขยะที่สามารถใช้ประโยชน์ต่อได้กลับเข้าสู่วงจรการรีไซเคิล ช่วยลดปริมาณขยะสู่บ่อฝังกลบและลดโอกาสหลุดรอดออกสู่สิ่งแวดล้อม

- การเข้าร่วมโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme: LESS) กับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) ซึ่งอยู่ภายใต้กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นความร่วมมือเพื่อผลักดันไปสู่สังคมเศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ (Low Carbon Economy) ซึ่งจากกิจกรรมดังกล่าวนี้ ทำให้เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2564 บริษัทฯ ได้รับใบประกาศเกียรติคุณจากการคัดแยกขยะภายในบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ สามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้จำนวน 538 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์หรือเทียบเท่า

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรม ซึ่งรวมถึงการประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ความรู้ และความเข้าใจในการรักษาสีเขียวภายในองค์กรเกี่ยวกับการรวมพลังรักษาสีเขียวโลก การรักษาสิ่งแวดล้อม การลดปริมาณขยะ โดยกำหนดให้พนักงานทุกคนจะต้องคัดแยกขยะ และกระดาษา ภายในองค์กรก่อนทิ้ง

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เพื่อบังคับใช้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยนโยบายดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามกรอบแนวทางด้านสิทธิมนุษยชนระหว่างประเทศ เช่น ปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights) กติการะหว่างประเทศว่าด้วยสิทธิทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม (International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights or ICESCR) และกติการะหว่างประเทศว่าด้วยสิทธิพลเมืองและสิทธิทางการเมือง (International Covenant on Civil and Political Rights or ICCPR) โดยได้กำหนดแนวทางในการเคารพ ลดความเสี่ยง รวมทั้ง การเยียวยาในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชน ซึ่งเป็นข้อบังคับที่ได้รับการดำเนินการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Dilligence)

นอกจากนี้ นโยบายด้านสังคมที่แสดงให้เห็นถึงความตระหนักของบริษัทฯ ในมิติด้านสังคมต่อการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน เช่น นโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม รวมทั้งความมุ่งมั่นในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง กับการจัดการทรัพยากรมนุษย์ โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

ทั้งนี้ Principles and Rights at Work ได้กำหนดแนวทางในการเคารพ ลดความเสี่ยง รวมทั้งการเยียวยาในกรณีที่มีการละเมิด ซึ่งเป็นข้อบังคับที่ได้รับจากการดำเนินการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence) โดยบริษัทฯ มีการเปิดเผยผลการดำเนินการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านทุก ๆ สามปี บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการกระบวนการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นระบบ และสอดคล้องกับหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจและสิทธิมนุษยชน รวมถึงกระบวนการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะด้านสิทธิมนุษยชน โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาผู้มีส่วนได้เสีย และกลุ่มเสี่ยงของการปฏิบัติการห่วงโซ่อุปทาน และความสัมพันธ์ทางธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งอาจรวมถึง พนักงาน ผู้หญิง เด็ก แรงงานข้ามชาติ แรงงานตามสัญญาบุคคลที่สาม ชุมชนท้องถิ่น ผู้ที่มีความบกพร่องในการเคลื่อนไหว และผู้สูงอายุ ตัวอย่างของประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนที่กล่าวถึงในกระบวนการตรวจสอบสถานะสิทธิมนุษยชน เช่น แรงงานบังคับ แรงงานเด็ก การเลือกปฏิบัติ ค่าตอบแทนที่เท่าเทียมกัน เสรีภาพในการรวมตัวเป็นสมาคม และสิทธิในการเจรจาต่อรองร่วมกัน

อนึ่ง บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนก่อนการมีกิจกรรมทางธุรกิจใหม่ ๆ โดยเฉพาะเพื่อเป็นแนวทางในการจัดการประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนทั้งหมดในห่วงโซ่อุปทานของบริษัทฯ

พนักงาน

การบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ของบริษัทฯ เป็นไปตามมาตรฐานแรงงานและสิทธิมนุษยชนระหว่างประเทศ บริษัทฯ ได้จัดให้มีเงื่อนไขการทำงานที่เป็นธรรม มีการติดตั้งระบบและสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยที่สุดสำหรับพนักงาน สนับสนุนความแตกต่างและการอยู่ร่วมกันของวัฒนธรรมอันหลากหลาย ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการเลือกปฏิบัติ รวมถึงได้จัดเตรียมช่องทางในการแสดงออกซึ่งสิทธิในการรวมตัวเป็นสมาคมอย่างเสรี และ/หรือ สิทธิในการรวมตัวและร่วมเจรจาต่อรอง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมช่องทางสำหรับพนักงานในการร้องทุกข์และให้คำแนะนำต่าง ๆ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องที่ถูกร้องทุกข์อย่างทันทีและเหมาะสม และให้การเยียวยาในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชน

ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในทุกขั้นตอนด้วยความเคารพต่อชุมชน และสิ่งแวดล้อมโดยรอบของโครงการต่าง ๆ บริษัทฯ มีการสื่อสารกับชุมชนท้องถิ่นอย่างสม่ำเสมอ และดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะส่งผลกระทบต่อความ เป็นอยู่ที่ดีและคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน นอกเหนือจากการปฏิบัติตามกฎระเบียบในประเทศที่เกี่ยวข้องแล้ว การดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบริหารจัดการของเสีย และการบริหารจัดการมลพิษทางเสียง และการบริหารจัดการมลพิษทางอากาศ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมช่องทางสำหรับชุมชนในการร้องทุกข์และให้คำแนะนำต่าง ๆ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องที่ถูกร้องทุกข์อย่างทันทีและเหมาะสม และให้การเยียวยาในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชน

คู่ค้าทางธุรกิจ

บริษัทฯ สนับสนุนให้คู่ค้าทางธุรกิจทุกราย รวมถึงผู้ผลิตและผู้รับเหมาช่วง ปฏิบัติตามหลักสิทธิด้านมนุษยชน โดยผนวกหลักการด้านสิทธิมนุษยชนไว้ในกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่อุปทาน ตั้งแต่การกลั่นกรองและการคัดเลือกคู่ค้า ไปจนถึงการสิ้นสุดและการต่อสัญญา บริษัทฯ มีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าโดยการประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนจัดให้มีการประชุมคู่ค้าประจำปี ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดหา และการจ้างเหมาช่วงมีความโปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้ สำหรับการประเมินคู่ค้าและผู้รับเหมาช่วง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การมีเงื่อนไขการทำงานที่เป็นธรรม การไม่เลือกปฏิบัติ และความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน ซึ่งการประเมินด้านสิทธิมนุษยชนเหล่านี้จะทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยหลักความเท่าเทียม และเสมอภาคกันทุกฝ่าย และบริษัทฯ มีการป้องกันการใช้แรงงานอย่างผิดกฎหมาย เช่น การใช้แรงงานเด็ก แรงงานทาส แรงงานอพยพ และแรงงานบังคับ เป็นต้น

บริษัทฯ ทำการตรวจสอบคู่ค้าทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดมาตรการในการบรรเทาความเสียหายเมื่อมีการละเมิดสิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่อุปทาน ตลอดจนกำหนดบทลงโทษสำหรับคู่ค้าทางธุรกิจที่ไม่ปฏิบัติตามแนวทาง คู่่มือ หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับหลักการด้านสิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่อุปทานที่กำหนดไว้

ลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะรักษาสีหน้าของลูกค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านของสุขภาพ และความปลอดภัยส่วนบุคคล การเข้าถึง และความเป็นส่วนตัว ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารจัดการกิจการโรงแรม บริษัทฯตระหนักดีว่าการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สามารถส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าถึงมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดี และความสะดวกสบายของบุคคล

บริษัทฯ ให้บริการลูกค้าด้วยความสะดวก สบาย และปลอดภัย ซึ่งปฏิบัติตามมาตรฐานระดับสากล ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตลอดจนติดตามผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับลูกค้าผ่านการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าประจำปี และกิจกรรมในการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า ซึ่งนับเป็นช่องทางให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนและให้ข้อเสนอแนะอย่างเป็นระบบ ข้อร้องเรียนจะได้รับการแก้ไขโดยทันที และเหมาะสม ทั้งนี้ หากเป็นกรณีร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนบริษัทฯ จะดำเนินการแก้ไขเป็นการเฉพาะ ทั้งนี้ สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากนโยบายสิทธิมนุษยชนของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัท www.ucity.co.th

ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงาน ชุมชน ลูกค้า สังคม ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนซึ่งถือเป็นองค์ประกอบพื้นฐานหลักของวัฒนธรรมการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนบริษัทฯ ยังคงมีความมุ่งมั่นอย่างต่อเนื่องในด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ผ่านการดำเนินการต่าง ๆ รวมถึงตัวชี้วัดและการเปิดเผยข้อมูล โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน รวมทั้งการดำเนินการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence) ตามหลักการชี้แนะว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชนขององค์การสหประชาชาติ โดยพิจารณาประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนจากกฎระเบียบในระดับสากล เช่น ปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights) กติการะหว่างประเทศว่าด้วยสิทธิทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม (International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights or ICESCR) และกติการะหว่างประเทศว่าด้วยสิทธิพลเมืองและสิทธิทางการเมือง (International Covenant on Civil and Political Rights or ICCPR) ตลอดจนการกำหนดมาตรการที่เกี่ยวข้องเพื่อลดความเสี่ยง และการเยียวยา กรณีเกิดเหตุการณ์ละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนช่วยเหลืออย่างเหมาะสมกับสังคมหรือชุมชน โดยรอบที่ตั้งของกิจการ เช่น

- การมอบทุนการศึกษาแก่นักเรียนในชุมชน
- การสนับสนุน ประกันภัย COVID-19 ให้แก่บุคลากรทางการแพทย์
- การสนับสนุนเวชภัณฑ์ ยารักษาโรคแก่เยาวชนในกิจกรรมวันเด็กของชุมชนวัดม่วงแค-มัสยิดฮารูน
- การสนับสนุนอุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อใช้ในกิจกรรมทางพระพุทธศาสนา
- การเปิดโอกาสให้นักเรียน นักศึกษาที่สนใจด้านการอนุรักษ์อาคารโบราณสถานและงานชุดค้นทางโบราณคดี เข้าศึกษาดูงานที่อาคารโรงภาพย้อมยักสาม เช่น คณะนักศึกษาจากคณะโบราณคดี มหาวิทยาลัยศิลปากรมาศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติการด้านการชุดค้นทางโบราณคดีในพื้นที่จริง
- การเปิดโอกาสให้คณะครูและนักเรียนจากโรงเรียนอัสสัมชัญเข้าร่วมศึกษาและดูพื้นที่โครงการโรงภาพย้อมยักสาม เพื่อให้นักเรียนและผู้สนใจในประวัติศาสตร์ ได้เข้ามาเรียนรู้ถึงศิลปวัฒนธรรม วิถีชีวิต การผสมผสานของชนต่างเชื้อชาติ และวัฒนธรรม เพื่อให้เข้าใจฐานรากของประวัติศาสตร์ไทย และได้ข้อคิดจากเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ในอดีต

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังตระหนักถึงการสร้างความปลอดภัยให้แก่พนักงานในการทำงาน โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน เพื่อให้ความมั่นใจและความเชื่อมั่นต่อพนักงานถึงความปลอดภัยและอาชีวอนามัยสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในสถานที่ทำงาน และให้ความมั่นใจและความเชื่อมั่นต่อลูกค้า พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตามคุณภาพและมาตรฐานความปลอดภัยในระดับสากล และเป็นไปตามกฎหมายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักดีว่าความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงานเป็นความรับผิดชอบต่อขั้นพื้นฐานต่อพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยบริษัทฯ ได้ใช้มาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมและป้องกันความสูญเสียในรูปแบบต่าง ๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ ความประมาท ทัศนคติ การบาดเจ็บจากการทำงาน ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในที่ทำงานให้มีความปลอดภัยต่อพนักงาน และมีการทบทวนและซักซ้อมแผนการรักษาความปลอดภัยให้ทันต่อสถานการณ์

อย่างสม่ำเสมอ เช่น การจำลองและซ้อมแผนกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ้อมแผนอพยพหนีไฟ การอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย ตลอดจนการจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลโดยการสื่อสารแนวปฏิบัติให้เป็นที่เข้าใจทั่วทั้งองค์กร และให้ยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัท ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับแรก โดยจะพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจ และมีความสะดวกในการเดินทาง โดยการติดต่อซื้อที่ดินจะมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท เป็นสำคัญ

การจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัท โดยส่วนใหญ่ บริษัท ได้ให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่ วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพงหรือจำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัท ต้องการ บริษัท จะเป็นผู้ดำเนินการเองโดยผ่านฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งยังทำให้บริษัท ได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัท ได้ดำเนินนโยบายเพื่อลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการทำสัญญากับผู้รับเหมาของโครงการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีตของกลุ่มสินค้าประเภทอาคารสูง ซึ่งเป็นวัสดุที่บางช่วงเวลาราคาจะค่อนข้างผันผวน โดยผู้รับเหมาจะยืนยันราคาของวัสดุดังกล่าวในอัตราเดียวจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ ซึ่งทำให้บริษัท สามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้ อีกทั้ง ปริมาณที่จัดซื้อจัดจ้างที่มีปริมาณมาก ทำให้บริษัท สามารถต่อรองราคาและลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ได้ต่ำกว่าที่ประมาณการได้

ในกระบวนการขั้นตอนสุดท้าย ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการนำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและอนุมัติงบประมาณราคาซื้อขายก่อนการดำเนินงานต่อไป

ขั้นตอนและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

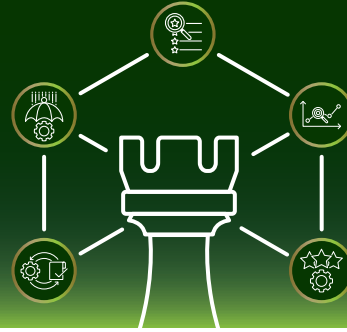
บริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมานั้น บริษัท ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลางและผู้รับเหมาขนาดใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการที่จะก่อสร้าง เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัท กำหนด ซึ่งบริษัท มีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ ความพร้อมทางการเงินและความรับผิดชอบในงาน

ทั้งนี้ บริษัท ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง ตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความพร้อมทางการเงิน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยทีมงานฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างของบริษัท จะมีการประสานงานกับผู้ออกแบบ ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม และผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด โดยเลือกบริษัท ก่อสร้างที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในการทำงานที่มีระดับมาตรฐาน โดยที่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัท จะมีทีมงานวิศวกรและที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษา ที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างกับทีมงานของบริษัท และผู้รับเหมาตลอดเวลาตั้งแต่ต้นจนจบ

4.3

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง



นโยบายบริหารความเสี่ยง

ด้วยการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้อาจนำไปสู่ความผันผวนของรายได้ กำไร มูลค่าสินทรัพย์ สภาพคล่อง ราคาหุ้น และอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำบริษัทฯ ไปสู่ความสำเร็จและสร้างความยั่งยืนในระยะยาว โดยบริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management) ในการบริหารจัดการความเสี่ยงตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในกลยุทธ์หลักที่จะช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้และเติบโตอย่างยั่งยืนอีกทั้ง การดำเนินธุรกิจในปัจจุบันต้องประสบกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและปัจจัยเสี่ยงใหม่ ๆ ที่มีแนวโน้มจะทวีความรุนแรงมากขึ้น ดังนั้น การบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพจะช่วยเพิ่มความสามารถขององค์กรในการรับมือกับการเปลี่ยนแปลง และลดโอกาสของความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อธุรกิจของบริษัทฯ

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

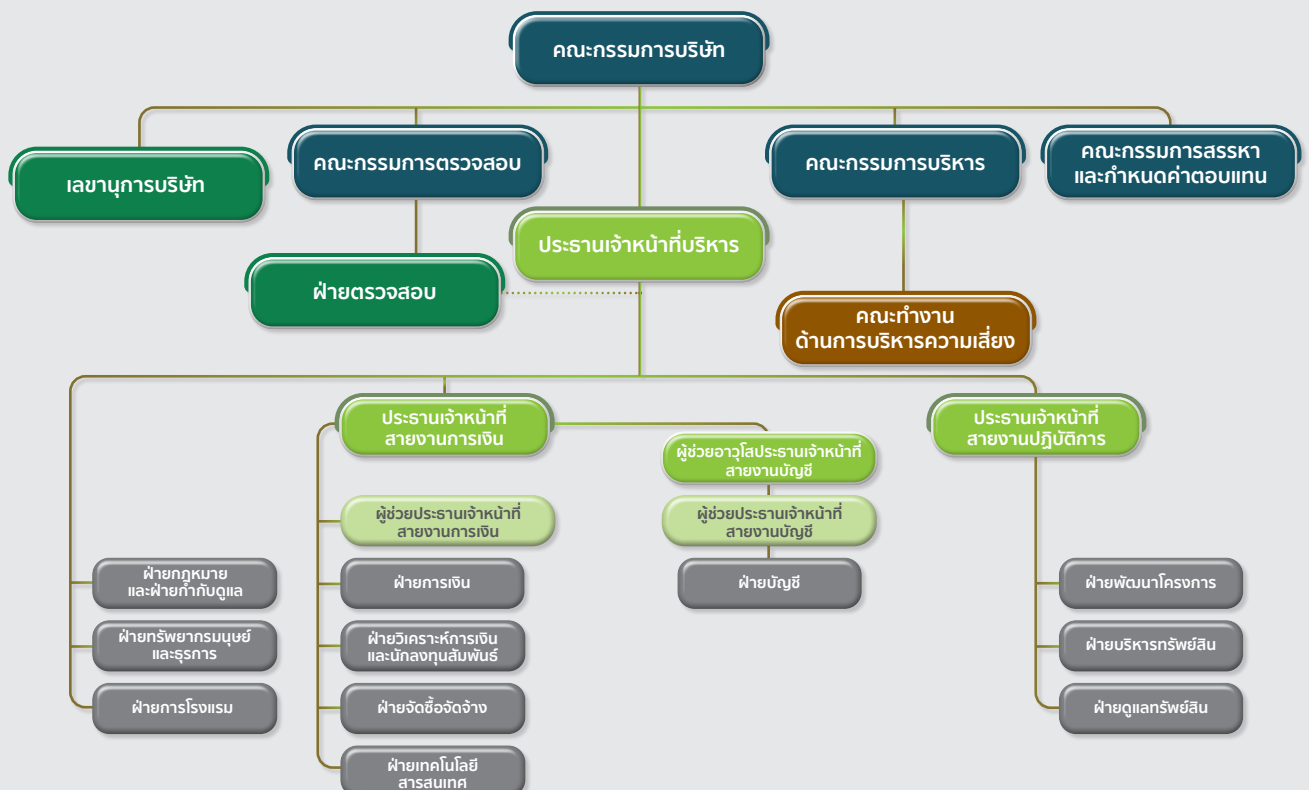
โครงสร้างการบริหารความเสี่ยงองค์กรของบริษัทฯ กำหนดบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ (Roles and Responsibilities) และภาระความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ (Accountability) ของผู้ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการบริหารความเสี่ยง รวมถึงกำหนดผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการบริหารความเสี่ยงองค์กรของบริษัทฯ ทั้งนี้ โครงสร้างการจัดการข้อมูลความเสี่ยงและการรายงานความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยง พิจารณาผลการทบทวนและประเมินความเหมาะสมของนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนติดตามดูแลให้มีการนำนโยบายบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในไปปฏิบัติ

- คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กำหนดแผนการบริหารความเสี่ยง องค์กรกำกับดูแลความมีประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพื่อให้ครอบคลุมการดำเนินงานหลักของบริษัทฯ ทุกด้าน ติดตามความคืบหน้าของแผนจัดการความเสี่ยง (Mitigation Plan) และตัวชี้วัดความเสี่ยงที่สำคัญ (Key Risk Indicators) ซึ่งเป็นเครื่องมือในการเตือนภัยล่วงหน้าเพื่อกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงเพิ่มเติมได้ทันเหตุการณ์และเหมาะสมกับภาพรวมทั้งองค์กร ประเมินความเสี่ยง วางรูปแบบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ตลอดจนพิจารณาทบทวนประเมินความเหมาะสมของนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยงและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

- คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ในการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และระบบที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยงจากการทำทุจริต โดยมีหน้าที่หลักในการทบทวนแผนการตรวจสอบภายในเพื่อให้ครอบคลุมถึงการสอบทานการควบคุมภายในของการดำเนินงานตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความเสี่ยงจากการทุจริตในกระบวนการดำเนินงานอื่น ๆ และรับทราบรายงานเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน เช่น การรายงานตามรอบระยะเวลาบัญชี รายละเอียดของการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริต รายงานด่วนเรื่องการทุจริต ร้ายแรง รายงานผลการสอบสวนและบทลงโทษ เป็นต้น

- คณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยง (Group Risk Management Working Team) มีความรับผิดชอบในการสอบทานภาพความเสี่ยงองค์กร (Risk Profile) ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลความเสี่ยงได้มีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน และมีความเหมาะสม หากเกิดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ หรือมีความเสี่ยงที่สำคัญเกิดขึ้นระหว่างปี รวมทั้งติดตามความคืบหน้าของแผนจัดการความเสี่ยงในระดับองค์กร (Risk Mitigation Plan) และนำเสนอรายงานการบริหารความเสี่ยงองค์กร ต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ



วัฒนธรรมในการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างวัฒนธรรมความเสี่ยงที่เข้มแข็งในทุกระดับขององค์กร โดยเริ่มจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้นำและส่งเสริมให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ มีการสร้างความรู้ความเข้าใจเรื่องการบริหารความเสี่ยงและให้การสนับสนุนผ่านการฝึกอบรมและกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมให้บุคลากรสามารถนำการบริหารความเสี่ยงมาใช้ในการดำเนินงานจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร และมีการแต่งตั้งผู้ประสานงานด้านการบริหารความเสี่ยงจากแต่ละหน่วยงานเพื่อทำหน้าที่ประสานงานและรายงานเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงระหว่างหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยงกับหน่วยงานบริหารความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงในแนวทางดังกล่าวเป็นการส่งเสริมวัฒนธรรมความเสี่ยงในทุกระดับขององค์กร พร้อมทั้งเป็นช่องทางในการรายงานความเสี่ยงไปยังระดับกลุ่มบริษัท ซึ่งจะทำให้การบริหารจัดการความเสี่ยงเป็นไปอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ด้วยการดำเนินธุรกิจต้องเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้อาจนำไปสู่ความผันผวนของรายได้ กำไร มูลค่าสินทรัพย์ สภาพคล่อง ราคาหุ้น และอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำบริษัทฯ ไปสู่ความสำเร็จ และสร้างความยั่งยืนในระยะยาว ดังนั้น บริษัทฯ จึงตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงขององค์กรในการบริหารจัดการความเสี่ยงตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ อธิบายถึงความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียควรรับรู้ถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นนี้ และควรพิจารณาอย่างรอบคอบในปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่จำกัดเฉพาะความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะดังที่ปรากฏด้านล่างนี้

(1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

● ความเสี่ยงจากการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ประกาศการทบทวนทิศทางการดำเนินธุรกิจในระยะยาว และได้แสดงเจตนารมณ์ที่จะยุติการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน เพื่อให้

สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้นในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต อนึ่ง การเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่นี้ บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์จากการร่วมมือกับพันธมิตรภายใต้กลยุทธ์ของหน่วยธุรกิจ MATCH (จากเครือข่าย MOVE, MIX, และ MATCH หรือ “กลยุทธ์ 3M” ของกลุ่มบีทีเอส) ซึ่งในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจบริการทางการเงินในเบื้องต้น ได้แก่ (1) ธุรกิจประกันชีวิตสำหรับรายย่อย (ไมโครอินซัวรันส์) และ (2) การลงทุนใน JMART และ SINGER ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของโอกาสทางธุรกิจอื่นในอนาคตที่บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะนำไปสู่การเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว

อนึ่ง การปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจนี้ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มแก่บริษัทฯ หรือไม่ประสบความสำเร็จตามที่วางแผนไว้ หากไม่มีการจัดการที่ดี อย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้

- 1) การวางแผนอย่างต่อเนื่องและเชื่อมโยงการสร้างวัฒนธรรม และค่านิยมของการมีส่วนร่วมของทุกคนทุกระดับในองค์กร
- 2) การสื่อสารและแบ่งปันข้อมูลสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการ และการติดตามผล
- 3) การมีทรัพยากรบุคคลหรือพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เข้าไปดำเนินการ
- 4) การตระหนักถึงความเสี่ยงของการเข้าไปลงทุนในธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ ไม่มีประสบการณ์

อนึ่ง บริษัทฯ มีการวางแผนการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้นระยะกลาง และระยะยาว โดยมุ่งเน้นไปที่การสร้างการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุแผนการดำเนินงานที่วางไว้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต สถานะเศรษฐกิจ สถานการณ์ทางการเมือง และความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเสี่ยง ความพร้อมของเงินลงทุน และทรัพยากรมนุษย์เป็นพื้นฐาน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดอย่างใกล้ชิด ศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมในแต่ละภูมิภาคเพื่อโอกาสทางธุรกิจ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัทฯ คือการหาพันธมิตรที่เป็นผู้นำในตลาดเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงความเชี่ยวชาญโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ในกรอบของความเสี่ยงที่เหมาะสม และเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจ ซึ่งนับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่จะช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว

● ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในภาพรวมได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ยืดเยื้อ แม้มีแนวโน้มจะทยอยฟื้นตัวได้จากความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด และการทยอยเปิดประเทศ แต่การฟื้นตัวยังเปราะบางจากความไม่แน่นอนสูง และฐานะการเงินของบางภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบหนัก โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว โรงแรม เกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ต้องทยอยปิดให้บริการเป็นช่วง ๆ ตั้งแต่มีนาคม 2563 ซึ่งเป็นช่วงของการเริ่มระบาด แม้ในปัจจุบันโรงแรมเกือบทั้งหมดได้กลับมาเปิดให้บริการแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากสถานการณ์การท่องเที่ยวที่ยังไม่กลับเข้าสู่สภาวะปกติ ส่งผลให้รายได้หลักในกลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัท ลดลงเป็นจำนวนมาก

ในส่วนของการส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้รับผลกระทบจากภาวะซบเซาจากอุปสงค์ที่อ่อนแอและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลง หนึ่งในช่วงปลายปี 2564 ทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีมาตรการกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และพวงจ้งงาน ผ่านการผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว และรัฐบาลได้ออกมาตรการด้านภาษีโดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะช่วยส่งผลในทางบวกให้กับผลการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่มธุรกิจดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัท ยังคงติดตามและเฝ้าระวังเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่สามารถดำเนินการปรับแผนธุรกิจได้ทันตามสถานการณ์อย่างทันท่วงที เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ ในระหว่างปี บริษัท ได้พิจารณาขายสินทรัพย์บางส่วนออกไปเพื่อเป็นเงินทุนสำรองไว้งลงทุนในธุรกิจที่สามารถสร้างกระแสเงินสดกลับเข้ามาได้ทันที เช่น การลงทุนในธุรกิจท่องเที่ยวเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น

(2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

● ความเสี่ยงจากการหยุดชะงักของการดำเนินธุรกิจ

ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 นโยบายต่าง ๆ ของภาครัฐทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งส่งผลให้กิจการโรงแรมต้องปิดให้บริการชั่วคราว เพื่อควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาด ทั้งนี้ หากมี

เหตุการณ์ใด ๆ ในลักษณะเดียวกันเกิดขึ้นอีกในอนาคต การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อม ทั้งในประเทศและต่างประเทศต้องหยุดชะงัก หรือให้บริการอย่างจำกัด ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อม

ทั้งนี้ บริษัทย่อมที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ได้จัดทำประกันภัยในกรณีที่ธุรกิจหยุดชะงัก และประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินจากสาเหตุต่าง ๆ รวมถึงการก่อการร้าย การชุมนุมทางการเมือง และภัยธรรมชาติ เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ไม่คาดคิด

● ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และนโยบายต่าง ๆ ของภาครัฐ เพื่อควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อาทิ การจำกัดจำนวนสำหรับการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ในโรงแรม และการปิดประเทศ และงดการเดินทางข้ามประเทศรวม ถึงการขอความร่วมมือห้ามเดินทางข้ามจังหวัด ซึ่งส่งผลต่อการชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยว

ซึ่งบริษัท คาดว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 จะเริ่มคลี่คลาย โดยภาครัฐจะดำเนินการจัดสรรวัคซีนให้ประชาชนอย่างทั่วถึง อย่างไรก็ตาม บริษัท คาดว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะไม่กลับมาเป็นปกติในระยะเวลาอันใกล้ และอาจจะมีการแพร่ระบาดระลอกใหม่ ซึ่งอาจส่งผลให้สถานการณ์ดังกล่าวยืดเยื้อออกไปอีก ทั้งนี้ เหตุการณ์ดังกล่าวได้สร้างผลกระทบในเชิงลบต่อธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลดโอกาสทางธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อม

● ความเสี่ยงด้านการจัดหาบุคลากรที่มีความสามารถ สอดคล้องตามกลยุทธ์ของบริษัท

การดำเนินธุรกิจของบริษัท ต้องพึ่งพาบุคลากรเป็นหลัก การมีบุคลากรที่มีความสามารถและความเชี่ยวชาญที่เพียงพอสำหรับการส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว ถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่จะช่วยให้บริษัท บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ได้ อย่างไรก็ตาม ในสถานะที่ธุรกิจมีการแข่งขันที่สูง ในขณะที่บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจมีอยู่อย่างจำกัด อาจทำให้บริษัท ประสบปัญหาธุรกิจหยุดชะงักได้

ทั้งนี้ บริษัท ได้จัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อส่งเสริมในด้านการปรับตัวและเปิดกว้างทางวัฒนธรรมที่หลากหลาย การแบ่งปันความรู้ การพัฒนาทักษะและการปรับปรุง

ด้านการปฏิบัติงานเพื่อดึงดูดและรักษาทักษะความสามารถของพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท จะมีทรัพยากรมนุษย์ที่จำเป็นต่อการส่งเสริมการขายธุรกิจ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในแต่ละครั้ง ฝ่ายบริหารได้ปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหารภายในองค์กรเพื่อให้สามารถรองรับแผนการขายธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยบริษัทฯ ได้เสนอค่าตอบแทนและผลประโยชน์ทั้งที่เป็นในรูปตัวเงินและไม่เป็นรูปตัวเงินที่สัมพันธ์กับผลงานและความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสภาวะตลาด เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและบุคลากรให้น้อยลง

● ความเสี่ยงด้านประกัน

เป็นความเสี่ยงจากการรับประกัน (Insurance Risk) ที่เกิดจากความเสียหายหรือความรับผิดชอบตามสัญญาประกันภัยที่เกิดขึ้นจริงเบี่ยงเบนไปจากที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ รวมถึงความเสี่ยงจากการแบกรับภาระผูกพันไว้มากเกินไป หรือมีการรับประกันภัยที่ไม่สมดุล โดยมีการกระจุกตัวในผลิตภัณฑ์บางกลุ่มมากเกินไป ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้การกำหนดอัตราเบี้ยประกันภัย การคำนวณสำรองประกันภัยและการพิจารณารับประกันภัยคลาดเคลื่อนไปจากที่ควรจะเป็น และอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายของธุรกิจประกัน

นอกจากนี้ ธุรกิจประกันชีวิตยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการ (Operational Risk) ที่หากมีกระบวนการควบคุมภายในที่ไม่ดีพอ จะส่งผลให้มีการทุจริต ทำผิดกฎหมาย ส่งผลกระทบทางการเงินที่อาจมีค่าปรับ ค่าชดเชย และผลกระทบทางลบต่อชื่อเสียงและความสามารถในการหาลูกค้าในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบาย แผนงาน และโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่มี โดยมีการพิจารณาออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ การกำหนดอัตราเบี้ยประกันภัยการจัดการค่าสินไหมทดแทน และการประกันภัยต่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ตามนโยบายของบริษัทฯ พร้อมทั้งพิจารณารับประกันภัยด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ มีการติดตามข้อมูลข่าวสารอยู่เสมอเพื่อปรับอัตราเบี้ยประกันภัยให้สอดคล้องกับความเสี่ยง มีการกระจายความเสี่ยงโดยไม่รับประกันภัยในผลิตภัณฑ์ชนิดใดมากเกินไป และมีการโอนความเสี่ยงให้บริษัทรับประกันภัยต่อที่มีฐานะมั่นคง

● ความเสี่ยงด้านการจัดการบริหารโครงการ

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 เป็นต้นมา ได้ส่งผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ในหลาย ๆ ด้านและอาจทำให้โครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ล่าช้าออกไป และมีต้นทุนโครงการที่สูงขึ้น ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวเร่งให้บริษัทฯ ต้องปรับตัวโดยนำเทคโนโลยี Building Information Modeling (BIM) มาใช้ในการก่อสร้าง ร่วมกับผู้รับเหมาในการมองหาคุณค่าใหม่ ๆ รวมถึงแหล่งแรงงานทดแทน ซึ่งช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และบริหารจัดการโครงการได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโภคภัณฑ์อย่างราคาน้ำมัน หรือกิจกรรมจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เช่น โครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐหรือโครงการรับเหมาก่อสร้างอย่างต่อเนื่องของผู้พัฒนารายอื่น ที่มีผลต่อราคาวัตถุดิบและวัสดุก่อสร้าง และ/หรือ ก่อให้เกิดการขาดแรงงานก่อสร้าง ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและระยะเวลาของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสด และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีกระบวนการประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างละเอียดเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับแต่ละโครงการ เพื่อให้ได้ราคาและคุณภาพที่ดีภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

● ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมาย

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามให้สอดคล้องกับกฎหมาย อาทิ กฎหมายการวางผังเมืองและการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) พระราชบัญญัติข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับ เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) และสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เป็นต้น

อนึ่ง บริษัทฯ มีหน่วยงานดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance) เป็นผู้ทำหน้าที่ให้คำปรึกษา เสนอแนะ ตลอดจนให้ความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายและระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับ เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ไม่เป็นการฝ่าฝืนและสอดคล้องกับกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ

(3) ความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับชื่อเสียงในทางที่ดีของบริษัทด้วยเช่นกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียงจากความไม่พึงพอใจของลูกค้า

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินความพึงพอใจ และยอมรับคำติชมของลูกค้าเพราะการปฏิบัติดังกล่าวถือเป็นหนึ่งในกระบวนการพื้นฐานในการประกอบธุรกิจ หากมีประเด็นใดที่สำคัญจะมีการรายงานไปยังฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการต่อไป

(4) ความเสี่ยงทางการเงิน

● ความเสี่ยงด้านแหล่งเงินทุน สภาพคล่อง และต้นทุนของเงินทุน

เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจและการมุ่งสู่ธุรกิจใหม่ตามแผนที่วางไว้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ทั้งจากสถาบันทางการเงินและตลาดทุน โดยบริษัทฯ ต้องสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและจัดหาเงินที่เพียงพอในต้นทุนที่เหมาะสม บริษัทฯ จะต้องเผชิญกับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย สภาพของตลาดทุน ความมั่นคงของสถาบันการเงิน นักลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ นอกจากนี้ การดำเนินงานในต่างประเทศทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากบริษัทฯ มีช่องทางการระดมทุนที่มีต้นทุนสูง หรือหากมีการกู้ยืมที่มากเกินไปค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมก็จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นในที่สุด

บริษัทฯ บริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสภาพคล่องเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ มีการบริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ ใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม และติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการคาดการณ์แนวโน้มและทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทฯ ในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงได้

● ความเสี่ยงจากความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินต่างประเทศ

บริษัทฯ ยังคงมีธุรกิจและการลงทุนในต่างประเทศ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจทำให้เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ส่งผลให้ธุรกิจประสบปัญหาทางการเงินได้

ซึ่งบริษัทฯ ได้ติดตามความเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนและนโยบายและแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนมาใช้ โดยการบริหารความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) ซึ่งเป็นการสร้าง “สมดุล” ระหว่างรายได้กับค่าใช้จ่ายหรือส่วนสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งเป็นเงินสกุลต่างประเทศให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และการใช้เครื่องมือทางการเงินต่าง ๆ ที่เหมาะสม อาทิ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า ฟอว์เวิร์ด ฟิวเจอร์ส สวอป และออปชั่น เป็นต้น

● ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ย กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น ภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ จะเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย โดยการบริหารสัดส่วนของเงินกู้ให้อยู่ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ และเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์สภาวะเศรษฐกิจโลกและสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อบริหารจัดการหนี้สินและเงินลงทุนให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสม

● ความเสี่ยงด้านการตลาด/การลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากผลตอบแทนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากผลตอบแทนที่คาดหวัง โดยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของสินทรัพย์ที่ลงทุน อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ราคาตราสารลงทุน และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ เป็นต้น

บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงด้านการลงทุนโดยการกระจายการลงทุนในสินทรัพย์หลายประเภท เพื่อกระจายความเสี่ยง ติดตามข้อมูลข่าวสารในตลาดเงินและตลาดทุนอย่างใกล้ชิด เพื่อพิจารณาปรับพอร์ตการลงทุนให้เหมาะสมและทันเวลาที่

● ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ แต่มีการลงทุนในบริษัทย่อยในต่างประเทศเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม ซึ่งบริษัทฯ ได้กำกับดูแลตามนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ

(5) ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

● ความเสี่ยงจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯ อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ลงทุน (Control Dilution)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (“U-W3”) จำนวนไม่เกิน 45,133,272,059 หน่วย ซึ่งจัดสรรให้แก่ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวนไม่เกิน 13,192,095,588 หน่วย และบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จำนวนไม่เกิน 31,941,176,471 หน่วย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนไม่เกิน 722,132,352 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ในอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.016 หุ้น บริษัทฯ จะไม่ยื่นคำขออนุญาตใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (“U-W4”) จำนวนไม่เกิน 141,895,485,954 หน่วย ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนไม่เกิน 1,702,745,831 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ในอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.012 หุ้น

● ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ >25%

ณ วันปิดสมุดทะเบียน เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนรวม 14,616,178,281 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 45.935 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จึงทำให้ BTSG ใช้สิทธิคัดค้านหรือไม่อนุมัติการลงมติในการประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องต่าง ๆ ที่ข้อบังคับหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

(6) ความเสี่ยงอื่นๆ

● ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและความต้องการของลูกค้าที่กระทบต่อกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจ

การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีแบบก้าวกระโดดส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในพฤติกรรมผู้บริโภคและความต้องการของลูกค้า สินค้าและบริการที่เคยเป็นที่ต้องการในอดีตอาจไม่เป็นที่ต้องการในปัจจุบันและอนาคต และอาจถูกแทนที่ด้วยสินค้าและบริการใหม่ ๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถหยุดพัฒนาและมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปรับกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับกระแสการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการติดตามและเรียนรู้เทคโนโลยีใหม่ ๆ นำมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ของลูกค้า เพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน และลดต้นทุน

● ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัทฯ จำเป็นต้องพึ่งพาเทคโนโลยีในการเก็บข้อมูลทั้งภายในและภายนอก ความปลอดภัยทางด้านข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญ หากบริษัทฯ ถูกคุกคามด้านเทคโนโลยี หรือมีข้อมูลใด ๆ สูญหาย อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงอาจมีผลทางกฎหมายหรืออาจเกิดหนี้สินทางกฎหมายได้

ซึ่งบริษัทฯ ได้มีมาตรการในการรักษาและจัดหาอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ที่ทันสมัยและมีการควบคุมซอฟต์แวร์ รวมถึงมีนโยบายและการประเมินและทดสอบต่าง ๆ เป็นประจำเพื่อลดความเสี่ยงเหล่านี้ อาทิ การใช้ระบบรักษาความปลอดภัยของคอมพิวเตอร์ (Firewall) การตรวจทานให้สิทธิตามกำหนดระยะเวลา การเข้ารหัสข้อมูล ติดตั้งซอฟต์แวร์สำหรับการป้องกันไวรัสและมีการจัดทำคู่มือแนวทางในการดำเนินงาน ตลอดจนการอัปเดตฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ และมีการตรวจสอบเป็นประจำเพื่อให้เท่าทันกับความเสี่ยงทางเทคโนโลยี

● ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม และมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ การพัฒนาโครงการต่าง ๆ และการลดการใช้พลังงาน ลดการก่อให้เกิดขยะ ลดการปล่อยมลพิษ ลดการปล่อยของเสียลงสู่ น้ำ และลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์และก๊าซเรือนกระจกต่าง ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินงานและให้บริการภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งรวมถึงการลดผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อสิ่งแวดล้อม ตลอดจนจรรยาบรรณ การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ภายใต้ข้อบังคับและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เลือกและจัดหาผู้ผลิต ผู้จัดหาสินค้า และบริการภายนอก รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจที่มีการคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ตลอดจนส่งเสริมให้เกิดความตระหนักด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่พนักงาน ผ่านการฝึกอบรม การแบ่งปันความรู้ รวมถึงสำรวจนวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อนำมาเป็นแนวทางการปฏิบัติงานด้านสิ่งแวดล้อม

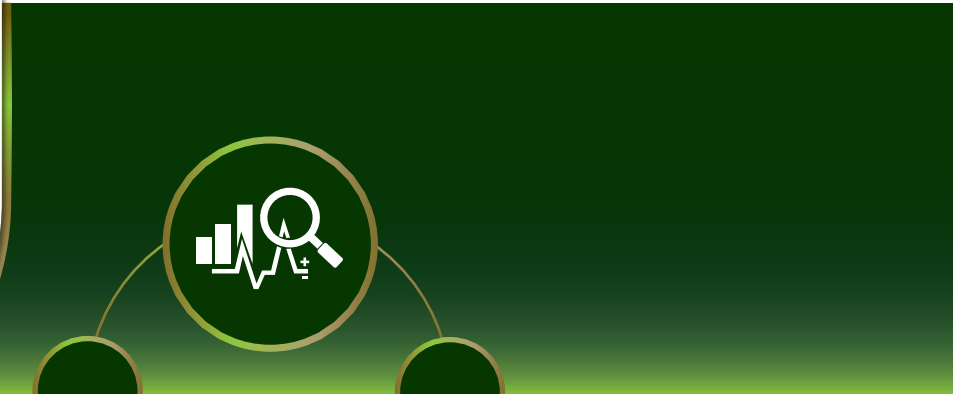
● ความเสี่ยงในด้านสังคมและชุมชน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการเคารพซึ่งสิทธิมนุษยชน และมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดให้มีการปฏิบัติต่อลูกค้า คู่ค้า พันธมิตรทางธุรกิจ พนักงาน และชุมชน อย่างเป็นธรรม และเคารพซึ่งสิทธิมนุษยชน โดยมุ่งมั่นที่จะส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดี และสร้างคุณค่าให้แก่บุคคลเหล่านั้น โดยบริษัทฯ ทำการตรวจสอบและวิเคราะห์ด้านสิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่อุปทานของกลุ่มบริษัทฯ ตามระยะเวลาที่เหมาะสมตามที่กล่าวไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ และนำหลักการเคารพสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากลมาใช้เป็นมาตรฐานแนวทางในการพัฒนานโยบายต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกัน ตลอดจนสื่อสารถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อและโปร่งใส

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการป้องกันไม่ให้เกิดสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น เช่น การค้ามนุษย์ การบังคับใช้แรงงาน แรงงานเด็ก การเลือกปฏิบัติ และการล่วงละเมิด นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเคารพสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์เหล่านี้ อาทิเช่น สิทธิในการร่วมเจรจาต่อรอง และเสรีภาพในการรวมตัวเป็นสมาคม ตลอดจนดูแลให้มีการปฏิบัติอย่างเป็นระบบยุติธรรม และเท่าเทียมเกี่ยวกับค่าตอบแทน

4.4

การวิเคราะห์และคำอธิบายขอบฝ่ายจัดการ



ภาพรวมธุรกิจในปี 2564

- รายได้รวม 6,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากกำไรที่ยังไม่มีการรับรู้จากการลงทุนใน JMART และการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่า หักลบด้วยการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศที่มีการจำหน่ายออกไป
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) อยู่ที่ 2,206 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจำนวน 2,888 ล้านบาท ในปี 2563 ส่วนอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) อยู่ที่ร้อยละ 33.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ร้อยละ (51.1) การปรับตัวดีขึ้นของ EBITDA และ EBITDA Margin สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการขาดทุนจากการด้อยค่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ และการลดลงของต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ผลกำไรสุทธิอยู่ที่ 92 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ 6,614 ล้านบาท ผลขาดทุนที่ลดลงมีปัจจัยหลักมาจาก EBITDA ที่ปรับตัวดีขึ้น การลดลงของค่าเสื่อมราคาและต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการการปรับโครงสร้างการลงทุนโดยการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปบางส่วน การเพิ่มทุน การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน รวมถึงส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าที่ลดลง
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 77,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14,224 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.6 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการลงทุนใน A LIFE, JMART และ SINGER
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 0.37 เท่า ลดลงจาก 1.00 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

เหตุการณ์สำคัญในปี 2564

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุน

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 โดยนอกเหนือจากวาระปกติแล้ว ยังมีวาระสำคัญที่เกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินและการเพิ่มทุน ซึ่งบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นเป็นอย่างสูงว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นประโยชน์และจะสร้างผลตอบแทนอย่างยิ่ง โดยการขายสินทรัพย์ที่ไม่ทำกำไรและจ่ายชำระคืนเงินกู้เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายจะช่วยให้ผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น การเพิ่มทุนจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุน ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมสำหรับการลงทุนที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติทั้งหมด

โครงสร้างเงินทุน

16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ ดังนี้

- I. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย ซึ่งเหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (U-W1) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (U-W2) ที่หมดอายุแล้ว
- II. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และหุ้นสามัญเพิ่มทุน
- III. การออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้
 1. การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราจัดสรรเดียวกันคือ 1 หุ้นสามัญเดิมหรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 3 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน
 2. การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
 3. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (U-W3) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4)

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 002/2564)

31 มีนาคม 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ได้มีมติอนุมัติ (1) การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ (2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และหุ้นสามัญเพิ่มทุน และ (3) การออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 005/2564)

7 เมษายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 3/2564 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้นตั้งแต่วันที่ 12 ถึง 21 พฤษภาคม 2564

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 009/2564)

25 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ผ่าน Rights Offering ระหว่างวันที่ 12 - 21 พฤษภาคม 2564 จำนวนรวมทั้งสิ้น 22,464,877,128 หุ้น และได้รับเงินเพิ่มทุนสุทธิ 15,725,163,629.60 บาทหลังหักค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 29,933,736,723.20 บาท เป็นจำนวน 101,821,343,532.80 บาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 101,821,343,532.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 26,205,452,290 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท

31 พฤษภาคม 2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันเริ่มซื้อขายหุ้นเพิ่มทุนของ U-P ตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2564 สำหรับรอบระยะเวลาวันที่ 25 พฤษภาคม ถึง 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ นำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระคืนหนี้เงินกู้ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือและนำไปลงทุนในโครงการ จำนวน 10,198 ล้านบาท และ 1,155 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนคงเหลือจำนวน 4,373 ล้านบาท

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 012/2564 และ U.SET 017/2564)

การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติเปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมรายละเอียดของการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยเป็นการเปลี่ยนแปลงราคาและแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) และการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปก่อนการนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 022/2563 และ U.SET 001/2564)

16 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นการเพิ่มเติม ได้แก่ ที่ดินเปล่าในอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 002/2564)

10 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้เผยแพร่รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 27 รายการ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (1/2) และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (2/2))

22 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในกรุงเทพมหานครเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ทั้งหมดมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 9,173 ตารางเมตร และมีผู้เช่าเต็มพื้นที่โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมจนถึงปัจจุบันประมาณ 937 ล้านบาท

6 พฤษภาคม 2564 Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่าน Vienna House Capital GmbH) ได้ดำเนินการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปให้ HRG แล้วเสร็จบางส่วนภายใต้เงื่อนไขตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 อนุมัติ ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปให้ HRG (สำหรับแต่ละบริษัทย่อยที่จำหน่ายหุ้น) แล้วเสร็จ บริษัทย่อยดังกล่าวจะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 011/2564)

8 มิถุนายน 2564 Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้จำหน่ายหุ้นใน Underwood Street Limited (“Underwood”) ให้แก่ WRE Underwood Limited ภายใต้เงื่อนไขตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 อนุมัติ ทั้งนี้ Underwood มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานในประเทศอังกฤษ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นของ Underwood แล้วเสร็จ บริษัทย่อยดังกล่าวได้สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 014/2564)

29 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 ได้มีมติอนุมัติ

I. ให้จำหน่ายหุ้นสามัญร้อยละ 5.1 ใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 94.9) ให้แก่ Asia Hong Kong Engineering Limited (“ASHK”) ทั้งนี้ VIA เป็นบริษัทที่ลงทุนในบริษัทที่ประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าทางการเงินโดยตรงในโรงแรมจำนวน 5 แห่งในประเทศเยอรมนี

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 015/2564)

II. การได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“FTD”) และรับโอนตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดย FTD จากการใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ และโนเบิล โดยธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ FTD จะเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 016/2564)

18 สิงหาคม 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลงในอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา พื้นที่รวม 38 ไร่ 2 งาน 78 ตารางวา โดยมีมูลค่าซื้อขายจำนวน 36,760,250 บาท

20 สิงหาคม 2564 Vienna House Capital GmbH (“VHC”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ LEH ได้เข้าลงนามข้อกำหนดและเงื่อนไขในเบื้องต้นของสัญญาซื้อขายหุ้นบางส่วนของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮาส์

26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ ที่บริหารภารกิจโรงแรมให้แก่ HRG München Holdings GmbH (“HRG”) หรือผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก HRG (รวมเรียกว่า “HRG Group”) ในราคาขายรวม 6,000,000 ยูโร (หรือประมาณ 233,580,000 บาท) โดยเป็นการจำหน่ายหุ้นสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดในบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (“AHS”) และหุ้นสัดส่วนร้อยละ 9.81 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดใน Absolute Hotel Services Hong Kong Limited (“AHS HK”) ทั้งนี้ ภายหลังการจำหน่ายหุ้นสามัญแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะถือหุ้นใน AHS คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 และถือหุ้นใน AHS HK คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.45 ซึ่ง AHS และ AHS HK จะสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 019/2564)

1 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นของบริษัทฯ พระราม 9 อัลโลแอนด์ จำกัด (“PA9”) ให้แก่โนเบลแล้วเสร็จ ในราคาขายรวม 209,094,520 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 โดย PA9 มีทรัพย์สินที่สำคัญได้แก่ ที่ดินเปล่า บริเวณห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 แปลง ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จ PA9 จะเปลี่ยนสภาพจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 023/2564)

13 ธันวาคม 2564 VHHM ได้จำหน่ายหุ้นสามัญใน KDAG Data GmbH (“KDAG”) (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศออสเตรียที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ) ในสัดส่วนที่ VHHM ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่ Amber Privatstiftung และ Bocca Privatstiftung ในราคาขายรวม

2 ยูโร (หรือประมาณ 76.3468 บาท) ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จ KDAG จะสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 027/2564)

15 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ VHC และ LEH ได้เข้าลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮาส์ กับ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH, HRG Hotels Sechste Management GmbH, HR Zehnte Hotel Estate Holdings GmbH และ ALL Beteiligungsgesellschaft mBH โดยสัญญาดังกล่าว ประกอบด้วยการขายหุ้นสามัญทั้งหมดใน VIA, VHHM, Vienna House Real Estate GmbH (“VHRE”), VHE Bratislava s.r.o., Vienna House Easy Bucharest s.r.l. และ VHE Cracow Sp. Z o.o. รวมถึงภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทฯ จะจำหน่ายและบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ในราคาขายรวมประมาณ 137,577,436.24 ยูโร (หรือประมาณ 5,229,524,717.64 บาท)

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 027/2564)

28 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดในบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BMP”) และหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ในบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นส์ จำกัด (“MHG”) รวมถึงภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ BMP และ MHG มีต่อบริษัทฯ ให้แก่บริษัท ที.เอ.เอส. แอสเซ็ท จำกัด (“TAS”) ในราคาขายรวม 30,000,000 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่สำคัญของ BMP และ MHG ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคอนโดมิเนียมอนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีตส์ โดยภายหลังจากธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จ BMP จะสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ MHG จะสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 002/2565)

การปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจ

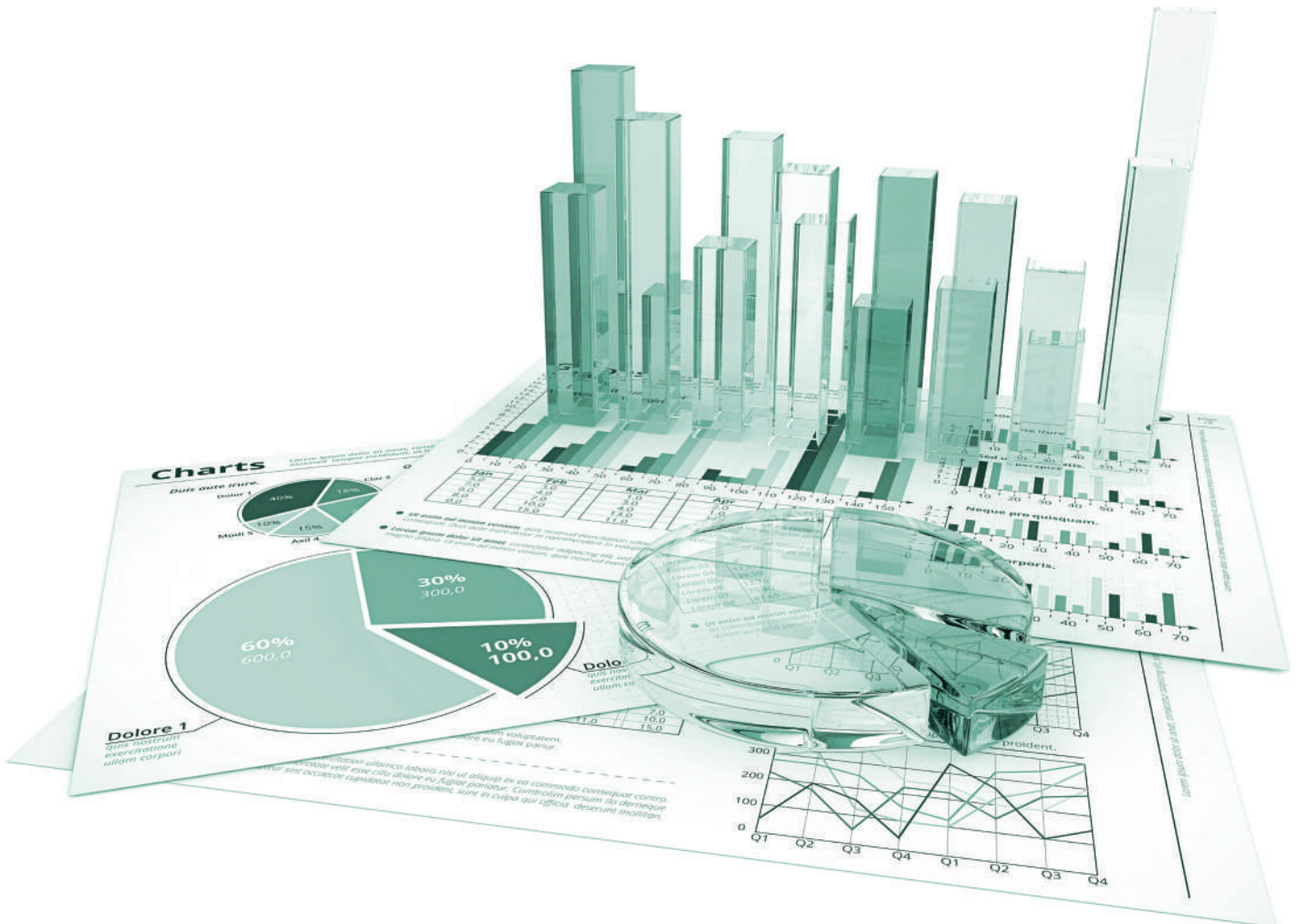
26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564
มีมติอนุมัติ

- I. การเข้าลงทุนในบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“JMART”) โดยการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JMART และการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JMART คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,129,459,910.82 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน JMART ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 9.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ JMART
- II. การเข้าลงทุนในบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“SINGER”) โดยการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SINGER และการได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SINGER คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,155,144,219.15 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน SINGER ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SINGER

III. การเข้าลงทุนในบริษัท แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ หุ้นกู้ด้อยสิทธิ และซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนเดิมคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,222,295,139.59 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน A LIFE ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ A LIFE

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 020/2564)

27 สิงหาคม 2564 นายกวิน กาญจนพาสน์ ในฐานะตัวแทนคณะกรรมการบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศการทบทวนทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทในระยะยาว ซึ่งบริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์ที่จะยุติการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน เพื่อให้สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้นในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต อนึ่ง การเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่นี้ บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์จากการร่วมมือกับพันธมิตรภายใต้กลยุทธ์ของหน่วยธุรกิจ MATCH (จากเครือข่าย MOVE, MIX, และ MATCH หรือ “กลยุทธ์ 3M” ของกลุ่มบีทีเอส)



ผลการดำเนินงานประจำปี 2564

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำปี 2564

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2563	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2564	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	2,744.0	3,574.9	(23.2%)	1,141.1	824.8	38.3%
รายได้อื่น	3,827.9	2,076.3	84.4%	2,592.6	368.7	603.2%
รายได้รวม	6,571.9	5,651.2	16.3%	3,733.7	1,193.5	212.8%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(1,176.2)	(1,689.9)	(30.4)%	(551.0)	(305.9)	80.1%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ¹	(1,841.3)	(2,141.4)	(14.0)%	(617.5)	(432.1)	42.7%
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์	(1,348.8)	(4,290.2)	(68.6)%	(1,303.4)	(45.3)	2,816.6%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	2,205.6	(2,888.4)	n.a.	1,261.8	410.2	207.6%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(670.1)	(1,306.9)	(48.7)%	(125.2)	(112.3)	11.5%
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและ บริษัทร่วม	(351.6)	(1,139.2)	69.1%	(27.6)	(122.5)	77.5%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	91.7	(6,614.0)	n.a.	903.1	(363.6)	n.a.
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	57.1%	52.7%		51.7%	62.9%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	33.6%	(51.1)%		33.8%	34.4%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)¹	21.8%	46.9%		33.1%	22.0%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	1.4%	(117.0)%		24.2%	(30.5)%	

¹ ไม่รวมกำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และผลต่างของการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกในเงินลงทุน

บริษัทฯ มี**รายได้รวม**ในปี 2564 จำนวน 6,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 921 ล้านบาทหรือร้อยละ 16.3 จากปีก่อนที่ 5,651 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น จำนวน 1,752 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 84.4 จากปีก่อน เป็น 3,828 ล้านบาท (ii) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจำนวน 144 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.7 เป็น 434 ล้านบาท และ

(iii) รายได้จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 171 ล้านบาท จากการควบคุมงบการเงินของ A LIFE ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นของรายได้บางส่วนถูกหักลบด้วยการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปที่มีการจำหน่ายออกไป

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2564 อยู่ที่ 5,280 ล้านบาท ลดลง 4,957 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของขาดทุนจากการด้อยค่า จำนวน 2,941 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 69) จากปีก่อน (ii) การลดลงของค่าเสื่อมราคา จำนวน 784 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 46.2) จากปีก่อน เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป (iii) ต้นทุนกิจการโรงแรมที่ลดลง จำนวน 672 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 44.5) จากปีก่อน และ (iv) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ลดลง จำนวน 418 ล้านบาท หักลบกับการเริ่มบันทึกต้นทุนของธุรกิจประกัน จำนวน 164 ล้านบาท จากการควมรวมงบการเงินของ A LIFE ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564

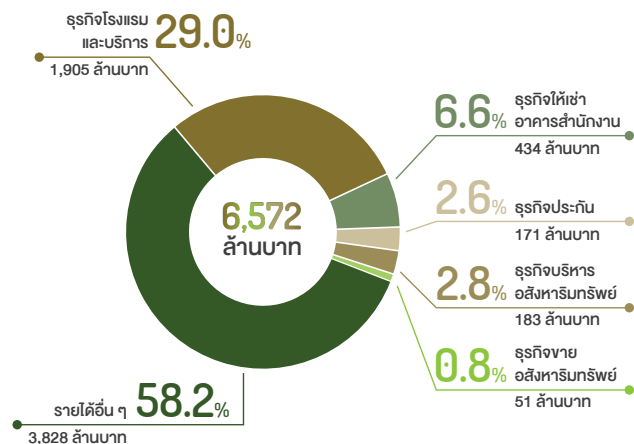
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม อยู่ที่ 352 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน 1,139 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนที่ลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของกลุ่มคอนโดมิเนียม

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน อยู่ที่ 670 ล้านบาท ลดลง 637 หรือ ร้อยละ 48.7 ล้านบาทจากปี 2563 จากการเพิ่มทุนและการชำระคืนเงินกู้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างเงินทุนที่จะช่วยให้บริษัท สามารถลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ ได้อย่างเป็นสาระสำคัญ

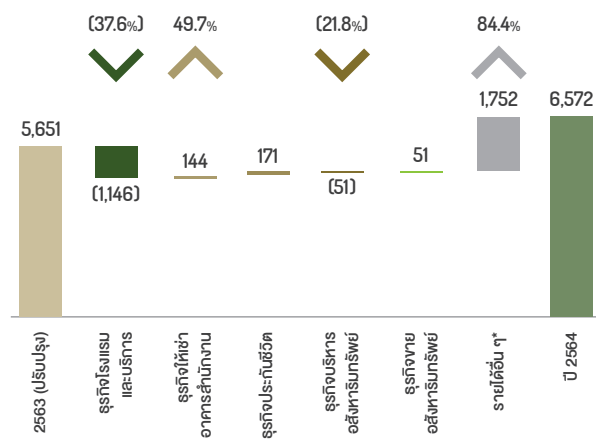
บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิในปี 2564 จำนวน 92 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 1.4 ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีผลขาดทุนสุทธิที่ 6,614 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2564



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2564



* รวมรายได้ดอกเบี้ย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายได้อื่น ๆ

ในปี 2564 ธุรกิจโรงแรมและบริการมีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 29.0 ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีสัดส่วนร้อยละ 6.6 รายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสัดส่วนร้อยละ 2.8 รายได้จากธุรกิจประกันชีวิตมีสัดส่วนร้อยละ 2.6 และรายได้อื่น ๆ อยู่ที่ร้อยละ 58.2 ของรายได้ทั้งหมด

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น รายได้ลดลงสุทธิ 1,146 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.6 จากปีก่อนเป็น 1,905 ล้านบาท ซึ่งการลดลงเป็นผลมาจากการหายไปของรายได้จากผลของการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป

สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นั้นเพิ่มขึ้น 144 ล้านบาท เป็น 434 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.7 จากปีก่อน จากการฟื้นตัวของธุรกิจให้เช่าและกลับสู่ภาวะปกติได้ในปี 2564 จากที่เคยมีการยกเว้น และ/หรือ ลดค่าเช่าในปี 2563

รายได้ค่าบริหารจัดการ ลดลง 51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.8 จากปีก่อน เป็น 183 ล้านบาท

บริษัทฯ เริ่มบันทึก**รายได้จากธุรกิจประกันชีวิต** จำนวน 171 ล้านบาท จากการควมรวมงบการเงินของ A LIFE ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564

รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1,752 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.4 จากปีก่อนหน้าเป็น 3,828 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรที่ยังไม่มีการรับรู้จากการลงทุนใน JMART จำนวน

2,339 ล้านบาท (ii) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 404 ล้านบาทและ (iii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 209 ล้านบาท หักลบกับการไม่มีการบันทึก (iv) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 822 ล้านบาท (v) รายได้ค่าปรับจากการบอกเลิกสัญญาบริหารโรงแรมในทวีปยุโรป จำนวน 200 ล้านบาท ซึ่งเคยบันทึกไปแล้วในปี 2563 และรายได้ดอกเบี้ยรับที่ลดลง จำนวน 301 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการใช้ห้องพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ปี 2564	ปี 2563	+/-	ปี 2564	ปี 2563	+/-	ปี 2564	ปี 2563	+/-	ปี 2564	ปี 2563	+/-
เป็นเจ้าของ	3,983	3,967	16	1,419	2,352	(933)	29.3%	30.3%	(3.3)%	416	713	(297)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	684	3,347	(2,663)	1,299	2,264	(965)	49.6%	43.9%	13.0%	644	994	(350)
รับบริหาร	4,929	3,257	1,672	3,760	2,418	1,342	36.1%	34.9%	3.4%	1,359	845	514
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	9,596	10,571	(975)	2,718	2,659	59	31.3%	31.6%	(0.9)%	851	840	11
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	14,798	15,898	(1,100)									
รวมทั้งสิ้น	24,394	28,469	(4,075)									

* ไม่รวมอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) อัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) ของโรงแรมที่บริหารจัดการโดย AHS

ในปี 2564 บริษัทฯ มี**จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการ** 9,596 ห้อง ลดลงสุทธิ 975 ห้อง จากปีก่อนหน้า เนื่องจาก (i) การจำหน่ายโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในทวีปยุโรป จำนวน 2,663 ห้องพัก ชดเชยกับ (ii) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องที่รับบริหาร 1,672 ห้องพัก และ (iii) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องที่เป็นเจ้าของ 16 ห้องพักของโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร และโรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในปี 2564 เท่ากับ 2,718 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น 59 บาทต่อคืนเป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มราคาห้องพักเนื่องจากสามารถกลับมาเปิดโรงแรมได้ใกล้เคียงกับสถานการณ์ปกติก่อนการแพร่ระบาด และ (ii) การอ่อนค่าของเงินบาท (ปี 2563 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 35.68 บาทต่อยูโร อ่อนค่าลงเป็น 37.65 บาทต่อยูโร ในปี 2564) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ยังคงรับรายได้เป็นเงินสกุลยูโร

อัตราการเข้าพักโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 31.3 (ลดลงร้อยละ 0.9 จากปีก่อน) ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการระบาดของสายพันธุ์เดลต้าในช่วงครึ่งแรกของปี

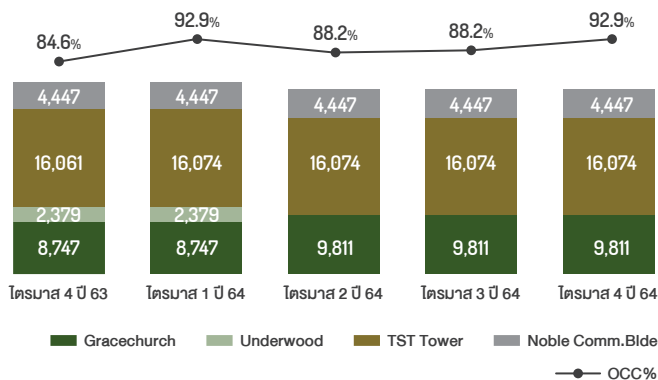
การเปลี่ยนแปลงของอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักดังกล่าวส่งผลให้ **รายได้เฉลี่ยต่อห้อง**โดยรวมอยู่ที่ 851 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้น 11 บาท ต่อคืนจากปี 2563

จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตนั้นมีจำนวน 14,798 ห้อง ลดลงสุทธิ 1,100 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่ลดลงนี้เป็นผลมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องที่มีแผนรับบริหารสุทธิ 1,114 ห้อง ซึ่งถูกชดเชยบางส่วนด้วย (ii) การเพิ่มขึ้นของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน 13 ห้อง

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่เช่าสุทธิ (NFA) และอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

หน่วย: ตารางเมตร



พื้นที่ให้เช่ารวมและอัตราการเข้าพักในปี 2564 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากพื้นที่บริเวณชั้นใต้ดินของอาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) ที่เพิ่มขึ้นเพื่อสร้างรายได้เพิ่ม ส่งผลให้อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) สำหรับปีนี้อยู่ที่ร้อยละ 92.9 โดยอาคารสำนักงาน Gracechurch มีอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 77.9 สำหรับอาคารพาณิชย์โนเบิลและอาคารสำนักงานทีเอสที (กรุงเทพฯ) ยังคงมีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม

อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ



ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 15,824 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2564 อันเนื่องมาจากการซื้อโนเบิล รีมิกซ์ หักกลบกับการขาย ไอดีโอ มอร์ฟ 38 อย่างไรก็ดี อัตราการเข้าพักที่รวมยังอยู่ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 70.9 ล้านบาทต่อปี

ธุรกิจประกันชีวิต

บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (UGH) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนรวมจำนวน 2,200 ล้านบาท (หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75) ใน A LIFE เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ทั้งนี้ A LIFE เป็นบริษัทประกันชีวิตที่นำเสนอผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตแก่ผู้บริโภครายบุคคลผ่านตัวแทนและนายหน้าแบบดั้งเดิม การบริหารความมั่งคั่ง การขายผ่านทางโทรศัพท์และทางออนไลน์ นอกจากนี้ A LIFE ยังได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจอื่น ๆ นอกเหนือจากธุรกิจประกันชีวิต อาทิ (i) การเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ลูกค้าผ่านช่องทางการบริหารความมั่งคั่งภายใต้ใบอนุญาตในการเป็นตัวแทนขายกองทุนรวม (LBDU) และ (ii) การให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อกรรมสิทธิ์ และสินเชื่อจำนองให้แก่ลูกค้า

ด้านการรับรู้ผลประกอบการ บริษัทฯ ได้เริ่มรวบรวมงบการเงินของ A LIFE ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2564 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีการบันทึกรายได้จาก A LIFE ในปี 2564 จำนวน 228 ล้านบาท และกำไรสุทธิ จำนวน 17 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากเบี้ยประกันและรายได้จากการลงทุน

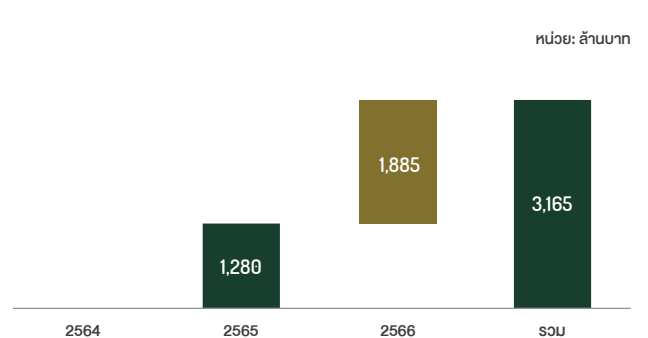
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์รวมจาก A LIFE จำนวน 7,046 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินและเงินให้กู้ยืมระยะยาวสุทธิแก่ลูกค้า และหนี้สินรวมจำนวน 5,536 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากหนี้สินระยะยาวสุทธิตามสัญญาประกันและสัญญาลงทุนสำหรับอัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (CAR ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ร้อยละ 325 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2565

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	273
เดอะ เบส สะพานใหม่	32
เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค	976
รวม	1,280

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และโนเบิล

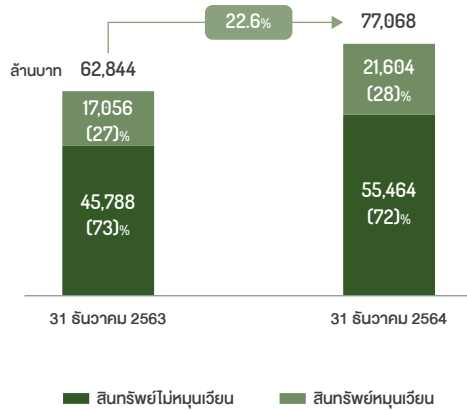


โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 3 โครงการ โดยเป็นโครงการพร้อมเข้าอยู่ 2 โครงการ คือ คุณ บาย ยู และเดอะ เบส สะพานใหม่ ส่วนเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค ได้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ของทั้ง 3 โครงการในระหว่างปี 2564 ถึง 2566 มีจำนวน 4,066 ล้านบาท

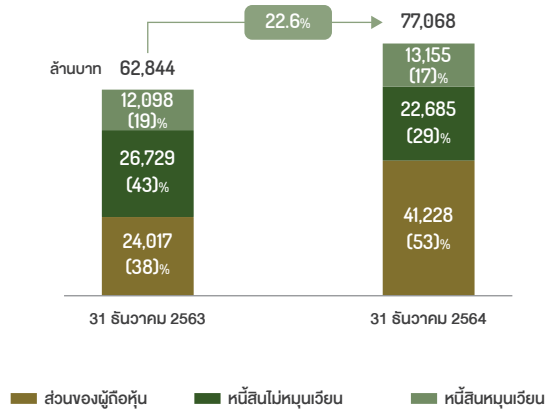
โครงการร่วมทุนกับโนเบิล ปัจจุบัน มีรายได้รอการโอน (Backlog) จากโครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว จำนวน 1,136 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนได้ในปี 2566

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 77,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14,224 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 22.6 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ (i) เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว (ii) เงินลงทุนในบริษัทร่วม จากการลงทุนใน SINGER และ (iii) สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย หักลบบางส่วนกับการลดลงของ (iv) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ (v) สิทธิในการใช้สินทรัพย์ของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าบริหารในทวีปยุโรป

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 35,841 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.7 หรือคิดเป็นจำนวน 2,986 ล้านบาท จาก 38,827 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนในทวีปยุโรป และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงาน Underwood Street และ (ii) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากการจ่ายชำระคืนก่อนกำหนด

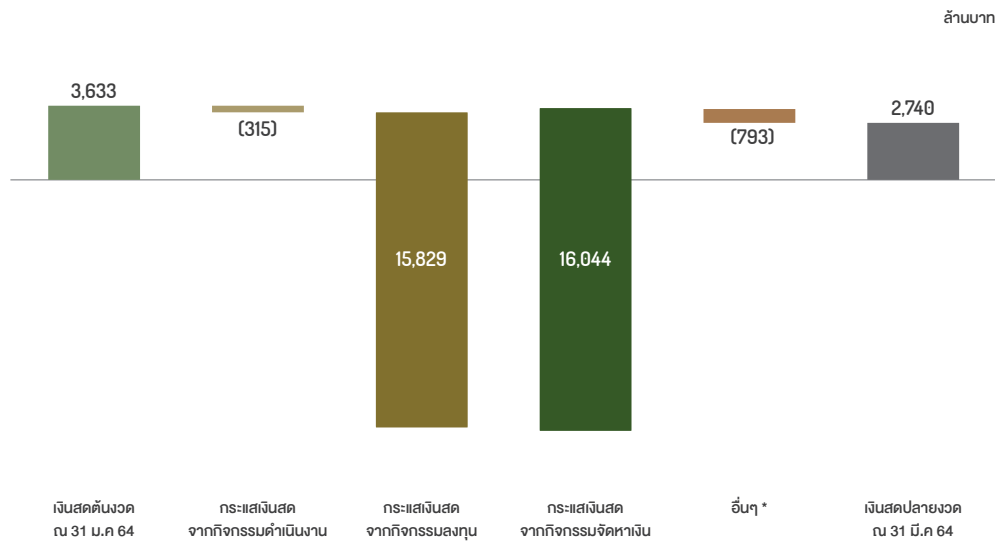
ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 41,228 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17,210 ล้านบาท หรือร้อยละ 71.7 จาก 24,017 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนโดยการขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนใหม่ของบริษัทฯ

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,163 ล้านบาท ลดลง 9,623 ล้านบาท จาก 27,786 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งการลดลงดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้สุทธิดังที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า ลดลงอย่างมากจาก 1.00 เท่า ณ สิ้นปี 2563

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 16,109 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในบริษัทร่วมสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

กระแสเงินสด



* รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,740 ล้านบาท ลดลงจากต้นปีที่ 3,633 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 481 ล้านบาท โดยมาจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 270 ล้านบาท หักลบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 49 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 162 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 743 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 53 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 315 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 15,829 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 7,155 ล้านบาท จากการลงทุนใน SINGER (ii) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว จำนวน 4,707 ล้านบาท จากการลงทุนใน JMART (iii) เงินสดจ่ายสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,260 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในโครงการเดอะ ยูนิคอร์น และ (iv) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,500 ล้านบาท จากการลงทุนใน A LIFE

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 16,044 ล้านบาท เกิดจาก (i) เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 15,932 ล้านบาท หักลบด้วย (ii) ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ 7,069 ล้านบาท และ (iii) ชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 5,024 ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

แม้ว่าการแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอน ตั้งแต่ปลายปี 2564 อาจส่งสัญญาณเชิงลบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กำลังปรับตัวดีขึ้นในภาพรวม แต่เราเชื่อว่าการระบาดในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงในระยะยาวต่อเศรษฐกิจโดยรวมเนื่องจากผลกระทบจากอาการเจ็บป่วยที่รุนแรงนั้นมีน้อยกว่าการระบาดในครั้งก่อน ๆ นอกจากนี้ ด้วยอัตราการฉีดวัคซีนทั่วโลกที่เพิ่มขึ้น ผู้เชี่ยวชาญบางคนมองว่าการแพร่ระบาดของโควิด-19 มีแนวโน้มที่จะสิ้นสุดในช่วง 1 - 2 ปีข้างหน้า และอาจกลายเป็นโรคประจำถิ่น ทั้งนี้ เราคาดว่า เมื่อการแพร่ระบาดจบลง การใช้ชีวิตแบบ “ปกติ” อาจจะกลับมาในไม่ช้า และเราเชื่อว่าผู้คนจะค่อย ๆ ปรับตัวให้เข้ากับสิ่งที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงมีการรับรู้และยอมรับว่าการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ในโลกหลังผ่านวิกฤติการระบาดของโควิด-19 เป็นเรื่องปกติ

INCOME STATEMENT

REVENUES	6,554,224.00
NOT SALES	3,420,563.00
Investment	6,764,984.00
EXPENSES	6,550,452.00
Research-Development	1,337,886.00
Operating expenses	2,899,500.00
Marketing	500,799.00
NET INCOME	59,877,892.00



ในฐานะบริษัท เรายังต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่องให้เข้ากับโลกที่กำลังเปลี่ยนแปลง ยู ซีดี ที่เคยเป็นผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลาย (ครอบคลุมธุรกิจโรงแรมและบริการ, ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย) ปัจจุบัน ได้ทำการทบทวน กลยุทธ์และกำลังเปลี่ยนทิศทางการดำเนินธุรกิจในระยะยาว โดยเน้นการจัดสรรเงินลงทุนและทรัพยากรต่าง ๆ ของบริษัทฯ มุ่งสู่ “ธุรกิจบริการทางการเงิน (Financial Services)” ซึ่งคาดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่า โดยในเบื้องต้นบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (1) ธุรกิจประกันชีวิตสำหรับรายย่อย (ไมโครอินชัวร์نس) ผ่านการลงทุนใน A LIFE และ (2) การลงทุนใน JMART และ SINGER และคาดว่าจะมีธุรกรรมอื่น ๆ ตามมาอีกในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยคาดว่าจะการขายธุรกิจกลุ่มโรงแรม Vienna House จะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2565 และตั้งเป้าที่จะทยอยจำหน่ายทรัพย์สินที่เหลือให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรวม 26,000 ล้านบาทไปลงทุนในธุรกิจบริการทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นและสร้างผลตอบแทนที่แข็งแกร่ง โดยภายในธุรกิจบริการทางการเงินนี้ ยู ซีดี กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาผลิตภัณฑ์และบริการที่ “แปลกใหม่และสร้างสรรค์” เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในวิถีชีวิตของผู้คนและเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในปัจจุบัน

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ จะยังสามารถใช้ประโยชน์จากความพร้อมของแพลตฟอร์ม 3M (MOVE, MIX และ MATCH) ของกลุ่มบีทีเอสเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

อนึ่ง ในส่วนของโครงการที่กำลังพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการ เดอะ ยูนิคอร์นก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 62 ในขณะที่งานก่อสร้างโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยละสามแล้วเสร็จไปกว่าร้อยละ 7

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

การปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจ

ตามที่บริษัทฯ ได้ประกาศการทบทวนทิศทางการดำเนินธุรกิจในระยะยาว และได้แสดงเจตนารมณ์ที่จะยุติการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน เพื่อให้สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้นในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต โดยการเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่ดังกล่าว บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากการร่วมมือกับพันธมิตรภายใต้กลยุทธ์ของหน่วยธุรกิจ MATCH (จากเครือข่าย MOVE, MIX, และ MATCH หรือ “กลยุทธ์ 3M” ของกลุ่มบีทีเอส) เพื่อเสริมสร้างการเติบโต

ในเบื้องต้นบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจบริการทางการเงิน ได้แก่ (1) ธุรกิจประกันชีวิตสำหรับรายย่อย (ไมโครอินชัวร์نس) ผ่านการลงทุนใน A LIFE และ (2) การลงทุนใน JMART



และ SINGER และคาดว่าจะมีธุรกรรมอื่น ๆ ตามมาอีกในอนาคต โดยภายในธุรกิจบริการทางการเงินนี้ บริษัทฯ กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาผลิตภัณฑ์และบริการที่ “แปลกใหม่และสร้างสรรค์” เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในวิถีชีวิตของผู้คนและเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในปัจจุบัน

การปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจนี้ จะทำให้โครงสร้างรายได้ โครงสร้างต้นทุน แผนการลงทุน และความต้องการเงินทุนในอนาคตของบริษัทฯ เปลี่ยนไปจากเดิม ซึ่งปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางธุรกิจและการวางแผนเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นส่วนหนึ่งของการทบทวนทิศทางการดำเนินธุรกิจในระยะยาวและกลยุทธ์ที่จะยุติการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน โดยตั้งเป้าที่จะทยอยจำหน่ายทรัพย์สินที่เหลือให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรวม 26,000 ล้านบาทไปลงทุนในธุรกิจบริการทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นและสร้างผลตอบแทนที่แข็งแกร่ง

การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 อนึ่ง การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ

และบริษัทย่อยที่ล่าช้าหรือไม่เป็นไปตามแผน อาจส่งผลกระทบต่อการปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดให้มีมาตรการในการประเมินและติดตามความคืบหน้าอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่า การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นไปตามแผนที่บริษัทฯ ได้วางไว้

ผลการดำเนินงานของธุรกิจใหม่

การปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจมุ่งสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน ที่เบื้องต้นบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน A LIFE, JMART และ SINGER นั้น เนื่องจากธุรกิจดังกล่าวเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ ไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและไม่เคยดำเนินการมาก่อน ผลการดำเนินงานของธุรกิจเหล่านี้จึงเปรียบเสมือนเป็นจุดวัดผลก้าวแรกว่าการปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจจะประสบความสำเร็จหรือไม่

ที่ผ่านมาในปี 2564 บริษัทฯ สามารถใช้ประโยชน์จากความร่วมมือของแพลตฟอร์ม 3M (MOVE, MIX และ MATCH) ของกลุ่มบีทีเอสเพื่อสร้าง Synergy โดยบริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจาก A LIFE ในงบการเงินรวม รวมถึงการรับรู้กำไรจากการลงทุนใน JMART ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจดำเนินมาถูกทางแล้ว

4.4.1 ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

5

การกำกับดูแลกิจการ

5.1 นโยบายและการกำกับดูแลกิจการ	143
5.2 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	151
5.3 รายงานผลการดำเนินงานที่สำคัญด้านการกำกับดูแล	168
5.4 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	194



นโยบายและการกำกับดูแลกิจการ

5.1



บริษัทฯ ได้ตระหนัก และเล็งเห็นถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติตนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในทุกระดับชั้น ตลอดจนได้ประกาศและสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับชั้นของบริษัทฯ รับทราบและยึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงาน ซึ่งนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ได้ครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจ และการกระทำต่อตนเอง
- ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารความเสี่ยง โดยให้มีการประเมิน วางกลยุทธ์แก้ไข และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ และนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการเป็นประจำทุกปี เพื่อยกระดับมาตรฐานและเหมาะสมกับสถานการณ์ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อีกทั้ง บริษัทฯ ยังส่งเสริมให้บริษัทร่วม (Joint Venture) ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดทำนโยบายการบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management Policy) เพื่อจัดให้มีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงองค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อแสดงถึงเจตนาธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม ผลจากการที่บริษัทฯ มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาโดยตลอด

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ได้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อแนะนำของสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยแบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
(Equitable Treatment of Shareholders)

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
(Role of Stakeholders)

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
(Disclosure and Transparency)

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
(Board Responsibilities)

สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัทฯ โดยส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน ได้ใช้สิทธิของตนตามสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น เช่น การซื้อขายหรือการโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของกิจการ การได้รับข้อมูลสารสนเทศของกิจการอย่างเพียงพอ ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตลอดจนช่องทางอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี และการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี การจ่ายหรืองดจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และการออก

หลักทรัพย์ใหม่ ตลอดจนการชักถามหรือแสดงความคิดเห็นในเรื่องต่าง ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทได้รายงานให้ทราบหรือได้ขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders)

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ไม่ว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นจะเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนักลงทุนสถาบัน เช่น

- การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตนเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อส่งเสริมให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- การเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนอย่างครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th หรือสามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ที่ โทรศัพท์: 02-273-8838 หรืออีเมล: ir@ucity.co.th

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน โดยห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องก่อนที่จะเปิดเผยให้ประชาชนทราบโดยทั่วถึงกันผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Stakeholders)

บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าความสัมพันธ์อันดีกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มนั้นมีความสำคัญต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนและความสำเร็จในระยะยาว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นดูแลผู้มีส่วนได้เสีย

ทุกกลุ่มของบริษัทฯ ให้ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เสมอภาค และเหมาะสม โดยการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) เพื่อใช้เป็นแนวทางให้กับบุคลากรของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกตำแหน่งของบริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับช่องทางการสื่อสารและแจ้งเรื่องราวเรียนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในหัวข้อจรรยาบรรณทางธุรกิจของรายงานฉบับนี้

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญและสารสนเทศของบริษัทฯ ที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับทราบอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถืออย่างสม่ำเสมอ โดยข้อมูลที่เปิดเผยจะต้องมีสาระสำคัญที่ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เช่น ข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินแต่เป็นข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น การรายงานทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน และการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อให้ นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นและผู้ที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นในอนาคตได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตลอดจนจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ทั้งนี้ เพื่อสร้างและคงไว้ซึ่งการสื่อสารที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั้งถึง และทันเวลากับผู้ถือหุ้น และผู้ที่สนใจจะลงทุนในบริษัทฯ ในรูปแบบต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (MD&A) โดยมีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ สามารถศึกษา รายละเอียดเพิ่มเติมได้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Board Responsibilities)

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัทสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินของบริษัทฯ รวมถึงกำกับดูแล และติดตามให้ฝ่ายจัดการดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนกำกับดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยมีจุดประสงค์เพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องมั่นใจว่ามีการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท รวมถึงยังต้องตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จริยธรรม และจรรยาบรรณทางธุรกิจ

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์หลากหลายในแต่ละสาขาวิชาชีพและไม่มีคุณสมบัติอันต้องห้ามตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทอยู่ในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน และได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุม โดยเป็นบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถ เป็นที่ยอมรับและเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยร่วมมือกับผู้บริหารระดับสูงวางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงินและภาพรวมขององค์กร โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างเป็นอิสระ พร้อมกันนี้ คณะกรรมการบริษัทยังกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ชื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ บริษัท ยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้มีระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุมต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

การแบ่งแยกอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร

บริษัท มีโครงสร้างการจัดการที่แบ่งแยกอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้กำกับดูแลเชิงนโยบาย มีหน้าที่ในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ตลอดจนควบคุมดูแล ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของฝ่ายบริหาร โดยฝ่ายบริหารในฐานะผู้บริหารงานมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานประจำให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บรรลุผล และเป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมถึงรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

การสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงสร้าง คณะกรรมการบริษัท การสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่ง กรรมการและผู้บริหารระดับสูง และโครงสร้างค่าตอบแทน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณา สรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท จากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัท การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับ การเลือกตั้งเป็นกรรมการโดยผู้ถือหุ้นของบริษัท การสรรหา โดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหา จากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยงานต่าง ๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและเหมาะสม

การสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะกำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ และทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติ สอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้เพื่อดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท ทั้งนี้ บุคคลซึ่งจะดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท จะต้องมีความคุณสมบัติตามนิยาม กรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ “เข้มกว่า” ข้อกำหนดขั้นต่ำตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

การแต่งตั้งและการถอดถอนกรรมการบริษัทให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายและข้อบังคับบริษัท โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบและนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณา โครงสร้าง จำนวน รูปแบบ และหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน ทุกประเภท ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินที่เหมาะสมให้แก่ ประธานคณะกรรมการ กรรมการบริษัท และสมาชิกใน คณะกรรมการชุดย่อย เพื่อจูงใจและรักษาไว้ซึ่งกรรมการที่มี คุณประโยชน์กับบริษัท โดยจะพิจารณาค่าตอบแทนจาก ผลประกอบการของบริษัท ขนาดธุรกิจและความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalisation) ในขนาดที่ใกล้เคียงกับบริษัท และบริษัท จดทะเบียนอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และเสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ความเห็นชอบและนำเสนอ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ ตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีข้อต้องห้ามตามกฎหมาย และมีคุณสมบัติเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานคณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารและนำเสนอผลการประเมินให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบตลอดจนนำเสนอโครงสร้าง จำนวน และรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนของประธานคณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่สอดคล้องกับผลการประเมินการปฏิบัติงานเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

การก่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการที่เป็นผู้บริหารเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะทำให้เกิดการก่วงดุลระหว่างการกำกับและการบริหารงาน นอกจากนี้ ยังกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คน โดยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ได้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและก่วงดุลการบริหารกิจการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 คน ประกอบด้วย กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 คน (เป็นกรรมการอิสระ 3 คน) และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 2 คน

การพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการพัฒนาองค์ความรู้ของกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาจัดทำแผนการพัฒนกรรมการเพื่อพัฒนาความรู้กรรมการปัจจุบันและกรรมการเข้าใหม่ให้เข้าใจกิจการของบริษัท บทบาทหน้าที่ของกรรมการและพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมถึงพิจารณากำหนดแนวทางในการปฐมนิเทศกรรมการเข้าใหม่

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ทั้งในรูปแบบการประเมินของทั้งคณะและเป็นรายบุคคล รวมถึงการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการชุดย่อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อใช้เป็นกรอบในการทบทวนการปฏิบัติหน้าที่ ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงานระหว่างปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ เพื่อนำมาแก้ไขเพิ่มเติมประสิทธิภาพในการทำงานต่อไป

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยได้กำหนดนโยบายและมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการ กำหนดทิศทางและเป้าหมายการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท ตลอดจนติดตามการปฏิบัติตามในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยได้กำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุนไว้เป็นนโยบายหลัก อักษรปรากฏตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโดยยึดถือหลักนิติธรรม ซื่อสัตย์สุจริต และเที่ยงธรรมตามหลักจริยธรรมอันดี คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดข้อพึงปฏิบัติหรือจริยธรรมทางธุรกิจที่สอดคล้องกับหลักการสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางให้กับบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยมีเนื้อหาครอบคลุม ดังนี้

- (1) การเคารพสิทธิมนุษยชน
- (2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น
- (3) การปฏิบัติต่อลูกค้า
- (4) การปฏิบัติต่อคู่ค้า
- (5) การปฏิบัติต่อผู้บริหาร
- (6) การปฏิบัติต่อพนักงาน
- (7) การปฏิบัติต่อหุ้นส่วนทางธุรกิจ
- (8) การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า



- (9) การปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่
- (10) ความรับผิดชอบต่อสังคม
- (11) สิ่งแวดล้อม
- (12) ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย
- (13) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- (14) การป้องกันการฟอกเงิน
- (15) การเคารพและไม่ล่วงละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน
- (16) การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
- (17) หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (18) กิจกรรมทางการเมือง
- (19) การไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา
- (20) การรักษาความลับ
- (21) การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
- (22) การซื้อขายหลักทรัพย์
- (23) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (24) การรายงานหรือแจ้งเรื่องร้องเรียน
- (25) การลงโทษทางวินัย

บริษัทฯ มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจเป็นประจำทุกปี และได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนได้จัดทำและเผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจให้แก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับชั้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ให้รับทราบและมีความรู้ความเข้าใจในจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนนำไปปรับใช้ในการทำงานได้อย่างถูกต้อง ทั้งนี้ เพื่อยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการขององค์กรให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลและเหมาะสมกับสภาวะการณ์ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากบุคลากรของบริษัทฯ มีข้อสงสัยหรือต้องการคำแนะนำในกรณีใด ๆ เป็นการเฉพาะเจาะจง สามารถปรึกษาหัวหน้างานของตนเองได้โดยตรง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการกระทำที่ไม่ถูกต้อง โดยผู้มีส่วนได้เสียประสงค์ที่จะแจ้งเรื่องร้องเรียน ข้อเสนอแนะ หรือมีข้อสงสัยใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถติดต่อหรือร้องเรียนเรื่องต่าง ๆ กับคณะกรรมการตรวจสอบได้ โดยผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ช่องทาง ดังนี้

เว็บไซต์บริษัท	www.ucity.co.th
กล่องรับความคิดเห็น	ภายในองค์กร
คณะกรรมการตรวจสอบ	Auditcommittee@ucity.co.th
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	InternalAudit@ucity.co.th
ไปรษณีย์	คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

สำหรับข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าว จะส่งตรงไปยังผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ ประธานกรรมการตรวจสอบและหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป และเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวมีความมั่นใจว่า ข้อมูลและเรื่องราวที่แจ้งนั้นจะได้รับการดูแลและคุ้มครองจากผู้ที่ได้รับผิดชอบโดยตรง นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสที่ร่วมสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยจะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม

บุคลากรของบริษัทฯ ที่กระทำการฝ่าฝืนนโยบายและแนวปฏิบัติในจริยธรรมทางธุรกิจ รวมถึงข้อกำหนดและนโยบายต่าง ๆ ของบริษัทฯ ซึ่งก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือผลกระทบต่อบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย นอกจากจะมีโทษตามกฎหมายในเรื่องนั้น ๆ ยังอาจเป็นการกระทำผิดระเบียบข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ ซึ่งมีโทษทางวินัย โดยบทลงโทษสามารถแบ่งออกเป็น 5 ลักษณะ ดังนี้

- (1) ตักเตือนด้วยวาจา
- (2) ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร
- (3) ให้งาน
- (4) เลิกจ้างโดยจ่ายค่าชดเชย และ/หรือ
- (5) เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย

บุคลากรของบริษัทฯ อาจได้รับโทษทางวินัย เนื่องจากการขอให้ผู้อื่นกระทำความผิด การไม่รายงานการฝ่าฝืนโดยทันที การไม่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบการกระทำที่อาจฝ่าฝืน การรายงาน หรือแจ้งข้อร้องเรียนเท็จ หรือการกลั่นแกล้ง หรือตอบโต้ผู้รายงาน หรือแจ้งข้อเรียกร้องโดยสุจริต ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ ของนโยบายและแนวปฏิบัติ ด้านการกำกับดูแลกิจการ

การพัฒนาด้านการกำกับดูแล

บริษัทฯ มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาโดยตลอด โดยยึดถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ของคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ผ่านระบบการบริหารจัดการและระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน (CGR) ของสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักเกณฑ์การประเมินโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

ทั้งนี้ ปี 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนและแก้ไขเพิ่มเติมนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และบริบทในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนและแก้ไขเพิ่มเติมกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และบริบทในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนและแก้ไขเพิ่มเติมกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนแก้ไขเพิ่มเติมขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง (เดิมชื่อคณะกรรมการการลงทุน) โดยให้มีหน้าที่ในการบริหารสภาพคล่องและเงินสดส่วนเกินของบริษัทฯ โดยมีระยะเวลาในการลงทุนตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดนโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อส่งเสริมให้เกิดความตระหนักด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่พนักงานผ่านการแบ่งปันความรู้ รวมถึงสำรวจนวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อนำมาเป็นแนวทางการปฏิบัติงานด้านสิ่งแวดล้อม รวมถึงใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมของพนักงานและคู่ค้าในการมุ่งลดผลกระทบเชิงลบ และสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสิ่งแวดล้อม และเป็นการดำเนินธุรกิจไปในทิศทางที่ยั่งยืนสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัทฯ

- คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อบริหารจัดการด้านสิทธิมนุษยชน และป้องกันไม่ให้สถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดเตรียมช่องทางสำหรับชุมชนในการร้องทุกข์และให้คำแนะนำต่าง ๆ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องที่ถูกร้องทุกข์อย่างเหมาะสมและทันท่วงที และให้การเยียวยาในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชน ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักความเท่าเทียมและเสมอภาคกันทุกฝ่าย และบริษัทฯ มีการป้องกันการใช้แรงงานอย่างผิดกฎหมาย เช่น การใช้แรงงานเด็ก แรงงานทาส แรงงานอพยพ และแรงงานบังคับ เป็นต้น

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอื่นๆ

บริษัทฯ ได้ตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นสิ่งที่สำคัญที่จะช่วยสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้ทบทวนและแก้ไขเพิ่มเติม นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน (CGR) ของสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักเกณฑ์การประเมินโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยและนำมาปรับใช้ให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงการอนุมัติแนวทางการดำเนินการของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักดังกล่าวด้วย

โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- ผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investors Association) ซึ่งเป็นการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทจดทะเบียนจากสิ่งที่บริษัทจดทะเบียนควรทำก่อนการประชุม ในวันประชุม และภายหลังการประชุม โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญ และได้ปรับปรุงคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ

อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ได้รับผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ที่ 100 คะแนนเต็ม ซึ่งเป็นปีที่ 3 ติดต่อกันนับแต่ปี 2562 เป็นต้นมา

- ผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยบริษัทฯ จัดอยู่ในกลุ่มบริษัท 5 ดาว (ผลการประเมินระหว่างร้อยละ 90 ถึงร้อยละ 100) จากบริษัทจดทะเบียนที่ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการ ทั้งหมด 716 บริษัท ซึ่งเป็นปีที่ 3 ติดต่อกันนับแต่ปี 2562 เป็นต้นมา ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยยืนยันได้ว่าบริษัทฯ ยึดมั่นและพร้อมที่จะพัฒนาด้านหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดการพัฒนาขององค์กรอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนต่อไป

- บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองการต่ออายุสมาชิกของแนวร่วมการต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยครั้งที่ 1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงเจตจำนงที่ชัดเจนของบริษัทฯ ในความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเต็มรูปแบบต่อไป อีกทั้งบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption Policy) ของบริษัทฯ เพื่อให้ครอบคลุมและเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือระเบียบต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- บริษัทฯ กำหนดองค์ประชุมขั้นต่ำของคณะกรรมการ โดยกำหนดให้ในขณะลงมติในที่ประชุมต้องมีกรรมการอยู่ในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ ศึกษาเพิ่มเติมได้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าประธานคณะกรรมการของบริษัทฯ ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ เนื่องจากเห็นว่าธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความซับซ้อน หลากหลาย ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้ที่มีประสบการณ์ เชี่ยวชาญ ในธุรกิจอย่างแท้จริง ซึ่งบริษัทฯ ได้มีระบบกลไกในการดำเนินงานที่มีการถ่วงดุลอำนาจ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งคณะกรรมการบริษัททุกท่านยึดมั่นในหน้าที่ ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และสามารถใช้อำนาจหน้าที่อย่างอิสระเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

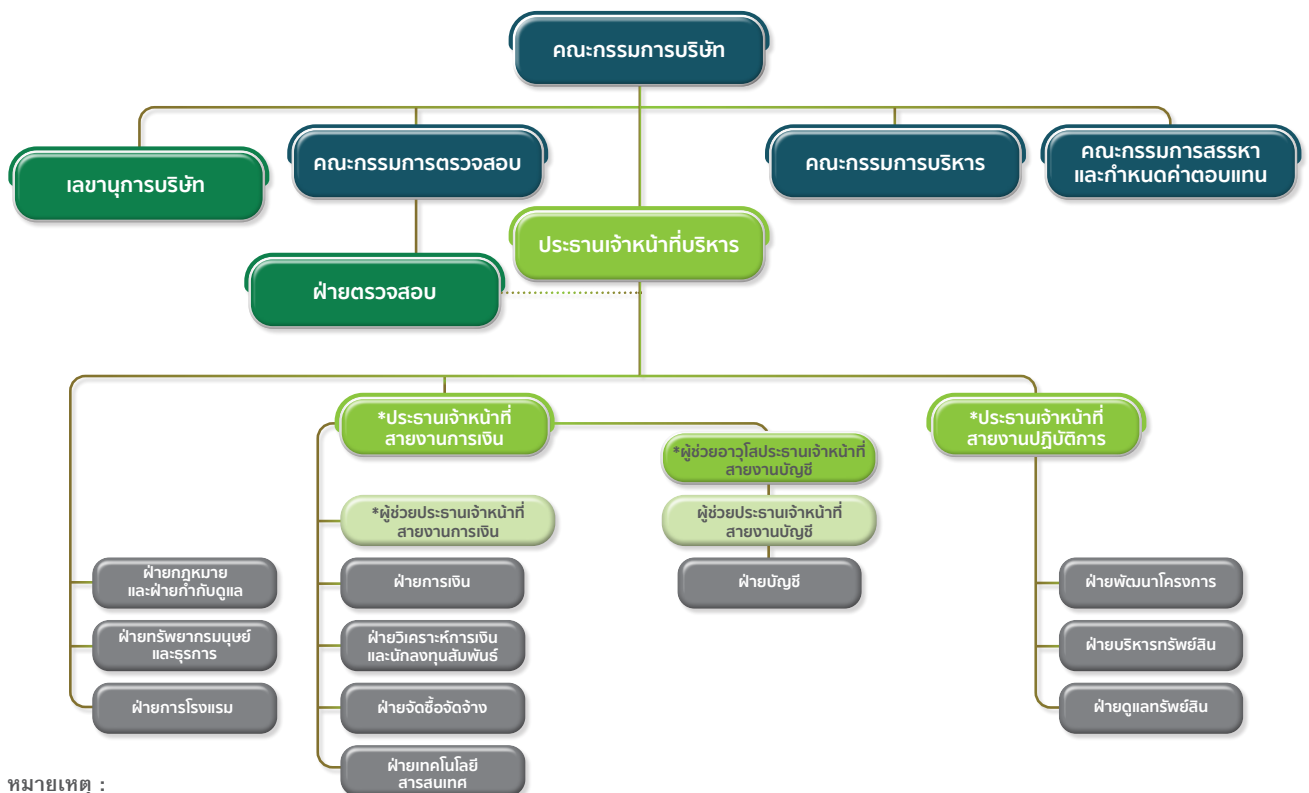
5.2

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ซึ่งแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและฝ่ายบริหารออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจและสามารถตรวจสอบได้ ดังนี้



หมายเหตุ :

* ผู้บริหารตามบทนิยามของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หมายถึง ผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายชื่อที่ทุกรายและหมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

** โครงสร้างการจัดการได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2563 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2563

คณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบไปด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีประสบการณ์หลากหลายในแต่ละสาขาวิชาชีพ และไม่มีคุณสมบัติอื่นต้องห้ามตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทอยู่ในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งมีกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร นอกจากนี้ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะประชุมมากกว่า 6 ครั้ง ในแต่ละรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทมีกรรมการจำนวน 8 คน เป็นผู้หญิงจำนวน 1 คน (คิดเป็นร้อยละ 12.50 ของกรรมการทั้งคณะ) ซึ่งประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 คน (คิดเป็นร้อยละ 25.00 ของคณะกรรมการทั้งคณะ) และ
- กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร จำนวน 6 คน (คิดเป็นร้อยละ 75.00 ของคณะกรรมการทั้งคณะ) โดยในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันจดทะเบียนแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ	ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ (ปี)
1	นายศิริ กาญจนพาสน์	ประธานคณะกรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	4 ปี 5 เดือน
2	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	19 ธันวาคม 2560	4 ปี
3	นายชัยวัฒน์ อัครินทรางกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	28 เมษายน 2548	16 ปี 8 เดือน
4	นายพลกร หวังหลี่	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	7 กรกฎาคม 2560	4 ปี 5 เดือน
5	นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	7 กรกฎาคม 2560	4 ปี 5 เดือน
6	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	4 ปี 5 เดือน
7	นายคง ชี เคื่อง	กรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	4 ปี 5 เดือน
8	นางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ	กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	15 ธันวาคม 2563	1 ปี
เฉลี่ยระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการทั้งหมด				5 ปี 5 เดือน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

“นายสุรจิตร ก้องวัฒนา หรือนางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายศิริ กาญจนพาสน์ หรือนายกวิน กาญจนพาสน์ หรือนายคง ชี เคื่อง คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคนพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ความรับผิดชอบ และความระมัดระวังเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ
- (2) ไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่ จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- (3) ต้องพิจารณาเรื่องต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทฯ อย่างเป็นธรรม โดยต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทฯ หรือถือหุ้นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทฯ อนึ่ง สำหรับรายการที่ทำระหว่างกรรมการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการทำรายการในครั้งนั้น
- (4) กำหนดและแต่งตั้งประธานคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ เพื่อช่วยดูแลระบบบริหารและระบบควบคุมภายในให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ เช่น คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี และทบทวนหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎหมายบัตรของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด
- (5) มีอำนาจกำหนดข้อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
- (6) กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงินของบริษัทฯ และกำกับ ติดตาม และดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อสร้างคุณค่าและเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืน

โดยให้พิจารณา ทบทวน และกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี ทั้งรูปแบบ (1) ระยะสั้นสำหรับ 1 ปี และ (2) ระยะกลางถึงระยะยาวสำหรับ 3 - 5 ปี ตลอดจนติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจไปปฏิบัติ และทบทวนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เพื่อกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจสำหรับปีบัญชีถัดไป

- (7) กำกับ ติดตาม และดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยได้กำหนดและแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ และระหว่างคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน
- (8) กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงานทุกระดับ ตลอดจนกำกับดูแลให้มีระบบกลไกการจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยมีกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้ดูแลอย่างมีประสิทธิภาพ
- (9) กำหนดสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการที่เป็นผู้บริหารเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างการกำกับและ การบริหารงาน
- (10) กำกับดูแลกิจการอย่างมีจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ รวมถึงส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมองค์กรให้พนักงานทุกระดับยึดมั่นและปฏิบัติหน้าที่อย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี
- (11) กำหนดแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาและทบทวนผลงานและผลประกอบการประจำปีไตรมาสของบริษัทฯ เทียบกับแผนงานและงบประมาณ และพิจารณาแนวโน้มในช่วงถัดไป
- (12) ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ
- (13) พิจารณานุมัติการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การลงทุนในธุรกิจใหม่และการดำเนินการใด ๆ ที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- (14) พิจารณา และ/หรือ ให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ
- (15) ดำเนินการให้ฝ่ายบริหารจัดการให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมถึงติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน ให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอเหมาะสม
- (16) กำหนดนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยง ทบทวนและประเมินความเหมาะสมของนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ และติดตามดูแลให้การนำนโยบายบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในไปปฏิบัติจริง
- (17) กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility: CSR) ตลอดจนดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมดังกล่าว
- (18) กำหนดและทบทวนโครงสร้างองค์กร (Organization Chart)
- (19) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงินโดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีและครอบคลุมเรื่องที่มีนัยสำคัญตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างถูกต้องเพียงพอ ทันเวลา โดยให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- (20) มอบหมายให้คณะกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือนุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งการมอบอำนาจกรรมการดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือนุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (21) ทบทวนแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อกำหนดกระบวนการสืบทอดตำแหน่งของประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงอื่น ๆ ในองค์กร

- (22) พิจารณามอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการบริหารจัดการให้แก่ฝ่ายบริหารเพื่อแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลและติดตามให้ฝ่ายบริหารดำเนินการและปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย และทบทวนการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ดังกล่าว รวมถึงประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรักษาความสมดุลในการบริหารจัดการ เสริมสร้างอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน
- (23) คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ทั้งในรูปแบบของทั้งคณะและเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นกรอบในการทบทวนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนทบทวนหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ กรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (24) จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อดูแลให้คณะกรรมการและบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ

บทบาทและหน้าที่ของประธานคณะกรรมการ

- (1) ประธานคณะกรรมการในฐานะผู้นำของคณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร และบรรลุมิติประสงค์ตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (2) ประธานคณะกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ในการเรียกประชุม คณะกรรมการบริษัท ให้ประธานคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังกรรมการ ในการประชุม คณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้งให้ส่งคำบอกกล่าวเรียกประชุมถึงกรรมการทุกคนล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาลิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยให้ส่งคำบอกกล่าวนั้น โดยให้คนนำไปส่งถึงกรรมการแต่ละคน หรือส่งทางอีเมลถึงกรรมการของบริษัทฯ ทุกคน

ในคำบอกล่านั้น ให้ระบุสถานที่ วันเวลา และสภาพแห่ง
กิจการที่ประชุมปรึกษาหารือกันนั้นด้วย นอกจากนี้ ประธาน
คณะกรรมการต้องจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ
เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถชี้แจงรายละเอียดได้อย่างครบถ้วน
และให้กรรมการสามารถอภิปรายประเด็นสำคัญได้
อย่างรอบคอบ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจได้
อย่างอิสระ

- (3) ประธานคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม
คณะกรรมการบริษัท และเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดในกรณีที่
คะแนนเสียงเท่ากันในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (4) ประธานคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม
ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำหน้าที่ควบคุมการประชุม
ให้ดำเนินไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และระเบียบที่กำหนดไว้
ตลอดจนเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน
ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (5) ประธานคณะกรรมการปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมาย
กำหนดไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นหน้าที่ของประธานคณะกรรมการ

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

โครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการ
อิสระทั้งหมด ซึ่งมีคุณสมบัติเป็นไปตามนิยามกรรมการอิสระ
ของบริษัทฯ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ “เข้มกว่า” ข้อกำหนดขั้นต่ำตาม
ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า
3 ท่าน และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้
และประสบการณ์ด้านการบัญชีเพื่อทำหน้าที่ในการสอบทาน
ความน่าเชื่อถือของงบการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบ
จะมีการประชุมเป็นประจำทุกไตรมาสและอาจมีการประชุม
เพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย
กรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

- (1) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ประธานกรรมการตรวจสอบ
- (2) นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร กรรมการตรวจสอบ
- (3) นายพลกร หวังหลี กรรมการตรวจสอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีขอบเขต หน้าที่ และ
ความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง
และเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายใน (Internal
Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit)
ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระ
ของหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใด
ที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้ง ถอดถอน โอนย้าย หรือ
เลิกจ้างหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใด
ที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (4) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ
และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัธุรกิจของบริษัทฯ
- (5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ
เพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทน
ของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี
โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ
1 ครั้ง นอกจากนี้ ยังพิจารณาเลิกจ้างผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
โดยผู้สอบบัญชีจะพ้นจากการทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของ
บริษัทฯ ในกรณีต่อไปนี้
 - (ก) ผู้สอบบัญชีฝ่าฝืน และ/หรือ ไม่ปฏิบัติตามมาตรา
89/25 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
 - (ข) ใบอนุญาตเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไร้ผลตาม
กฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
 - (ค) ผู้สอบบัญชีประพฤติผิดจรรยาบรรณ ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติ
ตามข้อบังคับ จรรยาบรรณสำหรับผู้สอบบัญชีในสาระ
สำคัญ และได้รับโทษการพักใช้ใบอนุญาตหรือถูก
เพิกถอนใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
 - (ง) ถูกคณะกรรมการสภาวิชาชีพบัญชีกำหนดว่า เป็นผู้
มีพฤติกรรมอันนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์
แห่งวิชาชีพบัญชี

- (6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- (7) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - (ง) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (ฉ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ช) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละคน
 - (ซ) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ณ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (8) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
- (9) หากมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้ความเห็นต่อการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบอาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นได้ โดยบริษัทฯ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
- (10) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และระบบที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยง

จากการทำทุจริต โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารความเสี่ยงองค์กรดังต่อไปนี้

- (ก) ทบทวนแผนการตรวจสอบภายในเพื่อให้ครอบคลุมถึงการสอบทานการควบคุมภายในของการดำเนินงานตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความเสี่ยงจากการทำทุจริตในกระบวนการดำเนินงานอื่น ๆ
- (ข) รับทราบรายงานเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน เช่น การรายงานตามรอบระยะเวลาบัญชีรายละเอียดของการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริต รายงานด่วนเรื่องการทุจริตร้ายแรง รายงานผลการสอบสวนและบทลงโทษ เป็นต้น
- (ค) หรือผู้สอบบัญชีในกรณีที่บริษัทฯ ประสบเหตุการณ์ทุจริตอย่างมีนัยสำคัญ

(11) กรณีผู้สอบบัญชีแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์อันควรสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตหรือการฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงและรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชี ภายใน 30 วันหลังได้รับแจ้ง

(12) พิจารณาให้ความเห็นต่อแผนการตรวจสอบภายใน และการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในในการปฏิบัติงานตามขอบอำนาจหน้าที่

(13) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญฝ่ายจัดการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น ร่วมประชุม หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น

(14) พิจารณาทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

(15) สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน

(16) จัดทำรายงานการปฏิบัติงานเสนอคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรงตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายไว้ในกฎบัตรนี้ และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

โครงสร้างคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ซึ่งไม่ใช่ผู้ที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และอย่างน้อย 2 คน เป็นกรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะมีการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| (1) นายชัยวัฒน์ อัครนิทรางกูร | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| (2) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| (3) นายพลากร หวังหลี่ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- (1) พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท อันได้แก่ ขนาดและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทที่ควรจะเป็น เมื่อพิจารณาตามขนาดและกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับขนาดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการแต่ละราย เพื่อปรับเปลี่ยนองค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ
- (2) พิจารณากำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการโดยพิจารณาจาก
 - (ก) ความเหมาะสมของความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ การอุทิศเวลาของกรรมการ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) คุณสมบัติของกรรมการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงความหลากหลายของโครงสร้าง

ภายในคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) และความเหมาะสมของคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix)

- (3) พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมจากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัทฯ และการสรรหาโดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยต่าง ๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและเหมาะสม เพื่อได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการใหม่ ซึ่งรวมถึงกรณีตำแหน่งประธานคณะกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร วางลงด้วยสาเหตุอื่น ๆ หรือครบกำหนดตามวาระการดำรงตำแหน่ง

ทั้งนี้ กรณีแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเสนอชื่อคณะกรรมการใหม่ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป

- (4) การสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และคุณสมบัติที่กำหนดไว้
 - (ก) กรณีที่กรรมการต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะสรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง
 - (ข) กรณีที่มีกรรมการพ้นจากตำแหน่งโดยเหตุอื่นใด (นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระ) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะสรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง
 - (ค) กรณีที่ต้องแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะสรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง

- (5) การสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง (ตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้
- (ก) มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
 - (ข) มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการบริหารจัดการองค์กรขนาดใหญ่ มีภาวะผู้นำความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และสามารถใช้เวลาของตนเองในการทำงานให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่ทั้งในประเทศและต่างประเทศในฐานะผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
- (6) พิจารณาโครงสร้าง จำนวน รูปแบบ และหลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนทุกประเภท ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงินให้มีความเหมาะสม ให้แก่ ประธานคณะกรรมการ กรรมการบริษัท และสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย ทั้งนี้ ให้พิจารณาทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ใกล้เคียงกับบริษัทฯ เพื่อมุ่งใจและรักษาไว้ซึ่งกรรมการที่มีคุณประโยชน์กับบริษัทฯ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- (7) พิจารณาเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนำเสนอผลการประเมินตามเกณฑ์นั้น ๆ ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ตลอดจนนำเสนอโครงสร้าง จำนวน และรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนของประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่สอดคล้องกับผลการประเมินการปฏิบัติงานเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป รวมถึงกำหนดและกำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานและระบบกลไกการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการต่าง ๆ แก่พนักงานทุกระดับตามโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (8) พิจารณาจัดทำแผนการพัฒนาระบบการเพื่อพัฒนาความรู้ กรรมการปัจจุบันและกรรมการเข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่ของกรรมการ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมถึงพิจารณากำหนดแนวทางในการปฐมนิเทศกรรมการใหม่
- (9) จัดทำและทบทวนแผนสืบทอด (Succession Plan) เพื่อกำหนดกระบวนการสืบทอดตำแหน่งของประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงอื่น ๆ ในองค์กร โดยให้ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกปี
- (10) พิจารณาความเหมาะสมและเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายหุ้น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น หรือหลักทรัพย์อื่นให้แก่กรรมการและพนักงาน เพื่อช่วยจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว และเพื่อช่วยรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพของบริษัทฯ ภายใต้เกณฑ์ที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (11) ปฏิบัติการอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (12) ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท
- (13) รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น และจัดทำรายงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ
- (14) จัดให้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

คณะกรรมการบริหาร

โครงสร้างคณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 คน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุมเป็นประจำทุกเดือนและอาจมีการประชุมเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 คน ดังนี้

- (1) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา ประธานกรรมการบริหาร
- (2) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ กรรมการบริหาร
- (3) นายวีระพงศ์ โรจนวิโรดม กรรมการบริหาร

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- (1) กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนกับสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขัน
- (2) กำหนดแผนธุรกิจงบประมาณ และอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (3) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
- (4) ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานและการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยที่กำหนดให้เป็นไปตามนโยบายและแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
- (5) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงในการทำธุรกิจและภาพรวมทั้งองค์กร โดยการวางรูปแบบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง จัดให้มีคณะทำงานบริหารความเสี่ยง สนับสนุน ให้คำแนะนำ ตลอดจนติดตามการทำงานของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มีการบริหารความเสี่ยงหลัก รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท ตลอดจนการจัดให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยงรายงานเรื่องการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ของบริษัท ต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอ
- (6) มีอำนาจในการอนุมัติให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำ และยกเลิกสัญญา และ/หรือ ธุรกิจต่าง ๆ (นอกเหนือจากที่กำหนดในงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว) ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติหรือสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยทั้งในประเทศและในต่างประเทศ ภายในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาทหรือเทียบเท่าต่อธุรกรรม หรือรวมกันไม่เกิน 500 ล้านบาทหรือเทียบเท่าต่อปี

- (7) มีอำนาจในการอนุมัติการเข้าลงทุนและการทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการหรือการเข้าทรัพย์สินในต่างประเทศตามขอบเขตที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงการเข้าทำและยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการจัดตั้งบริษัทย่อย (เฉพาะที่มีทุนจดทะเบียนไม่เกินกว่า 5 ล้านบาทหรือเทียบเท่า) ทั้งนี้ เพื่อให้การลงทุนและการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ดังกล่าวสำเร็จลุล่วง
- (8) มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมระหว่างบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นรายการระหว่างกันประเภท (ก) รายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป หรือ (ข) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป
- (9) มีอำนาจในการอนุมัติการเปิด-ปิดบัญชีธนาคาร และการใช้บริการต่าง ๆ ของธนาคารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกำหนดผู้มีอำนาจสั่งจ่ายสำหรับบัญชีธนาคารของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย
- (10) มีอำนาจในการอนุมัติการติดต่อประสานงานและจดทะเบียนต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ เช่น การจัดสรรที่ดิน การรังวัดที่ดิน การรวมและแบ่งแยกที่ดิน การขออนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น
- (11) มีอำนาจในการแต่งตั้ง คณะทำงานเพื่อช่วยเหลือการปฏิบัติงานต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริหาร ตลอดจนแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เพื่อให้คำปรึกษา คำแนะนำ ตลอดจนช่วยเหลือการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร
- (12) มีอำนาจในการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดหนึ่งคนหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหารหรือมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอนเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร
- (13) มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมาย

(14) ประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารประจำปี และรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท

(15) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กับบริษัท หรือบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง

คณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง (“Treasury Committee”) (เดิมชื่อคณะกรรมการการลงทุน) มีหน้าที่ในการบริหารสภาพคล่องและเงินสดส่วนเกินของบริษัท โดยมีระยะเวลาในการลงทุนตามความจำเป็นและเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยมีโครงสร้างคณะกรรมการ ดังนี้

- (1) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)
- (2) ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ (Chief Operating Officer)
- (3) ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน (Chief Financial Officer)
- (4) ผู้ดำรงตำแหน่งสูงสุดฝ่ายบัญชี (Head of Accounting Department)
- (5) ผู้ดำรงตำแหน่งสูงสุดฝ่ายการเงิน (Head of Finance Department)

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง

- (1) พิจารณาตัดสินใจในการลงทุน รวมถึงกำหนดรายละเอียดของระยะเวลาในการลงทุนภายใต้กรอบนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุม

คณะกรรมการของบริษัท โดยคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยง และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และประกาศและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- (2) จัดให้มีการประชุมตามความจำเป็นแต่อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยจะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะครบองค์ประชุม เพื่อกำหนดการบริหารจัดการลงทุน ตรวจสอบและสอบทานการลงทุนให้ทันต่อภาวะสภาพการณ์ปัจจุบัน
- (3) มีอำนาจในการจัดการและพิจารณาอนุมัติการลงทุนให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุน แต่อำนาจการลงทุนในเอกสารและการส่งจ่ายเงินให้เป็นไปตามหนังสือมอบอำนาจ และ/หรือ แผนผังการมอบอำนาจและความรับผิดชอบ (Chart of Delegation of Authority) ของบริษัทฯ
- (4) รายงานสรุปการลงทุนให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นระยะตามที่เห็นสมควร

กรณีที่คณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน รวมถึงคู่สมรสของบุคคลดังกล่าวได้ลงทุน หรือจะเข้าลงทุนในตราสารทุนเดียวกันกับที่บริษัทฯ มีการลงทุน หรือจะเข้าลงทุน คณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนรายดังกล่าวจะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารสภาพคล่องทราบทันที แม้ว่าตราสารทุนดังกล่าวจะได้ดำเนินการซื้อหรือขายไปแล้วก็ตาม ทั้งนี้ การรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี) ให้รายงานให้คณะกรรมการบริหารสภาพคล่องทราบทุกเดือน และรายงานให้กับคณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- (1) ดำเนินงานอันเป็นกิจวัตรประจำวันของบริษัทฯ กำกับดูแลบริหารดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท กฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตลอดจนกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และเป้าหมาย การดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน ตลอดจนแผนธุรกิจ งบประมาณของบริษัทฯ ที่กำหนดโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท / คณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

- (2) ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
- (3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ คณะกรรมการบริหารมอบหมายและปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
- (4) มอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตน โดยการมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (5) การอนุมัติอื่นใด ทั้งนี้ การใช้อำนาจอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือหรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|------------------------------|---|
| (1) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา | ประธานกรรมการบริหาร |
| (2) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | กรรมการบริหาร
รักษาการประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่
สายงานการเงิน |
| (3) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม | กรรมการบริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่
สายงานปฏิบัติการ |
| (4) นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล | ผู้ช่วยอาวุโส
ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานบัญชี
และรักษาการผู้ช่วย
ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานการเงิน |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะผู้บริหาร

- (1) ดำเนินการตามนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- (2) ดำเนินการจัดทำแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหารและ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- (3) บริหารงานบริษัทฯ ตามแผนงาน หรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น อย่างมีประสิทธิภาพ
- (4) รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง
- (5) บริหารงานทั่วไปให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ
- (6) พิจารณาและอนุมัติโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ภายในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อธุรกรรมหรือรวมกันแล้วไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี
- (7) พิจารณาและอนุมัติโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่สายงานอื่นอีก 1 คน ให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ภายในวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันแล้วไม่เกิน 200 ล้านบาทต่อปี
- (8) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คำตอบแทนผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณากำหนดจำนวนและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนของประธานกรรมการบริหาร (ปัจจุบันประธานกรรมการบริหารไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะประธานกรรมการบริหาร) และประธานเจ้าหน้าที่บริหารทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยมีดัชนีชี้วัดต่าง ๆ เป็นเกณฑ์ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารผลสำเร็จทางธุรกิจ ตลอดจนเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalisation) ในขนาดที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเกณฑ์ชี้วัดดังนี้

ตำแหน่ง	เกณฑ์ชี้วัด
ประธานคณะกรรมการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ภาวะ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลการสำเร็จทางธุรกิจ และผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ภาพลักษณ์ขององค์กรต่อบุคคลภายนอก
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ภาวะ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลการสำเร็จทางธุรกิจ และผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี การกำกับดูแลกิจการที่ดี การวางแผนทางการเงิน งบประมาณ และการดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมายทางการเงินที่กำหนดไว้ ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ภาพลักษณ์ขององค์กรต่อบุคคลภายนอก

สำหรับผู้บริหารระดับสูง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทนจากเกณฑ์ชี้วัดผลการดำเนินงานของบริษัทฯ (KPI) และผลการบริหารงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนระยะสั้นจะมีการปรับเงินเดือนและโบนัสประจำปี ซึ่งจะสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทั้งนี้ กรรมการบริหารที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร จะได้รับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริหารเพียงอย่างเดียว และผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารจะได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารเพียงอย่างเดียว เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนสำหรับการดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนผู้บริหารปี 2562 - 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
2564*	4	19.86
2563	6	33.16
2562	6	37.46

หมายเหตุ

* นางสาวผกามาศ สิริอนุวัฒน์ ได้ลาออกจากตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่น ๆ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีประกันสังคม ประกันชีวิต ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม และประกันอุบัติเหตุกลุ่มประจำปีให้แก่ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ

บุคลากร

จำนวนบุคลากรและค่าตอบแทนบุคลากรของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีจำนวนบุคลากรที่เป็นพนักงานประจำรวมทั้งสิ้นจำนวน 153 คน ซึ่งแบ่งออกเป็นเพศชาย 67 คน และเพศหญิงจำนวน 86 คน โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ สำหรับปี 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวม 136,554,244.89 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พนักงาน (คน) 2564	ค่าตอบแทน (ล้านบาท) 2564	พนักงาน (คน) 2563	ค่าตอบแทน (ล้านบาท) 2563	พนักงาน (คน) 2562	ค่าตอบแทน (ล้านบาท) 2562
บริษัทฯ	91	109.57	99	171.44	128	178.00
บริษัทย่อย	62	26.98	66	33.92	72	32.49

สวัสดิการพนักงาน

นอกจากค่าตอบแทนในรูปเงินเดือนและโบนัสแล้ว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผลประโยชน์ และผลตอบแทนให้กับบุคลากรของบริษัทฯ ในรูปแบบอื่น ๆ ดังนี้

- จัดให้มีกิจกรรมประกันชีวิต ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม และประกันอุบัติเหตุกลุ่ม เพื่อเอื้อประโยชน์และอำนวยความสะดวกในการเข้ารับการรักษาพยาบาล และเป็นการสร้างความมั่นคงให้กับบุคลากรและครอบครัวของบุคลากร
- จัดให้มีกิจกรรมประกันสุขภาพสำหรับการรักษาโรค COVID-19 เนื่องจากในปี 2564 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างหนัก ดังนั้น เพื่อเอื้อประโยชน์และอำนวยความสะดวกในการเข้ารับการรักษาพยาบาลของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯ จึงจัดทำกิจกรรมประกันสุขภาพสำหรับการรักษาโรค COVID-19 ให้แก่พนักงาน
- จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันที่มั่นคงของพนักงานและครอบครัว โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงาน
- จัดให้มีสหกรณ์ออมทรัพย์ บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นสหกรณ์ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เพื่อเป็นทางเลือกในการออมทรัพย์ การลงทุน และให้ความช่วยเหลือด้านสินเชื่อกับพนักงานที่ได้รับการบรรจุเป็น

พนักงานประจำของบริษัทฯ และสมัครใจที่จะเข้าร่วมเป็นสมาชิกสหกรณ์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สหกรณ์ออมทรัพย์ บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด มีสมาชิกของบริษัทฯ จำนวน 87 ราย

- จัดให้มีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการส่งเสริมให้พนักงานมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงและส่งเสริมขวัญ และกำลังใจในการทำงานให้กับพนักงาน และก่อให้เกิดความภักดีต่อองค์กรในระยะยาว โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงานที่มีความประสงค์จะขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยได้รับอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมและได้รับความสะดวก เนื่องจากสามารถชำระคืนสินเชื่อจากยอดบัญชีเงินเดือนโดยตรง
- จัดให้มีผลประโยชน์ในรูปเงินช่วยเหลือในวาระต่าง ๆ อาทิ เงินช่วยเหลือการสมรส เงินช่วยเหลืองานศพสำหรับพนักงาน พ่อ แม่ บุตร และคู่สมรส เงินช่วยเหลือการคลอดบุตร เป็นต้น
- จัดให้มีมาตรการและงบประมาณสำหรับการให้เงินช่วยเหลือกรณีฉุกเฉินให้แก่พนักงานซึ่งประสบภัยพิบัติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินต่าง ๆ เช่น การช่วยเหลือกรณีเกิดเหตุไฟไหม้บ้านและการช่วยเหลือพนักงานที่ประสบภัยน้ำท่วม เป็นต้น

นโยบายในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ เชื้อมนว่าการบริหารจัดการของบริษัทฯ จะดำเนินและสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีนั้น ส่วนสำคัญหนึ่งเกิดจากแรงขับเคลื่อนของบุคลากรของบริษัทฯ ด้วย ดังนั้น บริษัทฯ จึงสนับสนุนและเสริมสร้างให้บุคลากรมีความรู้ ความสามารถ ตลอดจนทักษะและไหวพริบดี ควบคู่ไปกับการมีสุขภาพพลานามัยที่ดีด้วย อีกทั้งบริษัทฯ ยังปลูกฝังให้บุคลากรมีความรับผิดชอบทั้งต่อส่วนตัว และส่วนรวม รวมถึงการยึดหลักคุณธรรม ความมีระเบียบวินัย และความสามัคคีภายในองค์กร

หนึ่ง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นให้มีการฝึกอบรมแก่บุคลากรเพื่อส่งเสริมความรู้และทักษะให้กับบุคลากรภายในองค์กร จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีภายในองค์กร อีกทั้ง ยังจัดให้มีการสื่อสารนโยบายต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้พนักงานทุกระดับชั้นได้เข้าใจและรับทราบอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวทางการปฏิบัติต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในขณะเดียวกัน เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสรรหาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของโครงสร้างองค์กร ประกอบกับทักษะความรู้ความสามารถและวิสัยทัศน์ของบุคคล เพื่อให้ได้บุคลากรที่เหมาะสมและตรงตามตำแหน่งที่ต้องการขององค์กรอย่างสูงสุด

การสรรหาและความก้าวหน้าในอาชีพของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรตั้งแต่กระบวนการสรรหา โดยยึดถือหลักการว่ากระบวนการสรรหาและคัดเลือกพนักงานต้องมีความโปร่งใส และดำเนินการด้วยความเสมอภาคและเป็นธรรม (Merit System) โดยมีการกำหนดคุณสมบัติพร้อมทั้งวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และข้อกำหนดอื่น ๆ ของแต่ละตำแหน่งงานอย่างชัดเจน เพื่อให้ได้มาซึ่งพนักงานที่มีคุณสมบัติถูกต้องและเหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่ ทั้งนี้ เมื่อมีตำแหน่งงานว่างลงหรือตำแหน่งงานใหม่ ๆ เกิดขึ้น บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้กับพนักงานภายในเป็นอันดับแรก เพื่อส่งเสริมความก้าวหน้าในการทำงานกับพนักงานเดิม หากไม่มีผู้ใดเหมาะสมก็จะพิจารณาคัดเลือกจากบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ พนักงานใหม่ทุกคนจะได้เข้ารับการปฐมนิเทศ เพื่อให้พนักงานได้รู้จักและรับทราบถึงกระบวนการและ

ขั้นตอนการทำงานของตนเอง รวมไปถึงฝ่ายต่าง ๆ ในองค์กร ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้พนักงานเข้าใจบทบาทและหน้าที่ของตนเอง และสามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามวัตถุประสงค์ อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการให้โอกาสเติบโตในหน้าที่การงานแก่พนักงานตามเส้นทางความก้าวหน้าในอาชีพ เพื่อรักษาคนเก่งและคนดีให้อยู่กับองค์กร

การพัฒนาความสามารถ

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะสนับสนุนการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงาน เพื่อพัฒนาทักษะในการทำงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยได้จัดให้มีการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยบริษัทฯ จะพิจารณาหลักสูตรการฝึกอบรมตามความเหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่ของพนักงานแต่ละคน และสอดคล้องกับ ความรู้ความสามารถและลักษณะงาน เพื่อให้การฝึกอบรมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมที่สุด

การฝึกอบรมภายในองค์กร

บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงาน โดยการจัดฝึกอบรมให้กับพนักงานเป็นการภายในเพื่อให้ได้เนื้อหาที่ตรงกับความต้องการ ดังนี้

- การอบรมการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน “Anti-Corruption Training”

การฝึกอบรมภายนอกองค์กร

บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงาน โดยการส่งพนักงานไปอบรมภายนอกเพิ่มโอกาสในการเรียนรู้และสร้างเครือข่ายให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น โดยมีจำนวนหลักสูตรการฝึกอบรมจำนวนประมาณ 7 หลักสูตร โดยมีหลักสูตรที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- สรุปลำดับสำคัญประเด็นที่ควรทราบของ TFRS for PAEs
- Financial Reporting Trends 2021
- คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน
- เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับบริหาร
- เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับหัวหน้างาน
- เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับเทคนิค
- เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับเทคนิคขั้นสูง

อนึ่ง จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งหลักสูตรภายในองค์กรและหลักสูตรภายนอกองค์กรสำหรับ ปี 2564 สรุปได้ดังนี้

บริษัท / กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม ของพนักงานทั้งปี	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม ของพนักงานเฉลี่ยต่อคนต่อปี
บริษัทฯ	91	242.5	2.66
บริษัทย่อย	62	454	7.32

การประเมินผลงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยกำหนดเกณฑ์ในการประเมินพนักงานทุกระดับอย่างชัดเจนและเป็นธรรม รวมถึงการอธิบายถึงการให้คะแนน ทั้งนี้ ระบบการประเมินเป็นแบบสองทาง กล่าวคือ พนักงานและหัวหน้างานจะมีโอกาสพูดคุย และหารือสำหรับการให้คะแนน การประเมินผลเป็นรายหัวข้อ เพื่อให้ได้ข้อตกลงที่เห็นชอบทั้งสองฝ่าย และสะท้อนผลงานปฏิบัติงานตามจริง โดยจะประเมินจากความสามารถ ศักยภาพ และสมรรถภาพของพนักงานใน 4 ส่วน คือ ทักษะ (Skill) ความรู้ (Knowledge) คุณสมบัติ (Attributes) และผลการปฏิบัติงาน (Performance) และได้มีการสื่อสารเกณฑ์ต่าง ๆ ในการประเมินให้พนักงานทราบล่วงหน้าอย่างทั่วถึง

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งผลการประเมินถือเป็นส่วนสำคัญในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานเป็นรายบุคคล นอกจากผลประกอบการของบริษัทฯ และสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในแต่ละปี ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบการประเมินผลงานของพนักงานและการพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมตามผลการประเมินจะส่งผลให้พนักงานทุ่มเทความสามารถในการทำงานและมุ่งมั่นที่จะพัฒนาตนเองได้อย่างเต็มที่

การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันกับพนักงานทุกคนในองค์กร ตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกบุคคล ตลอดจนการเลื่อนตำแหน่งให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ตามความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงาน และศักยภาพของพนักงาน โดยไม่มีอคติหรือใช้ระบบเครือญาติในการวัดผลงาน

การสื่อสารข้อคิดเห็นของพนักงาน

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมพนักงานเป็นประจำทุกไตรมาส และเพื่อให้ทราบถึงความพึงพอใจในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานแต่ละคน บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของพนักงานทุกระดับ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับมานั้นจะนำมาปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องและช่วยพัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กรและทรัพยากรบุคคลทั้งในระยะสั้นและระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีกล่องรับความคิดเห็นสำหรับพนักงาน เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขข้อขัดข้องใจในการทำงานของพนักงานอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม โดยจะมีผู้แทนของพนักงานเป็นตัวแทนในการเปิดกล่องรับความคิดเห็นนั้น ซึ่งคำถามที่ได้จากกล่องรับความคิดเห็นจะถูกนำมาพิจารณาและสื่อสารให้กับพนักงานในช่องทางที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าการสื่อสารและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและประสบการณ์ในการทำงานของพนักงานภายในองค์กร จะนำไปสู่สัมพันธภาพที่ดี (Good Relationship) ระหว่างพนักงานทุกระดับ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียน การกระทำความผิด การถูกละเมิดสิทธิและ/หรือ เรื่องที่อาจเป็นปัญหา โดยผ่านช่องทางต่าง ๆ ตามแต่กรณี ได้แก่ ฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือกล่องรับความคิดเห็น ซึ่งมีกระบวนการในการรับเรื่อง บริหารเรื่องที่ได้รับแจ้ง และรายงานผลตามที่ระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Business Conduct) ของบริษัทฯ

การสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในที่ทำงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน ซึ่งจะช่วยให้พนักงานทำงานอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงเอาใจใส่ดูแลรักษาสถานที่ทำงานให้มีความปลอดภัยและถูกสุขลักษณะ ทั้งในแง่การจัดหาวัสดุ อุปกรณ์ และ

เครื่องใช้สำนักงานที่ได้มาตรฐาน รวมไปถึงการสร้างบรรยากาศของสถานที่ทำงานให้เหมาะสม รวมทั้งการรักษาความสะอาดในสถานที่ทำงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อสวัสดิภาพที่ดีและสุขภาพอนามัยที่สมบูรณ์ของพนักงาน อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการกำหนดปริมาณงานในหน่วยงานให้สอดคล้องกับจำนวนพนักงานที่มีอยู่ ทั้งนี้ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในการทำงานแก่พนักงาน อัตราการลางานของพนักงานบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2564 สรุปได้ดังนี้

บริษัท / กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)	อัตราการเสียการลางานต่อปี			
		การลาป่วย ¹⁾ (วัน)	การลากิจ (วัน)	การลาพักร้อน (วัน)	การลาอื่นๆ ²⁾ (ครั้ง)
บริษัทฯ	91	3	0.59	5.14	0
บริษัทย่อย	62	5	1	6	0.5

หมายเหตุ :

- 1) อัตราการลาป่วย เนื่องจากการเจ็บป่วยหรืออุบัติเหตุในที่ทำงานต่อปี เฉลี่ย เท่ากับ 0 วัน โดยปัจจุบัน บริษัทฯ **ไม่มี** พนักงานที่ได้รับอุบัติเหตุ บาดเจ็บ หรือเจ็บป่วย อย่างร้ายแรงหรือรุนแรงเนื่องจากการทำงาน
- 2) การลาประเภทอื่น เช่น การลาคลอด การลาอุปสมบท และการลาทำหมัน เป็นต้น

การสร้างสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้บริหารและพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในการทำงานร่วมกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดกิจกรรมร่วมกันระหว่างพนักงาน เช่น งาน Townhall ผู้บริหารพบปะพนักงานทุกไตรมาส และงานเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี เป็นต้น ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักที่จะพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างพนักงาน อันจะส่งผลให้พนักงานมีความสุขในการทำงาน ตลอดจนมีประสิทธิภาพในการทำงานมากขึ้น ซึ่งจะนำพาองค์กรไปสู่เป้าหมายที่วางไว้

ข้อพิพาททางด้านแรงงานในปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชี

นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล ตำแหน่งผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี โดยสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับประวัติของผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชีได้ในเอกสารแนบท้าย 7.5 รายละเอียดเกี่ยวกับประวัติ คณะกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท

นางสาวหัสยา นุ่นแจ้ง ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน โดยเลขานุการบริษัท ได้ผ่านการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และเข้าร่วมฝึกอบรมและสัมมนาต่าง ๆ ที่จัดขึ้นโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับประวัติของเลขานุการบริษัทได้ในเอกสารแนบท้าย 7.5 รายละเอียดเกี่ยวกับประวัติ คณะกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยจะต้องจบการศึกษาด้านกฎหมายหรือบัญชี และ/หรือ เคยผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ดังนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม

- ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และข้อกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะอนุกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแล และประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ ระเบียบกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- ดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัท
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทฯ และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานคณะกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
- เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
- ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่าง ๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดหรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นายประพัฒน์ มโนรัตน์ ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน ได้รับมอบหมายให้ควบคุมดูแลการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 2 สิงหาคม 2564 เป็นต้นมา โดยสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับประวัติของหัวหน้างานตรวจสอบภายในเอกสารแนบท้าย 7.6 รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

นางสาวสรุณา เสฐียรโกเศศ ตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานหน้าที่สายงานการเงิน ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ รายละเอียดกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์และช่องทางการติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ปรากฏในหัวข้อ 4.1 ภาพรวมตลาดทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ของรายงานฉบับนี้

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวน 3,400,000 บาท และค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัทฯอยู่ในประเทศไทย และต่างประเทศในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวนเงินรวมไม่เกิน 34,000,000 บาท

ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ค่าบริการอื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่จ่ายให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และบริษัทในกลุ่มของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 19,000,000 บาท

5.3

รายงานผลการดำเนินงานที่สำคัญด้านการกำกับดูแล



ปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจประกันชีวิต และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

A LIFE
ร้อยละ

75

SINGER
ร้อยละ

24.64

JMART
ร้อยละ

9.85

สรุปการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของโครงการสำรวจหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน (CGR) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักการประเมินโครงการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกำกับดูแลการดำเนินงานภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ และตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจ ตลอดจนมีการประเมินผลการบริหารจัดการของฝ่ายบริหารอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กิจการมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว ตลอดจนมีความน่าเชื่อถือต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งรวมถึงการสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทฯ อย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นให้บริษัทฯ เป็นองค์กรชั้นนำที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล โดยดำเนินธุรกิจในหลากหลายธุรกิจ ซึ่งบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพด้วยบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถ โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน (1) บริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) ในสัดส่วนร้อยละ 75 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของ A LIFE (2) บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“JMART”) ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 9.85 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ JMART และ (3) บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“SINGER”) ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.64 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SINGER ซึ่งคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่ากลยุทธ์และเป้าหมายการลงทุนทางธุรกิจของบริษัทฯ จะสามารถส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนา และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ รายละเอียดของวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม และกลยุทธ์ของบริษัทฯ สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากหัวข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาโดยตลอด ซึ่งครอบคลุมถึงการประชุมผู้ถือหุ้น การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ การสรรหา การพัฒนา และการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท การเข้าร่วมประชุม และการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแล

กิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในและการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิตามกฎหมายและมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ ตลอดจนได้รับข้อมูลสารสนเทศอย่างเพียงพอ

การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น

เพื่อเป็นการรักษาสีสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และไม่จำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือชาวต่างชาติ บริษัทฯ จัดให้มีหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุม เพื่อเป็นการรักษาสีสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และมอบหมายให้บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกราย โดยหนังสือเชิญประชุมจะระบุสถานที่วันและเวลาประชุม ระเบียบวาระการประชุม วัตถุประสงค์ และเหตุผลของแต่ละวาระพร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคะแนนเสียงในการลงมติในแต่ละวาระ ตลอดจนข้อมูลประกอบการประชุมต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุม โดยจะไม่มีวาระซ่อนเร้น หรือเพิ่มเรื่องประชุมใดไว้ในวาระอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน และลงประกาศหนังสือพิมพ์การเรียกประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เป็นเวลาติดต่อกัน 3 วัน

บริษัทฯ จะจัดการประชุมในสถานที่ที่เหมาะสมเพียงพอต่อจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี และสะดวกต่อการเดินทางของผู้ถือหุ้น โดยจะใช้ระบบ Barcode ในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียงเพื่อเพิ่มความโปร่งใสและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น และจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ คอยต้อนรับ

และอำนวยความสะดวกตลอดจนจัดให้มีโถงนั่งลงทุนสัมพันธ์ ซึ่งมีเจ้าหน้าที่นั่งลงทุนสัมพันธ์ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการให้ข้อมูลสารสนเทศ ตลอดจนตอบคำถามต่าง ๆ เกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมการแสดงம்ப์ไว้สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น และเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นผ่านผู้รับฝากสินทรัพย์ (Custodian) บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้มีการตรวจสอบรายชื่อข้อมูลและเอกสารประกอบการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อลดระยะเวลาและขั้นตอนการตรวจสอบข้อมูลและเอกสารในวันประชุม

การจัดการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจจัดการประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นซึ่งเรียกว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและเลขานุการบริษัท เพื่อควบคุมดูแลและปฏิบัติตามนโยบายการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายทำหน้าที่เป็นผู้ให้ความเห็นทางกฎหมายและเป็นพยานในการตรวจนับการลงคะแนนตลอดการประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นพยานในการตรวจนับการลงคะแนน ในกรณีที่มีการเสนอวาระเกี่ยวกับธุรกรรมที่ซับซ้อนและมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายเพื่อตอบคำถาม และชี้แจงในที่ประชุม สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งพิจารณาอนุมัติงบการเงิน บริษัทฯ จะจัดให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมการประชุมด้วยทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมให้กรรมการบริษัท สมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง เว้นแต่ ในกรณีมีเหตุอันจำเป็นหรือสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

บริษัทฯ ได้ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการรักษาสีสิทธิของผู้ถือหุ้น และการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันมาอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ได้รับคะแนนในโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย 100 คะแนนเต็ม ซึ่งนับเป็นปีที่ 3 ติดต่อกันนับแต่ปี 2562 เป็นต้นมา โดยมีข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ดังนี้

	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
วันที่ประชุม	วันพุธที่ 31 มีนาคม 2564
สถานที่ประชุม	ณ ห้องสุรศักดิ์ บอลรูม ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ระยะเวลาในการเสนอวาระการประชุม และ/หรือ เสนอข้อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ	ระหว่างวันที่ 4 ธันวาคม 2563 ถึงวันที่ 3 มกราคม 2564
วันที่เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ	ตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป
วันที่ส่งหนังสือเชิญประชุมทางไปรษณีย์ลงทะเบียน	วันที่ 11 มีนาคม 2564
เวลาเปิดให้ลงทะเบียน	วันพุธที่ 31 มีนาคม 2564 ตั้งแต่เวลา 12.00 น.
เวลาประชุม	เวลา 14.00 น.
จำนวนผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะ ณ ขณะเปิดประชุม (องค์ประชุม: ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 25 ราย และต้องมีหุ้นไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้ทั้งหมด)	ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะเป็นจำนวน ทั้งสิ้น 177 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 6,103,778,073 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 65.2510 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของบริษัทฯ
กรรมการเข้าร่วมประชุม	จำนวน 8 คน
พยานในการตรวจนับคะแนน	นางสาวณัฐชนก ไชยตา ตัวแทนจากบริษัทสำนักงานกฎหมาย แคปปิตอล จำกัด ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และไม่มีผู้ถือหุ้น รายใดแสดงความประสงค์เป็นพยานในการตรวจนับคะแนน
วันที่รายงานสรุปผลการลงมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	วันพุธที่ 31 มีนาคม 2564 เวลา 20.17 น.
วันที่ส่งสำเนารายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย (14 วัน นับจากวันประชุม)	วันจันทร์ที่ 12 เมษายน 2564

การดำเนินการในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ยึดถือเป็นธรรมเนียมปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้นเลขานุการที่ประชุมจะแนะนำคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัท ที่เข้าร่วมประชุม และจะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบถึงหลักเกณฑ์การออกเสียงลงคะแนน และวิธีการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม ทั้งนี้ เมื่อมีการให้ข้อมูลตามระเบียบวาระการประชุมแล้วประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็น และซักถามเกี่ยวกับวาระนั้น ๆ อย่างเท่าเทียมกัน โดยจะมีการตอบคำถาม และให้เวลาอภิปรายในแต่ละเรื่องตามความเหมาะสม สำหรับวาระการเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นจะลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และเพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง จะออกจากห้องประชุมเป็นการชั่วคราวในการพิจารณาการดังกล่าว

บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นตรวจสอบได้ โดยมีการบันทึกมติที่ประชุมไว้อย่างชัดเจนพร้อมทั้งองค์ประชุม รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และที่ปรึกษาที่เข้าร่วมประชุม พยานในการตรวจนับคะแนน ผลการลงมติ ซึ่งจะเปิดเผยทั้งคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ตลอดจนมีการบันทึกสรุปความคิดเห็น ข้อซักถาม และการตอบข้อซักถามที่เป็นสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับการประชุมในแต่ละวาระ โดยบริษัทฯ จะแจ้งรายงานสรุปผลการลงมติผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในวันเดียวกันกับวันประชุม หรืออย่างช้าภายในเวลา 09.00 น. ของวันทำการถัดไป และจะจัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม รวมทั้งเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders)

บริษัทฯ ไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ซึ่งเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น และประชาชนอย่างครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันไม่ว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือนักลงทุนสถาบัน

การเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตนเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เพื่อส่งเสริมให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งข่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีคุณสมบัติ (1) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายเดียวหรือหลายรายรวมกัน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ (2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายเดียวหรือหลายรายรวมกัน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นทุกคนต้องถือหุ้นอย่างต่อเนื่องมาแล้วไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ได้มาซึ่งหุ้นจนถึงวันที่เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ และสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2563 จนถึงวันที่ 3 มกราคม 2564

สิทธิในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

บริษัทฯ ไม่ลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ ที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่าง ๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น

บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น และประชาชนอย่างเพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ

การเข้าถึงข้อมูลของบริษัทฯ

บริษัทฯ ไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ซึ่งเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น และประชาชนอย่างเท่าเทียมกันผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ หรือสามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งอยู่ในตำแหน่ง หรือสายงานที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอก หรือผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องก่อนที่จะมีการเปิดเผยให้ประชาชนทราบโดยทั่วถึงกันผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในนโยบายป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน

สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง ดังนั้น เพื่อรักษาสิทธิให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ จึงอำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ (แบบ ข.) ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ ซึ่งผู้ถือหุ้นอาจมอบหมายให้ตัวแทนของผู้ถือหุ้น หรือกรรมการอิสระของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทนตนในการประชุมผู้ถือหุ้นได้ โดยบริษัทฯ จะแจ้งรายชื่อคณะกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะได้อย่างน้อย 1 คน ไว้ในหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและหนังสือมอบฉันทะแบบต่าง ๆ (แบบ ก. แบบ ข. และ แบบ ค.) พร้อมทั้งรายละเอียดและขั้นตอนการมอบฉันทะไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารแนบไปสำหรับผู้เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เพื่ออำนวยความสะดวกและรักษาสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง

การออกเสียงลงคะแนน

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกันดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ โดยในปัจจุบันผู้ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Stakeholders)

บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทฯ ให้ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เสมอภาค และเหมาะสม ตลอดจนการมีช่องทางสื่อสารที่เพียงพอ

ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัทฯ มีสิทธิได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และเท่าเทียมกันตามสิทธิของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และข้อบังคับบริษัท ซึ่งรวมถึง สิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ และสิทธิในการได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม เป็นต้น

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืนผ่านการเติบโตของรายได้ และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยมีเป้าหมายที่จะให้ผลตอบแทนระยะยาวที่ดีกว่าการลงทุนอื่นที่มีความเสี่ยงคล้ายคลึงกันแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บุคลากรของบริษัทฯ จะต้องส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนตามสิทธิของผู้ถือหุ้น ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นด้วยความเคารพรับฟังความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียน ตลอดจนเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา และดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

พนักงาน

บริษัทฯ ได้ตระหนัก และให้ความสำคัญกับพนักงาน เนื่องจากพนักงานคือทรัพยากรที่มีค่าในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ เคารพสิทธิของพนักงานตามสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานตามหลักสากล และตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ โดยให้ความสำคัญเป็นธรรมต่อพนักงานทุกระดับโดยไม่เลือกปฏิบัติ รวมทั้งยังให้ความสำคัญกับสุขภาพ อาชีวอนามัย ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน และสภาพแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน ตลอดจนเสริมสร้างวัฒนธรรม และบรรยากาศการทำงานที่ดีและส่งเสริมการทำงานเป็นทีม นอกจากนี้ บริษัทฯ มอบโอกาสในการสร้างความก้าวหน้าในการทำงานให้แก่พนักงานทุกคนโดยเท่าเทียมกัน และเห็นความสำคัญในเรื่องศักยภาพของพนักงาน จึงมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพบุคลากรมีการฝึกอบรมพนักงานอย่างต่อเนื่องทั้งภายใน และภายนอกองค์กร รวมทั้งมีการจัดกิจกรรม

เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีในองค์กร ทั้งระหว่างพนักงาน
กันเองและระหว่างพนักงานและผู้บริหาร ตลอดจนรับทราบและ
ทำความเข้าใจในความคาดหวังของพนักงานต่อบริษัท ซึ่ง
ข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับมานั้นจะนำมาปรับปรุงแก้ไข และพัฒนา
ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กร และทรัพยากรบุคคล
ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้ที่มี
บทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์ และแผนปฏิบัติงานต่าง ๆ
รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้เป็นไปตามกรอบ
ทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการ
บริษัท บริษัทฯ จึงเสนอคำตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม
เป็นธรรมเพื่อเป็นการตอบสนองและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมี
ความตั้งใจ และทุ่มเทให้กับการบริหารงานของบริษัท จนสามารถ
บรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้

หุ้นส่วนทางธุรกิจ

บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของหุ้นส่วนทาง
ธุรกิจของบริษัทฯ ในการที่ช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การ
ดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เจริญก้าวหน้าและบรรลุเป้าหมาย
ทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อหุ้นส่วนทางธุรกิจ
ของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสอง
ฝ่าย และปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงทางการค้าที่ตกลงร่วมกัน
อย่างเคร่งครัด

เจ้าหนี้

บริษัทฯ มุ่งเน้นสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัทฯ
โดยเน้นที่ความสุจริต และยึดมั่นตามเงื่อนไข และสัญญาที่
ทำไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินกู้ และดอกเบี้ยถูกต้องและครบถ้วน
มาโดยตลอด รวมทั้งไม่นำเงินที่กู้ยืมมาไปใช้ในทางที่ขัดต่อ
วัตถุประสงค์การกู้ยืม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังไม่ปกปิดข้อมูล
หรือข้อเท็จจริงอันทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ของบริษัทฯ

ลูกค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของลูกค้าในฐานะที่เป็นผู้ที่มีความ
สำคัญในการให้ความช่วยเหลือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดย
บริษัทฯ ได้ปฏิบัติ และรับผิดชอบต่อกับลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรม
และเท่าเทียมกัน ประกอบกับบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นความโปร่งใส
และความตรงไปตรงมาในการดำเนินธุรกิจ การคัดเลือกลูกค้า
อย่างเป็นธรรม และการเจรจาตกลงเข้าทำสัญญากับลูกค้า

โดยให้ได้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ
คำนึงเสมอว่าความสำเร็จของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถ
ในการพัฒนา และรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว

บุคลากรของบริษัทฯ จะต้องติดต่อสื่อสารกับลูกค้าด้วยความ
เคารพ และความเอาใจใส่ รับฟังความคิดเห็น หรือข้อร้องเรียน
เข้าใจ และคาดการณ์ความต้องการของลูกค้า และนำเสนอสินค้า
และบริการที่ตอบสนองความต้องการดังกล่าวผ่านการให้ข้อมูล
ต่าง ๆ ที่ถูกต้อง และเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจ
อย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าให้ยั่งยืน

คู่ค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของลูกค้าในฐานะที่เป็นผู้ที่มีความ
สำคัญในการให้ความช่วยเหลือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดย
บริษัทฯ ได้ปฏิบัติ และรับผิดชอบต่อกับคู่ค้าทุกรายอย่างเป็นธรรม
และเท่าเทียมกัน ประกอบกับบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นความโปร่งใส
และความตรงไปตรงมาในการดำเนินธุรกิจ การคัดเลือกคู่ค้า
อย่างเป็นธรรม และการเจรจาตกลงเข้าทำสัญญากับคู่ค้าโดยให้
ได้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย

สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างมีจิตสำนึกต่อสังคม ชุมชน และ
สิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นที่จะรักษาสมดุลในการแสวงหา
ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจพัฒนา
และปรับปรุงการดำเนินงานให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรือ
ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุดตามกฎหมาย และ
มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการยอมรับในประเทศ และ
ในระดับสากล ตลอดจนการปลูกฝังวัฒนธรรมการดูแลรักษาสิ่ง
แวดล้อมให้เกิดขึ้นภายในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ
ยังคงยึดมั่นในเจตนารมณ์ที่จะสานต่อเป้าหมายในการพัฒนา
อย่างยั่งยืน (Sustainable Development Goals) ขององค์กร
สหประชาชาติเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี
ของสังคม และชุมชน ตลอดจนมุ่งเน้นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยการ
รักษาสมดุลในการแสวงหาผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจควบคู่กับ
การมีจิตสำนึกต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้สนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมการพัฒนาสังคม
และชุมชนอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนส่งเสริมให้เกิดความตระหนัก
ด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่พนักงานทุกระดับขึ้นผ่านการฝึกอบรม
การแบ่งปันความรู้สำรวจนวัตกรรมใหม่ ๆ ภายในองค์กร เพื่อ
ลดผลกระทบเชิงลบ และสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสิ่งแวดล้อม
ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในนโยบายการ
บริหารจัดการสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ
ที่ www.ucity.co.th

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงความเสมอภาค และความเท่าเทียม โดยบริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงความเสมอภาคและความเท่าเทียมกัน การไม่แบ่งแยก เพศ สปีชีส์ อายุ ชาติ ศาสนา สถานภาพการสมรส สมรรถภาพทางร่างกาย รสนิยมทางเพศ สถานศึกษา ฐานะ ความคิดเห็นทางการเมือง หรือสถานภาพอื่นใดที่มีได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงาน รวมทั้งให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน และศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยบริษัทฯ ตระหนักดีว่าการเคารพ และไม่ล่วงละเมิดต่อสิทธิมนุษยชนเป็นองค์ประกอบหนึ่งในการเสริมสร้างความเจริญเติบโตของกิจการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารให้พนักงานทุกระดับชั้นได้รับทราบ และยึดแนวปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักสิทธิมนุษยชนแก่พนักงาน เพื่อนำไปปฏิบัติ และเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินงาน ตลอดจนไม่สนับสนุนกิจกรรมที่ละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับหลักสิทธิมนุษยชนตลอดการดำเนินงานที่ผ่านมา โดยมีการปฏิบัติตามพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน และต่อต้านการล่วงละเมิดทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการจ้างแรงงานเด็กหรือใช้แรงงานบังคับ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการว่าจ้างคนพิการ และให้บริการแก่ลูกค้าโดยไม่คำนึงถึงสถานภาพทางร่างกาย ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตระหนักถึงความสำคัญของทรัพย์สินทางปัญญา และเคารพในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น โดยกำหนดนโยบายห้ามมิให้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา หรือลิขสิทธิ์ไว้ในคู่มือพนักงานบริษัทฯ ตลอดจนกำหนดห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนติดตั้ง และใช้งานโปรแกรมที่ละเมิดลิขสิทธิ์ พร้อมกำหนดให้สามารถตรวจสอบเพื่อป้องกันการละเมิดลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

นอกจากนี้ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ จะต้องรักษาความลับทางการค้า และ Know-how ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึง สอดคล้องดูแล และปกป้องทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ จากการเข้าถึงโดยไม่ได้รับอนุญาต การส่งต่อและการใช้โดยมิชอบด้วยกฎหมาย

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยสารสนเทศและการสื่อสาร

บริษัทฯ ได้ตระหนัก และให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารอย่างมีประสิทธิภาพ และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยบริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ เพื่อป้องกัน และลดโอกาสการรั่วไหลของข้อมูลสำคัญ หรือความลับ และหลีกเลี่ยงมิให้บุคคลภายนอก หรือผู้ที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องนำข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเผยแพร่โดยมิชอบ

นโยบายและแนวปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของหน่วยงานภาครัฐ และหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีความตั้งใจ และให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้ง กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานเหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทรับผิดชอบด้านการสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงาน และเป็นไปตามมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับทราบอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถืออย่างสม่ำเสมอ โดยข้อมูลที่เปิดเผยจะต้องมีสาระสำคัญที่ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เช่น ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน แต่เป็นข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับธุรกิจ และผลประกอบการของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และไม่ใช้ทางการเงินอย่างครบถ้วน เพียงพอเชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้ง

จัดทำ และปรับปรุงข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้มีความครบถ้วน และทันต่อเหตุการณ์ โดยสารสนเทศของบริษัทฯ จะต้องจัดทำขึ้นอย่างรอบคอบ มีความชัดเจน ถูกต้อง และโปร่งใส ด้วยภาษาที่กระชับและเข้าใจ

นอกจากนั้น บริษัทฯ มีนโยบายเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญต่อสาธารณชน เช่น วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โครงสร้างองค์กร โครงสร้างกลุ่มธุรกิจ และการถือหุ้นของบริษัทฯ รายชื่อ ประวัติ และข้อมูลการถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) นโยบายการบริหารความเสี่ยง และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการรายงานทางการเงิน และรายงานของคณะกรรมการชุดย่อย การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย หลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง รวมทั้งค่าตอบแทนกรรมการเป็นรายบุคคล ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลบริษัท รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (One Report) และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ เพื่อให้นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นและผู้ที่จะสนใจจะถือหุ้นในอนาคต ได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนผ่านช่องทาง และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยหน้าที่ของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ คือ การสร้าง และคงไว้ซึ่งการสื่อสารที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทัวถึง และทันเวลา กับผู้ถือหุ้น และผู้ที่สนใจจะลงทุนในบริษัทฯ ในรูปแบบต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (MD&A) รวมทั้งเอกสารนำเสนอของบริษัทฯ (Presentation) โดยมีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ จัดกิจกรรมด้านนักลงทุนต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง งานประชุมชี้แจงผลประกอบการของบริษัทฯ ด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในหัวข้อ 4.1 ภาพรวมตลาดทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ ของรายงานฉบับนี้

นอกจากนี้ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสารกับนักลงทุน โดยเว็บไซต์ถือเป็นแหล่งข้อมูลที่สำคัญ และถูกออกแบบโดยใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลัก เนื้อหาในเว็บไซต์ประกอบด้วยราคาหลักทรัพย์ล่าสุดสิ่งตีพิมพ์ให้ดาวน์โหลด ซึ่งประกอบด้วยรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) งบการเงิน คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้น และผู้ที่สนใจจะลงทุนในบริษัทฯ หรือมีข้อสงสัย และต้องการสอบถามข้อมูลใด ๆ สามารถติดต่อมายังฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	โทรศัพท์: +66 (0) 2 273 8838
	โทรสาร: +66 (0) 2 273 8858
	อีเมล: ir@ucity.co.th
	เว็บไซต์: www.ucity.co.th

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Board Responsibilities)

คณะกรรมการบริษัท ประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีประสบการณ์หลากหลายในแต่ละสาขาวิชาชีพ และไม่มีคุณสมบัติอันต้องห้ามตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทอยู่ในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดธุรกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน และได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุม โดยเป็นบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถเป็นที่ยอมรับ และเป็นผู้ที่มีความสำคัญในการชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยร่วมมือกับผู้บริหารระดับสูง วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงินและภาพรวมขององค์กร โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างเป็นอิสระ พร้อมกันนี้

คณะกรรมการบริษัทยังกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ชื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดีเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงสร้างการจัดการที่แบ่งแยกอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้กำกับดูแลเชิงนโยบาย มีหน้าที่ในการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทฯ ตลอดจนควบคุมดูแลติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายบริหาร ทั้งนี้ บริษัทฯ มีโครงสร้างการจัดการที่แบ่งแยกอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน

การสรรหากรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทำหน้าที่สรรหาบุคคลเพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งหรือเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี) โดยหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการใหม่จะคำนึงถึงโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดกิจการของบริษัทฯ ความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เชื้อชาติ ศาสนา ถิ่นกำเนิด และเพศ เป็นต้น ความเหมาะสมของคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา

คุณสมบัติกรรมการ กรรมการของบริษัทฯ จะต้องมีความรู้ ความสามารถ ดังนี้

- (1) เป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญที่หลากหลายอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมาย หรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและทำหน้าที่กรรมการให้แก่บริษัทฯ ได้

- (2) คุณสมบัติของกรรมการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้างขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท รวมถึง ความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท
- (3) มีคุณสมบัติถูกต้อง และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย บริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ และในกรณีที่เป็นการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัทฯ บุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ และกรณีกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติมเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- (4) มีความเป็นอิสระ ปฏิบัติหน้าที่กรรมการด้วยความระมัดระวัง มีความซื่อสัตย์ มีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรง และจิตใจที่สมบูรณ์ สามารถทุ่มเทในการทำงานให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่
- (5) มีประวัติการทำงานที่ดี ไม่ได้ประกอบกิจการหรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการของบริษัท เอกชน หรือบริษัทมหาชนอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่ จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้งตลอดจนได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณสมบัติเพิ่มเติมกรรมการอิสระ กรณีดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัทฯ จะต้องมีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ “เข้มกว่า” ข้อกำหนดขั้นต่ำตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย (หมายเหตุ: บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในข้อนี้เข้มกว่าข้อกำหนดตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ซึ่งกำหนดไว้ว่าให้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ)

- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์ หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับ หรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึง พฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจ

ควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

- (6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตาม (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

การดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ไม่ควรเกิน 9 ปีติดต่อกันนับจากวันแรกที่เข้าดำรงตำแหน่ง อย่างไรก็ตาม เมื่อครบวาระ 9 ปี กรรมการอิสระอาจดำรงตำแหน่งต่อไปได้ โดยให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความเป็นอิสระของกรรมการอิสระดังกล่าว

คุณสมบัติเพิ่มเติมกรณีกรรมการตรวจสอบ กรณีที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบ นอกจากจะต้องเป็นกรรมการอิสระแล้ว ต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม ดังนี้

- (1) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
- (2) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
- (3) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คนที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

- (4) มีคุณสมบัติอื่น ๆ ครบถ้วนและเหมาะสมตามกฎหมาย และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
- (5) ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ตามหลักเกณฑ์ที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะรายงานผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ความหลากหลาย ความรู้ และความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนมีความหลากหลายทางความรู้ ความสามารถ ทักษะ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ				การศึกษาและความเชี่ยวชาญ							
	ธุรกิจประกันภัย	ธุรกิจบริการทางการเงิน	ธุรกิจสื่อสิ่งพิมพ์หรือการบริการและโรงแรม	ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	กฎหมาย / รัฐศาสตร์ / บริหารรัฐกิจ	บัญชี / การเงิน / คณิตศาสตร์	บริหารธุรกิจ / การตลาด / ธุรกิจระหว่างประเทศ	วิศวกรรม	การแพทย์ / สาธารณสุข	วิทยาศาสตร์ / สิ่งแวดล้อม / ทรัพยากรธรรมชาติ	เทคโนโลยีสารสนเทศ	การบริหารความเสี่ยง
1. นายศิริ กาญจนพาสณ์		●	●	●			●					●
2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	●	●		●	●	●	●		●	●		●
3. นายชัยวัฒน์ อัครวิมทรานกูร		●	●	●	●	●	●					
4. นายพลากร หวังหลี่	●	●	●	●		●	●			●		
5. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา			●				●					
6. นายกวิน กาญจนพาสณ์		●	●	●		●	●	●			●	●
7. นายคง ชี เคื่อง	●	●	●	●		●	●					
8. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ			●	●		●	●					

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกรรมการที่มีประวัติการศึกษา และประสบการณ์ทำงานที่หลากหลายตลอดจนมีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน และผ่านการอบรมในสาขาแตกต่างกัน โดยบริษัทฯ มีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 6 ท่าน จากทั้งหมด 8 ท่าน ได้แก่ (1) นายศิริ กาญจนพาสณ์ (2) นายกวิน กาญจนพาสณ์ (3) นายคง ชี เคื่อง (4) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ (5) นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร และ (6) นายพลากร หวังหลี่ ที่มีประสบการณ์และความรู้ความสามารถในธุรกิจอื่น ๆ ที่สามารถสนับสนุนธุรกิจประจักษ์ ภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงิน และอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลประวัติของกรรมการบริษัท สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ในหัวข้อ 7.3 ประวัติคณะกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัทของรายงานฉบับนี้

นอกจากนี้ กรรมการอิสระของบริษัทฯ ยังมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

- (1) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบในคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน เนื่องจากนายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ มีประสบการณ์การทำงานด้านการคลังของประเทศไทย และยังคงดำรงตำแหน่งระดับสูงในหน่วยงานดังกล่าว เช่น ปลัดกระทรวงการคลัง รองปลัดกระทรวงการคลัง อธิบดีกรมบัญชีกลาง เป็นต้น อีกทั้ง ยังดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบในบริษัทจดทะเบียนชั้นนำอื่น ดังนี้ กรรมการตรวจสอบบริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน) และกรรมการตรวจสอบภายในของเนติบัณฑิตยสภา เป็นต้น
- (2) นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินในหลากหลายธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นกรรมการผู้สอบทานงบการเงินบริษัทจดทะเบียนดังกล่าว เช่น บริษัท ไทยคาร์เร้นท์แอนด์ลีส จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพิมพ์ ตะวันออก จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นต้น และ
- (3) นายพลากร หวังหลี่ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินในหลากหลายธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเป็นกรรมการผู้สอบทานงบการเงิน

ในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าว นอกจากนี้ นายพลากร หวังหลี่ จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเคยดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

อนึ่ง บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทจะช่วยเพิ่มมุมมองและประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญถึงบทบาทที่สำคัญ และการมีส่วนร่วมของผู้หญิงในคณะกรรมการบริษัท และส่งเสริมให้มีการสรรหาบุคคลเพศหญิงเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่เลือกปฏิบัติ ทั้งนี้ การสรรหากรรมการใหม่จะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติเฉพาะตัว และความเหมาะสมของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นสำคัญ

กระบวนการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ จากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัทฯ การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การสรรหาโดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยงานต่าง ๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนการอื่น ๆ ที่ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและเหมาะสม

การแต่งตั้งและการถอดถอนกรรมการบริษัท

การแต่งตั้ง และถอดถอนกรรมการบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมาย และข้อบังคับบริษัท โดยในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดในคณะกรรมการบริษัทพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 และกรรมการผู้พ้นจากตำแหน่งมีสิทธิได้รับเลือกตั้งใหม่ได้อีก

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

- บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ออก หรือศาลมีคำสั่งให้ออก

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่ เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวต่อไป เว้นแต่ วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 มีกรรมการออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ (1) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ (2) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา และ (3) นางสาวสรณา เสฐียรโกเศศ ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ได้ในช่วงระหว่างวันที่ 4 ธันวาคม 2563 ถึงวันที่ 3 มกราคม 2564 ตามรายละเอียดที่ได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 อย่างไรก็ตาม ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

อนึ่ง ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ได้มีมติให้บุคคลทั้ง 3 ท่าน ที่จะพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง โดยให้นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ดำรงสถานะเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ

การพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการ

บริษัทฯ ส่งเสริมให้กรรมการพัฒนาความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่องและเพียงพอ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้จัดทำแผนการพัฒนารวมการ เพื่อพัฒนาความรู้ของกรรมการเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่ของกรรมการ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการเข้ารับการอบรมหลักสูตร หรือกิจกรรมสัมมนาต่าง ๆ กับสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD) สถาบันวิทยาการตลาดทุน และ/หรือ หน่วยงานอื่น ๆ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัทจดทะเบียน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกลยุทธ์และการบริหารธุรกิจ การเงินการลงทุน การกำกับดูแลกิจการ การสรรหาและการกำหนดค่าตอบแทน การบริหารจัดการความเสี่ยงภายในองค์กร การป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน และแนวทางการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีคู่มือสำหรับกรรมการ ซึ่งรวบรวมข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการบริษัทจดทะเบียน เช่น คู่มือบริษัทจดทะเบียน ข้อเตือนใจในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทจดทะเบียน คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน คู่มือกรรมการอิสระ คู่มือคณะกรรมการตรวจสอบ แนวปฏิบัติเรื่องคณะกรรมการสรรหา แนวปฏิบัติเพิ่มเติมเรื่องคณะกรรมการพิจารณาตอบแทน แนวทางการปฐมนิเทศกรรมการเข้าใหม่ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน หลักเกณฑ์การสำรวจโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ ตลอดจนแบบรายงานและเอกสารอื่น ๆ สำหรับกรรมการ เช่น แบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร แบบแจ้งรายชื่อและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ (F 24-1) หนังสือรับรอง และประวัติของกรรมการ/กรรมการตรวจสอบ (F 24-2) แบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (แบบ 59) และแบบแจ้งข้อมูล คำรับรอง และคำยินยอมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท (แบบ 35-E1) เป็นต้น โดยมีการแก้ไขปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยและเป็นข้อมูลล่าสุดอยู่เสมอ ตลอดจนการปฐมนิเทศกรรมการเข้าใหม่

ทั้งนี้ ในปี 2564 มีการเข้าร่วมการอบรมในหลักสูตรต่าง ๆ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	หลักสูตร
นายชัยวัฒน์ อัครินทร์ทรงกูร	● หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่น 42/2021 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
นางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ	<ul style="list-style-type: none"> ● หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE 34/2021) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ● หลักสูตร Boardroom Success through Financing & Investment (BFI 10/2021) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ● หลักสูตรคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ของสมาคมส่งเสริมความปลอดภัยและอนามัยในการทำงาน (ประเทศไทย) ● หลักสูตรเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับบริหาร ของสมาคมส่งเสริมความปลอดภัยและอนามัยในการทำงาน (ประเทศไทย) ● หลักสูตร CFO Refresher รุ่นที่ 2/2564 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ● หลักสูตร Mini-MBA in Taxation - Major in General Business ของโรงเรียนภาษี (School of Tax)

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่ (Directors Orientation)

บริษัทฯ จะจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่เข้ารับตำแหน่ง กรรมการใหม่ในคณะกรรมการบริษัทตามแผนการพัฒนากิจกรรมที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเพื่อให้กรรมการที่เข้าใหม่ได้รับทราบ และเข้าใจถึงประวัติความเป็นมา โครงสร้างกลุ่มธุรกิจ และการถือหุ้นของบริษัท โครงสร้างองค์กร ลักษณะการประกอบธุรกิจ นโยบายธุรกิจของบริษัท ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ รวมทั้งให้ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น รายการประจำปี (แบบ 56-1 One Report) นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) และนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น

การประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทประจำปี แบบทั้งคณะและแบบรายบุคคล โดยเมื่อกรรมการแต่ละท่านได้ตอบแบบประเมินเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหา และอุปสรรคใน

การดำเนินงานในปีที่ผ่านมา เพื่อนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน

การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท (แบบทั้งคณะ)

คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ และ 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละคนได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของการประเมินคณะกรรมการบริษัทแบบทั้งคณะต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมกันพิจารณา และหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณา และทบทวนความเห็น และข้อเสนอที่กรรมการแต่ละคนได้แนะนำในปีที่ผ่านมาว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่

การประมวลผลคะแนนโดยรวม และความหมายของคะแนน ดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ และต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง

โดยในปี 2564 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 97.54 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 97.02 ในปี 2563

การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท (แบบรายบุคคล)

คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งหัวข้อการประเมินจะครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบริหารกิจการบริษัทให้เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น การจัดสรรเวลาและการเตรียมความพร้อมเพื่อการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น การแสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อเสนอแนะ หรือแนวทางในเรื่องต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ฝ่ายบริหาร ความเป็นอิสระในการแสดงความคิดเห็น การให้ความสำคัญ และสนับสนุนการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ และการฝึกอบรมและพัฒนาตนเองในหลักสูตรที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละคนได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบรายบุคคลเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ เพื่อพิจารณา

การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง

โดยในปี 2564 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 99.20 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่มีผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 97.94

การประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง ประเมินผลปฏิบัติงานด้วยตนเอง และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ 2) ความเป็นอิสระของสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ 5) กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ และ 6) ความสัมพันธ์กับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร

ทั้งนี้ เมื่อตอบแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว ฝ่ายตรวจสอบภายในจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อร่วมกันพิจารณา และหาวิธีแก้ไขปรับปรุง ในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนในส่วนที่เป็นความเห็นและข้อเสนอมติที่แต่ละคนได้แนะนำในปีที่ผ่านมา ว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ จากนั้น จะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็น หรือขอให้คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการปรับปรุงในด้านต่าง ๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง

โดยในปี 2564 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 98.09 ซึ่งลดลงจากปี 2563 ที่มีผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 98.73

การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง (เดิมชื่อคณะกรรมการการลงทุน) ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 5 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติ 2) การทำหน้าที่ของสมาชิกกรรมการ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุม และ 5) อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ทั้งนี้ เมื่อตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้ง คณะของคณะกรรมการชุดย่อยเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการชุดย่อยนั้น ๆ เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางปรับปรุงการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอมติที่แต่ละคนได้แนะนำในปีที่ผ่านมาว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ จากนั้น จะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็นหรือขอให้คณะกรรมการชุดย่อยดำเนินการปรับปรุงในด้านต่าง ๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง

โดยในปี 2564 ผลคะแนนเฉลี่ยของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 96.29 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 98.15 ในปี 2563 ผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการบริหาร อยู่ที่ร้อยละ 94.44 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 92.22 ในปี 2563 และผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการบริหารสภาพคล่องอยู่ที่ร้อยละ 91.37 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 86.47 ในปี 2563

การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ของประธานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานคณะกรรมการบริหาร โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่ หมวดที่ 1) ผลสำเร็จทางธุรกิจ ซึ่งพิจารณาจากความสำเร็จของกิจการและโครงการต่างๆ ในปีบัญชีที่ผ่านมา หมวดที่ 2) การวัดผลการปฏิบัติงาน และ หมวดที่ 3) การพัฒนาประธานกรรมการบริหาร

การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนน ดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง

โดยในปี 2564 ผลคะแนนเฉลี่ยของประธานคณะกรรมการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 95.67 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 92.09 ในปี 2563

การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่ หมวดที่ 1) ผลสำเร็จทางธุรกิจ ซึ่งพิจารณาจากความสำเร็จของกิจการและโครงการต่างๆ ในปีบัญชีที่ผ่านมา หมวดที่ 2) การวัดผลการปฏิบัติงาน และหมวดที่ 3) การพัฒนารักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง

โดยในปี 2564 ผลคะแนนเฉลี่ยของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารอยู่ที่ร้อยละ 97.28 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 94.32 ในปี 2563

การดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายชื่อ	กรรมการ บริษัท	กรรมการ อิสระ	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	กรรมการ บริหาร	กรรมการ ผู้มีอำนาจ ลงนาม
1. นายศิริ กาญจนพาสน์	✓					✓
2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	✓	✓	✓	✓		
3. นายชัยวัฒน์ อัครวินทรางกูร	✓	✓	✓	✓		
4. นายพลากร หวังหลี่	✓	✓	✓	✓		
5. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	✓				✓	✓
6. นายกวิน กาญจนพาสน์	✓					✓
7. นายคง ชี เคื่อง	✓					✓
8. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ	✓				✓	✓
9. นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม					✓	

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีกำหนดการประชุมมากกว่า 6 ครั้งในหนึ่งปี ตามตารางการประชุมที่กำหนดไว้ล่วงหน้าทั้งปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริม และสนับสนุนให้กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุม คณะกรรมการทั้งหมดในรอบปี เว้นแต่ กรณีมีเหตุจำเป็นหรือสมควร ซึ่งทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้โดยบริษัท ส่งเสริมให้มีการจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการศึกษาข้อมูล สำหรับคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ได้มีกำหนดการประชุมไว้ล่วงหน้าทั้งปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดการประชุมเป็นประจำทุกไตรมาส และเพิ่มเติมตามความเหมาะสม สำหรับคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้กำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

สำหรับคณะกรรมการบริหารได้กำหนดการประชุมอย่างน้อย เดือนละ 1 ครั้ง และสำหรับคณะกรรมการบริหารสภาพคล่อง ได้กำหนดการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ สาเหตุที่กรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมเนื่องจากติดภารกิจอื่น ซึ่งรวมถึงภารกิจในต่างประเทศ โดยกรรมการที่ไม่เข้าร่วมประชุมได้แจ้งให้ประธานกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อแจ้งต่อที่ประชุม

สำหรับคณะกรรมการบริหารสภาพคล่องได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 จึงทำให้ในปี 2564 มีการประชุมจำนวน 2 ครั้ง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมจำนวน 8 ท่าน ซึ่งครบทั้งคณะ หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ

สรุปการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยในปี 2564 ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม				
	คณะกรรมการ บริษัท (8 ครั้ง)	คณะกรรมการ ตรวจสอบ (5 ครั้ง)	คณะกรรมการ สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน (2 ครั้ง)	คณะกรรมการ บริหาร (13 ครั้ง)	คณะกรรมการ บริหาร สภาพคล่อง (2 ครั้ง)*
1. นายศิริ กาญจนพาสน์	8/8	-	-	-	
2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	8/8	5/5	2/2	-	
3. นายชัยวัฒน์ อัครินทร์ทรงกูร	8/8	5/5	2/2	-	
4. นายพลากร หวังหลี	8/8	5/5	2/2	-	
5. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	7/8	-	-	13/13	
6. นายกวิน กาญจนพาสน์	8/8	-	-	-	
7. นายคง ชี เคื่อง	8/8	-	-	-	
8. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ	8/8	-	-	13/13	2/2
9. นายวีระพงศ์ ไรจนวโรดม	-	-	-	13/13	2/2
10. นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล	-	-	-	-	2/2
อัตราเฉลี่ยการเข้าร่วมประชุมของทั้งคณะ (ร้อยละ)	98.43	100.00	100.00	100.00	

* คณะกรรมการบริหารสภาพคล่องเดิม คือ คณะกรรมการการลงทุน



ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 8 ครั้ง โดยกรรมการบริษัทแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมมากกว่าร้อยละ 75 ของการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดซึ่งมีอัตราเฉลี่ยการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะคิดเป็นร้อยละ 98.43 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาคำตอบแทนของกรรมการจากผลประกอบการของบริษัทฯ ขนาดธุรกิจ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

กับบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ในขนาดใกล้เคียงกับบริษัทฯ และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา และอนุมัติเป็นประจำทุกปี

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้พิจารณาและอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนรายเดือนในแต่ละตำแหน่ง และเบี้ยประชุมในอัตราคงเดิมเหมือนปีที่ผ่านมา โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนรายเดือนของกรรมการดังนี้

คำตอบแทนกรรมการรายเดือน	ประจำปี 2564	ประจำปี 2563
ประธานกรรมการ	50,000 บาท/เดือน	50,000 บาท/เดือน
กรรมการ	30,000 บาท/เดือน	30,000 บาท/เดือน
เบี้ยประชุม	ประจำปี 2564	ประจำปี 2563
คณะกรรมการบริษัท	20,000 บาท/ครั้ง	20,000 บาท/ครั้ง
คณะกรรมการตรวจสอบ	10,000 บาท/ครั้ง	10,000 บาท/ครั้ง
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000 บาท/ครั้ง	10,000 บาท/ครั้ง
คณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	ไม่มี	ไม่มี

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัททุกคนเป็นจำนวนเงินรวม 4,590,000 บาท โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการเป็นรายบุคคล ดังนี้

รายชื่อและตำแหน่งกรรมการ		ค่าตอบแทนรายปี (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	รวม (บาท)
1. นายศิริ กาญจนพาสณ์	ประธานคณะกรรมการ	600,000	160,000	760,000
2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	360,000	230,000	590,000
3. นายชัยวัฒน์ อัครินทรงกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	360,000	230,000	590,000
4. นายพลากร หวังหลี่	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	360,000	230,000	590,000
5. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร	360,000	140,000	500,000
6. นายกวิน กาญจนพาสณ์	กรรมการ	360,000	160,000	520,000
7. นายคง ชี เคื่อง	กรรมการ	360,000	160,000	520,000
8. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ	กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	360,000	160,000	520,000
รวมจำนวนรวม		3,120,000	1,470,000	4,590,000

ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทฯ ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ดังนั้น กรรมการอิสระจึงไม่มีค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน และสิทธิประโยชน์อื่นๆ

- ไม่มี -

ค่าตอบแทนกรรมการหรือผู้บริหารซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทย่อย

- ไม่มี -

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร

- ไม่มี -

การสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยจะพิจารณาคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารจากบุคลากรภายในองค์กรก่อน หากไม่มีผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมภายในองค์กร ก็จะสรรหาจากบุคคลภายนอกองค์กร เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้กรรมการแต่ละท่านสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นนอกกลุ่มบริษัทได้ไม่เกิน 4 บริษัท เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาและปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะกรรมการของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่ควรดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นนอกบริษัท เว้นแต่ในกรณีเข้าชื่อยกเว้นตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำรงตำแหน่งกรรมการของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัทไม่เกิน 5 บริษัท โดยต้องได้รับความเห็นชอบประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

แผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะบริหารงานของบริษัทฯ ให้มีการเติบโตและพัฒนาให้เจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง จึงได้กำหนดนโยบายแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยได้กำหนดขั้นตอนและกระบวนการสืบทอดตำแหน่งกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงอื่น ๆ ในองค์กร และมีการพิจารณาทบทวนความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีผู้บริหารระดับสูงที่มีความรู้ความสามารถในการสืบทอดตำแหน่งสำคัญขององค์กร

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นแหล่งเงินทุนหรือบริษัทแม่ ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยได้กำหนดนโยบายและมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการกำหนดทิศทางและเป้าหมายการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท ตลอดจนติดตามการปฏิบัติตามในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจกำหนดทิศทางและรูปแบบในการดำเนินธุรกิจ กลยุทธ์ แผนธุรกิจ งบประมาณ และจัดสรรทรัพยากรต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทโดยรวม และมีอำนาจในการตัดสินใจเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เช่น การลงทุนหรือการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การเข้าร่วมลงทุนหรือยกเลิกการเข้าร่วมลงทุนกับบริษัทอื่น เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการบริษัท ที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนทั้งบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยฝ่ายบริหารจะเป็นผู้ดำเนิน

การเสนอชื่อบุคคลที่มีความเหมาะสมให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมมีประสิทธิภาพสูงสุด กำกับดูแลให้บริษัทย่อย / บริษัทร่วมปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจดทะเบียน อาทิ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในการพิจารณาเรื่องที่สำคัญต้องเป็นไปในทิศทางเดียวกับที่บริษัทฯ กำหนด

บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าวจะรายงานผลการดำเนินงานให้แก่คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะ ๆ เพื่อคณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงสถานการณ์ของบริษัทนั้น ๆ อย่างต่อเนื่องและทันทั่วถึงต่อการตัดสินใจ

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้อง หรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและเสริมสร้างการเติบโตในแต่ละกิจการของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ ทิศทาง และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการสนับสนุนวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของกลุ่มบริษัทผ่าน (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยจะต้องออกเสียงลงคะแนนตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ และ (2) คณะกรรมการของบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหาร หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ (รวมถึงผู้บริหาร) ในบริษัทย่อย เพื่อร่วมกำหนดกลยุทธ์ แผนธุรกิจ งบประมาณ และติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี)

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการ (หรือผู้บริหาร) ของบริษัทย่อยด้วยความรับผิดชอบ กำกับดูแล และติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) และแผนผังการมอบหมายอำนาจ (Delegation of Authority) โดยใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของ

บริษัทย่อย และสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทโดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี)

นโยบายลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ และ/หรือบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยจะลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุผลสมควร หรือเหมาะสมที่จะลงทุนในสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 25

บริษัทฯ สอบทาน และติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วม รวมถึงส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจซึ่งจะต้องเทียบเท่ากับมาตรฐานสากล หรือบรรทัดฐานของบริษัทฯ โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหาร หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทร่วมนั้น ๆ ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากประธานกรรมการบริหาร เว้นแต่ บริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือครองหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่มีอำนาจควบคุมกิจการ ให้คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจจัดให้มีสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของบริษัทร่วม หรือข้อตกลงอื่นใด เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบริหารจัดการ และการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วม ตลอดจนเพื่อให้มั่นใจว่าการร่วมลงทุนในกิจการดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ได้

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการของบริษัทร่วมด้วยความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ของบริษัทร่วม และสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ โดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วมต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณากำกับดูแลให้มีการจัดการเกี่ยวกับรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง บริษัทฯ และบริษัทร่วมอย่างเหมาะสม

(At Arm's Length Basis) และตรวจสอบให้มีการบันทึกมติที่ประชุมคณะกรรมการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงความคิดเห็นหรือข้อคัดค้านของกรรมการเสียงส่วนน้อย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้าสุทธิเป็นจำนวนเงิน 21,070.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.34 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) โดยมีรายละเอียดตามเนื้อหาในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทย่อย

ข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นอื่น ในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' Agreement)

บริษัทฯ ได้มีข้อตกลงกับบริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนร่วมกันในการบริหารและพัฒนาโครงการ Anantara Services Suite ซึ่งปัจจุบันได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้มีข้อตกลงกับ Fortune Hand Ventures Limited เพื่อลงทุนร่วมกันในการบริหารและพัฒนาโครงการโรงเรียนนานาชาติผ่านบริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด และได้มีข้อตกลงกับ Gold Diamond Holding Limited เพื่อลงทุนร่วมกันในการถือครองที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราด (ซึ่งบางส่วนของที่ดินดังกล่าวใช้เป็นที่ตั้งของโครงการโรงเรียนนานาชาติ) ผ่านบริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด

การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติ ด้านการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีการทบทวน และติดตามการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติหรือจริยธรรมทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนได้จัดทำโครงการสื่อสารการเรียนรู้การสอนอิเล็กทรอนิกส์ (E-learning) เช่น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ให้แก่พนักงานและผู้บริหาร

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงการฝึกอบรม และสื่อสารการเรียนรู้การสอน ตลอดจนช่องทางการสื่อสารกับพนักงานเพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ บริษัท มีนโยบายที่จะปฏิบัติตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะพิจารณาแก้ไขปัญหความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผล และเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท โดยรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ สามารถศึกษานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพิ่มเติมได้ในหัวข้อ 5.4 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกันของรายงานฉบับนี้

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง บริษัท กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท จัดส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสียของตน และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้กับบริษัท ในกรณีดังต่อไปนี้

- จัดส่งแบบแจ้งรายงานครั้งแรก เมื่อเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการ หรือผู้บริหารเข้าใหม่ของบริษัท
- จัดส่งแบบแจ้งรายงาน เพื่อปรับปรุงข้อมูล ณ วันเริ่มต้นปีบัญชี (1 มกราคมของทุกปี)

- จัดส่งแบบแจ้งรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ ที่มีผลทำให้เกิดการมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบัญชี

เลขาธิการบริษัทเป็นผู้เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานคณะกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ บริษัท ได้รับรายงานนั้น ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบและกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท ได้กำหนดนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน โดยห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ บริษัท ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องใช้ข้อมูลภายใน เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอก หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ก่อนที่จะมีการเปิดเผยให้ประชาชนทราบโดยทั่วถึงกันผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักปฏิบัติในการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติ และเพื่อให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) คณะกรรมการบริษัท กำหนดหลักปฏิบัติในการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบของบริษัท เพิ่มเติม โดยให้มีผลบังคับใช้กับบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมทั้งหมดภายใต้บริษัท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บุคคลที่ถูกห้ามการซื้อขาย	หลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขาย	ช่วงเวลาห้ามการซื้อขาย	
		กรณีเปิดเผยงบการเงิน	กรณีที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์
<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ● กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และ/หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่อยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในได้ 	หลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม	1 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีวาระอนุมัติงบการเงิน จนถึง 1 วันทำการหลังการเปิดเผย งบการเงิน ผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	14 วันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีวาระอนุมัติเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ จนถึง 1 วันทำการหลังการเปิดเผยเรื่องดังกล่าวผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน เพื่อพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำงบการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

การถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ (รวมถึงการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของหุ้น “U”, “U-P” และใบสำคัญแสดงสิทธิ “U-W4” ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เป็นรายไตรมาส โดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) แก่เลขานุการบริษัท ในวันเดียวกันกับวันที่กรรมการ และผู้บริหารได้ยื่นแบบ 59-2 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และให้เลขานุการบริษัททำหน้าที่รวบรวม และสรุปเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 การถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหลักทรัพย์ที่ถือ (หุ้น/หน่วย)			
		หุ้นสามัญ (U) (หุ้น)	หุ้นบุริมสิทธิ (U-P) (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นสามัญ(%)	ใบสำคัญแสดงสิทธิ (U-W4) (หน่วย)
นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล	ผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี และรักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	20	-	0.000	-

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญเรื่องความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดอบรมในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี ได้ปลูกฝังและเน้นย้ำให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ในทุก ๆ ขั้นตอนของการปฏิบัติงาน โดยบริษัทฯ ได้สร้างกิจกรรมเพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนั้น ในปี 2558 บริษัทฯ ยังได้แสดงจุดยืนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยการประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Collective Action Coalition of the Private Sector Against Corruption: CAC) ในปี 2558 อันเป็นการแสดงถึงความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และตัดสินใจในทุกรูปแบบ รวมถึงการมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ด้วยความซื่อสัตย์ และโปร่งใสภายใต้กฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย

ทุกกลุ่มตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนสนับสนุนและกำหนดให้บริษัทฯ บริษัทย่อย รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนติดตามให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการ หรือกระทำการใด ๆ โดยให้ความสำคัญกับความโปร่งใส และคำนึงถึงความซื่อสัตย์สุจริตในการติดต่อหรือทำธุรกรรมกับเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อหลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบที่ไม่เหมาะสม และขัดแย้งต่อหลักการบริหารจัดการที่ดี

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานใด ๆ ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นไปตามกรอบแนวทางของนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และคู่มือการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการทุจริตทั้งทางตรงและทางอ้อม บริษัทฯ จึงได้กำหนดมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ขึ้นในปี 2559 และปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งประกอบด้วย

- นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึง แนวทางและขั้นตอนปฏิบัติต่าง ๆ โดยครอบคลุมถึงการให้เงินสนับสนุนการบริจาคเพื่อการกุศล การช่วยเหลือทางการเงิน การห้ามให้และห้ามรับสินบนจากเจ้าหน้าที่ของรัฐและหน่วยงานราชการ การให้ การรับของขวัญ ของกำนัล และการใช้จ่ายการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ
- นโยบายว่าด้วยการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด หรือข้อร้องเรียน และให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม รวมทั้งไม่เพิกเฉย หรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้แก่ การรับสิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง การเรียกรับเงิน เงินบริจาค และผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ โดยได้กำหนดให้ครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งไม่เพิกเฉย หรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติงานตามนโยบาย

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง จึงเชื่อมั่นว่านโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ของบริษัทฯ จะช่วยส่งเสริมค่านิยม ตลอดจนเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมภายในองค์กรมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพ และในขณะเดียวกัน เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม และปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน

พัฒนาการที่สำคัญด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นับตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ประกาศใช้นโยบาย “งดรับของขวัญ ของกำนัล (No Gift Policy)” จากผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจ บุคคลภายนอก และเจ้าหน้าที่ของรัฐในทุกเทศกาล เพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ไม่เรียกรับหรือหวังผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ จากผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องด้วยความยุติธรรม และเท่าเทียม โดยได้มีการสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้ผู้เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ ได้รับทราบ เช่น การส่งจดหมายแจ้งคู่ค้าทุกรายของบริษัทฯ การเผยแพร่นโยบายบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อภายในองค์กร เป็นต้น

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC)

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองการต่ออายุสมาชิกของแนวร่วมการต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยครั้งที่ 1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงเจตจำนงที่ชัดเจนของบริษัทฯ ในความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเต็มรูปแบบต่อไป อีกทั้ง บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption Policy) ของบริษัทฯ เพื่อให้ครอบคลุมและเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี หรือระเบียบต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

ช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน การทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำที่ไม่ถูกต้อง หรือข้อร้องเรียนและให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บังคับบัญชาและหน่วยงานเกี่ยวกับการกำกับดูแลและตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ได้ทำหน้าที่ดูแลและให้คำแนะนำ ตลอดจนสอดส่องพฤติกรรมความประพฤติ และการกระทำต่าง ๆ ของพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปโดยถูกต้อง และผู้แจ้งเรื่องดังกล่าวจะได้รับความคุ้มครอง หากเป็นการกระทำด้วยความสุจริตใจ โดยผู้พบเห็นการกระทำที่อาจทำให้เกิดความสงสัยได้ว่าเป็นการทุจริตคอร์รัปชันที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อมสามารถแจ้งเหตุ เบาะแส หรือยื่นข้อร้องเรียนการกระทำที่อาจทำให้เกิดความสงสัยได้ว่าเป็นการทุจริตคอร์รัปชันที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯ โดยสามารถติดต่อหรือร้องเรียนเรื่องต่าง ๆ กับคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบโดยใช้ช่องทางดังนี้

เว็บไซต์บริษัท	www.ucity.co.th
กล่องรับความคิดเห็น	ภายในองค์กร
คณะกรรมการตรวจสอบ	Auditcommittee@ucity.co.th
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	InternalAudit@ucity.co.th
ไปรษณีย์	คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

บริษัทฯ กำหนดให้มีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสที่ร่วมสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยจะไม่ลดตำแหน่ง โทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม

การบริหารความเสี่ยงเรื่องการทุจริต

บริษัทฯ ตระหนักว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริต คอร์รัปชัน ที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเห็นถึงความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ และทำให้สามารถ เตรียมความ

พร้อมในการตอบสนองต่อความเสี่ยงนั้น ๆ ได้อย่างเหมาะสม เพียงพอและทันเวลาที่ สำหรับการบริหาร ความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชัน บริษัทฯ ได้มีจัดทำ การประเมินความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชันทั้งในส่วนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีการจัดอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อประเมิน และบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชัน (Corruption Risk Management) ของฝ่ายต่าง ๆ รวมถึงตัวแทนที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ในการติดต่อกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรใด ๆ ให้แก่กลุ่มผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อสามารถกำหนดมาตรการ หรือแนวทางควบคุมภายในให้มีความเหมาะสม เพียงพอ โดยผลการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวได้มีการรายงานต่อ คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบเพื่อการพิจารณาด้วย

การอบรมและการสื่อสารนโยบาย การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้สื่อสาร และเผยแพร่มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อสร้างความรู้และความเข้าใจแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภายใน และภายนอกองค์กรอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการ ดังนี้

- ทบทวนและปรับปรุงมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คู่มือบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริต ขั้นตอน และแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ประจำปี โดยนำเสนอเพื่อการพิจารณาและเห็นชอบโดยคณะกรรมการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน และคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า มาตรการหรือแนวทางควบคุมภายในต่าง ๆ ที่บริษัทฯ มีอยู่เพียงพอและเหมาะสม
- จัดอบรมให้ความรู้ในหัวข้อ “Anti-Corruption Training” เพื่อสร้างความตระหนักถึงการไม่ทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนสร้างความเข้าใจในนโยบายด้านการต่อต้านทุจริต และคอร์รัปชันของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ
- จัดอบรมคู่ค้าของบริษัทฯ เพื่อทราบ และเข้าใจถึงมาตรการและนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจนของบริษัทฯ และเพื่อขยายแนวร่วมในการต่อต้านการคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563
- จัดอบรมเพื่อปฐมนิเทศพนักงานใหม่ของบริษัทฯ ในหัวข้อ “นโยบายว่าด้วยการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง”

- เผยแพร่และสื่อสารกับบุคลากรของบริษัทฯ เพื่อสร้างความเข้าใจในการปฏิบัติหน้าที่ที่ต้องเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- เผยแพร่มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และประเด็นที่เกี่ยวข้องบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ได้รับทราบ
- แจ้งคู่ค้าของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรถึงมาตรการ และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงช่องทางการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนการกระทำที่ไม่ถูกต้อง
- จัดให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ เข้าร่วมการอบรม และสัมมนาในหลักสูตรต่าง ๆ ซึ่งจัดโดยองค์กรภายนอก เพื่อนำมาพัฒนา และปรับปรุงให้เพียงพอต่อการบริหารความเสี่ยงและการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ให้มีความรัดกุมและมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- เผยแพร่และสื่อสารกับบุคลากรของบริษัทฯ เพื่อสร้างความเข้าใจในการปฏิบัติหน้าที่ที่ต้องเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ อาทิ E-mail, ป้ายประชาสัมพันธ์ (Poster) และจอประชาสัมพันธ์ (Display Screen)

การติดตามการประเมินผลการปฏิบัติงานตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีการดำเนินงานในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันได้อย่างเหมาะสมและเพียงพอ จึงกำหนดให้มีการตรวจสอบการดำเนินงานดังกล่าวเป็นประจำทุกปีโดยฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งมีความเป็นอิสระและดำเนินงานขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ โดยครอบคลุมทั้งการสอบทานนโยบาย แนวทางและขั้นตอนปฏิบัติต่าง ๆ การดำเนินงานตามที่มาตรการและนโยบายที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านการทุจริตคอร์รัปชันว่ามีการดำเนินการได้อย่างครบถ้วนเพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ โดยมีการอ้างอิง

แนวทางการสอบทานและการจัดทำกระดาษทำการ (Working Paper) ของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตในการตรวจสอบประเมินผล และนำผลการตรวจสอบฯ ข้อเสนอแนะต่าง ๆ รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา และหารือกับผู้บริหาร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินงานให้มีความรัดกุม และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

การแจ้งเบาะแสและเรื่องร้องเรียน

ผู้พบเห็นการกระทำที่อาจทำให้เกิดความสงสัยได้ว่าเป็นการทุจริตคอร์รัปชันที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อมสามารถแจ้งเหตุ เบาะแส หรือยื่นข้อร้องเรียนการกระทำที่อาจทำให้เกิดความสงสัยได้ว่าเป็นการทุจริตคอร์รัปชันที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯ โดยสามารถติดต่อหรือร้องเรียนเรื่องต่าง ๆ กับคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าว จะส่งตรงไปยังผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ ประธานกรรมการตรวจสอบ และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป และเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสรายชื่อเรื่องดังกล่าวมีความมั่นใจว่าข้อมูลและเรื่องราวที่แจ้งนั้นจะได้รับการดูแลและคุ้มครองจากผู้ที่ได้รับผิดชอบโดยตรง

อนึ่ง ในปี 2564 บริษัทฯ ไม่มีเรื่องร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและแนวปฏิบัติทางจริยธรรมทางธุรกิจ

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร ได้จัดทำการประเมินและรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ซึ่งครอบคลุมถึงการประชุม และสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

5.4

การควบคุมภายในและธรรมาภิบาล



คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่ดี ครอบคลุมกิจกรรมที่สำคัญเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้และเพื่อความเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคณะกรรมการและผู้บริหารกำกับดูแลกิจการด้วยความโปร่งใสตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการกำหนดนโยบาย กฏบัตร และแนวทางในการปฏิบัติงานที่สำคัญที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ มีระบบการสื่อสารและการจัดการข้อมูลที่ปลอดภัยอย่างมีประสิทธิภาพ และมีระบบการติดตามผลการดำเนินงานที่เหมาะสม

คณะกรรมการตรวจสอบ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเป็นอิสระในการสอบทานการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา อีกทั้ง คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในผ่านการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและนโยบายต่างๆ อย่างเคร่งครัด มีการสอบทานให้รายงานทางการเงินและรายงานอื่นๆ มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ รวมถึงความโปร่งใสของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมเป็นบุคคลที่มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินรวมอยู่ด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดตามกรอบของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission) ซึ่งครอบคลุมการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 ด้าน คือ (1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) (2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication) และ (5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities) โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐาน มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและน่าเชื่อถือ ตลอดจนการปฏิบัติตามนโยบาย วิธีการปฏิบัติงาน กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในแต่ละด้านได้ดังนี้

การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทฯ กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กรไว้อย่างชัดเจน และประกาศให้พนักงานทราบโดยทั่วกัน ซึ่งบริษัทยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อสัตย์สุจริต จึงกำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption Policy) เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ตระหนักถึงการประกอบธุรกิจและปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับนโยบายดังกล่าว

สำหรับการดำเนินงาน บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นให้องค์กรมีสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละสายงานไว้อย่างชัดเจน และมีการพิจารณาปรับปรุงโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอรวมทั้งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทรัพยากรมนุษย์โดยจัดทำนโยบายและวิสัยปฏิบัติงานด้านทรัพยากรมนุษย์ มุ่งเน้นการสรรหาและบริหารทรัพยากรมนุษย์อย่างมีมาตรฐาน เหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กรและมีระบบการให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตลอดจนการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ โดยจัดหลักสูตรการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมศักยภาพ พัฒนาความรู้ ทักษะ และความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ รวมถึงการจัดทำแผนสืบทอดงานของผู้บริหาร

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้สอบทานและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งช่วยส่งเสริมกระบวนการติดตามและปรับปรุงระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ จะบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อเตรียมความพร้อมต่อสถานการณ์ภายใต้การเปลี่ยนแปลงทั้งจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในที่จะส่งผลกระทบต่อการทำงานทั้งระดับฝ่ายงาน ระดับธุรกิจและระดับองค์กร มีนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อเป็นแนวทางสำหรับการประเมินและจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยพนักงาน

ทุกคนมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการความเสี่ยงและบริษัทฯ จัดให้มีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงในระดับจัดการนำโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารและตัวแทนพนักงานในทุกหน่วยงาน นำเสนอผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีมาตรการควบคุมเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่จะทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษร มีการดำเนินงาน การติดตามและการกำกับดูแลให้เป็นไปตามแผนงาน กฎระเบียบ ข้อบังคับ มีการกำหนดอำนาจการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร ครอบคลุมทั้งด้านการเงิน การจัดซื้อจัดจ้าง และการบริหารจัดการทั่วไป และมีแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน มีการดูแลป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ ไม่ให้ถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน มีระบบการควบคุมด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่มีประสิทธิภาพ อีกทั้ง บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินงานมาจากข้อมูลภายในและภายนอกบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องกับงาน เพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ บริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมโดยเฉลี่ย 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาข้อมูลก่อนเข้าร่วมประชุม และในการประชุมแต่ละครั้งได้มีการจัดทำรายงานการประชุม โดยระบุความเห็นและมติของที่ประชุมไว้อย่างครบถ้วน มีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีการจัดเก็บข้อมูลและสารสนเทศที่สามารถนำไปใช้เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะเอกสารทางบัญชีที่มีความสำคัญต่อการจัดทำรายงานทางการเงิน

สำหรับการสื่อสารภายในองค์กร บริษัทฯ มีช่องทางในการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เช่น การส่งอีเมล การติดประกาศประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ รวมทั้งการประชุมร่วมกันเพื่อให้เกิดการประสานงานและสามารถปฏิบัติงานบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ สำหรับบุคคลภายนอก บริษัทฯ มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลและสื่อสารให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียผ่านช่องทางของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้บุคคลต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตแก่บริษัทฯ

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ ผ่านการประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นประจำทุกเดือน เพื่อให้มั่นใจว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นเป็นไปตามแผนธุรกิจ งบประมาณ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนปรับปรุงการปฏิบัติงานที่จำเป็น เพื่อให้สอดคล้องกับปัจจัยภายในและภายนอกที่เปลี่ยนแปลงอย่างทันทั่วทั้ง

อีกทั้ง ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ตรวจสอบและประเมินประสิทธิภาพ ประสิทธิผลและความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นที่ความเสี่ยงสำคัญของบริษัทฯ และให้ข้อเสนอแนะเพื่อการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานและติดตามผลเพื่อให้มั่นใจว่าปัญหาต่าง ๆ ได้รับการปรับปรุงแก้ไขอย่างเหมาะสม โดยผู้ตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบและการติดตามผลการตรวจสอบต่อฝ่ายบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

รายการระหว่างกัน

รายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียน กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น

รายการระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) มีรายการระหว่างกันกับบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมดุลของผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2564	
1	บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ให้บริการเพื่อบริหารจัดการตามสัญญาให้กับ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รายได้ค่าบริการจัดการ	0.00	10,800,000.00	1,251,900.00	การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
2	บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รับบริการบำรุงรักษา Hardware และ Software จาก บริษัท ยงสุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าบำรุงรักษา Hardware และ Software	0.00	2,049,916.59	0.00	การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2) บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือมีรายการระหว่างกันกับบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมเหตุสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ส.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ส.ค. 64	
1	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใด ๆ และให้บริการรวมถึง สิ่งอำนวยความสะดวก ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 5 โซน C, ชั้น 6 โซน C, ชั้น 11 โซน B1, ชั้น 12 โซน B1, ชั้น 14 และชั้น 15 ของอาคารทีเอสที กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ <3 ปี	246,023.73	23,262,927.71	211,985.15	การให้เช่าพื้นที่รวมถึง ทรัพย์สินและอุปกรณ์ใด ๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า การให้บริการและ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังกล่าว เป็นการให้เช่า เพื่อใช้เป็นสถานที่ ประกอบธุรกิจของผู้เช่า ตามปกติและเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
2	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใด ๆ และให้บริการรวมถึง สิ่งอำนวยความสะดวก ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 6 โซน A, ชั้น 19 และชั้น 24 โซน B2 ของอาคารทีเอสที กับบริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัทฯ	ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ <3 ปี	148,631.56	10,010,502.50	117,408.96	การให้เช่าพื้นที่รวมถึง ทรัพย์สินและอุปกรณ์ใด ๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า การให้บริการและ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังกล่าว เป็นการให้เช่า เพื่อใช้เป็นสถานที่ ประกอบธุรกิจของผู้เช่า ตามปกติและเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

ลำดับ	ลักษณะ ของรายการ	ประเภทของ รายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมดุลสมผล ของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 64	
3	บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญา ให้เช่าพื้นที่ ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใด ๆ และให้บริการ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 4 โซน A, ชั้น 9, 10 ชั้น 11 โซน A และชั้น 12 โซน A1 ของอาคารทีเอสที กับบริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของบริษัทฯ	ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ <3 ปี	681,794.62	17,514,911.40	1,887,340.81	การให้เช่าพื้นที่รวมถึง ทรัพย์สินและอุปกรณ์ใด ๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า การให้บริการและ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังกล่าว เป็นการให้เช่า เพื่อใช้เป็นสถานที่ ประกอบธุรกิจของผู้เช่า ตามปกติและเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
4	บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามสัญญาให้เช่าพื้นที่ ทรัพย์สิน อุปกรณ์ใด ๆ และให้บริการรวมถึง สิ่งอำนวยความสะดวก ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 11 โซน B ของอาคารทีเอสที กับบริษัท เอชเอสที คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัทฯ	ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ <3 ปี	24,861.75	2,240,005.12	19,380.95	การให้เช่าพื้นที่รวมถึง ทรัพย์สินและอุปกรณ์ใด ๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า การให้บริการและ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังกล่าว เป็นการให้เช่า เพื่อใช้เป็นสถานที่ ประกอบธุรกิจของผู้เช่า ตามปกติและเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

3) บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมเหตุสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ส.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ส.ค. 64	
1	บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาให้บริการเป็นตัวแทนขายหรือให้เช่าบริหารอาคารที่พักอาศัยบางโครงการของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เช่น โครงการเดอะรอยัลเพลส 1 เดอะรอยัลเพลส 2 เดอะแกรนด์ เป็นต้น	รายการให้บริการตามสัญญาจ้าง	3,715,308.00	38,208,750.00	11,796,750.00	การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

4) บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมเหตุสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ส.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ส.ค. 64	
1	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รับบริการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (Facility and common fee)	195,234.91	1,060,111.67	268,423.08	การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

5) บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมเหตุสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 64	
1	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ให้บริการตามสัญญาเช่าห้องพักโรงแรมและบริการของ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รายการให้บริการ	0.00	46,325,149.51	4,230,100.92	การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

6) บริษัท มรรค๘ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท มรรค๘ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมเหตุสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 64	
1	บริษัท มรรค๘ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รับบริการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (Facility and common fee)	931,191.64	1,640,337.37	566,402.98	การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

7) บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมเหตุสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 64	
1	บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รับบริการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (Facility and common fee)	538,036.96	2,482,366.97	330,924.71	การรับบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

8) บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัทย่อยของ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมเหตุสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 64	
1	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ว่าจ้างเหมาก่อสร้างโครงการเดอะยูนิคอร์น กับ บริษัท เอชเอชที คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รายการจ้างเหมาก่อสร้าง	28,215,542.80	377,957,022.31	28,095,605.99	การจ้างเหมาก่อสร้างดังกล่าว เป็นการจ้างก่อสร้างตามปกติ และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

9) บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมดุลสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 64	
1	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ให้บริการให้เช่าห้องพัก โรงแรม ยู สาทร์ กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รายการให้บริการ	0.00	90,328,047.14	0.00	การให้บริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

10) บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน))

ลักษณะความสัมพันธ์: บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด มีรายการระหว่างกันกับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)			ความสมดุลสมผลของรายการ
			ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63	ยอดระหว่างปี 2564	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 64	
1	บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รับจ้างบริหารสนามกอล์ฟ ให้กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รับจ้างบริหารสนามกอล์ฟ	13,737,730.00	88,395,000.00	11,859,880.00	การรับจ้างดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของบริษัทฯ

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติ การทำรายการระหว่างกัน

ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 โดยเพิ่มข้อกำหนดในหมวด 3/1 เรื่องการบริหารกิจการของบริษัท ที่ออกหลักทรัพย์ตามมาตรา 89/12 (1) ซึ่งกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจะกระทำการธุรกรรมกับบริษัทหรือบริษัทย่อยได้ ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เว้นแต่ธุรกรรมดังกล่าวเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี และเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการหรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติไว้แล้ว

ดังนั้น เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัท ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2551 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2551 (ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561) จึงอนุมัติให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นรายการระหว่างกันประเภท (ก) รายการธุรกิจปกติ และมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป หรือ (ข) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป สำหรับรายการที่เกี่ยวข้อง

กันในลักษณะอื่น บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยบริษัทฯ จะต้องนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณาร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการระหว่างกัน โดยจัดมาตรการการอนุมัติรายการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องพิจารณาเห็นชอบกับการทำรายการดังกล่าวด้วย สำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัท ในวาระที่มีกรรมการมีส่วนได้เสีย กรรมการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ที่ประชุมอภิปรายกันอย่างอิสระ

ทั้งนี้ การทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความสมเหตุสมผลของการทำรายการและผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

นโยบายและแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะทำรายการระหว่างกันในอนาคต ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นหลัก โดยจะมีราคาหรือเงื่อนไขที่เป็นธรรม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (บริษัทซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทนั้น) มีรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่กำหนดเรื่องดังกล่าว

6

รายงานงบการเงิน

6.1	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน	205
6.2	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	206
6.3	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	208
6.4	งบการเงิน	216
6.5	หมายเหตุประกอบงบการเงิน	226



6.1

รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย โดยแสดงรายงานในงบการเงินรวม ตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงนโยบายการบัญชีที่นำมาปฏิบัติและเชื่อว่านโยบายดังกล่าวมีความเหมาะสมและได้ถือปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ หมายเหตุประกอบงบการเงินยังได้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์และมีสาระสำคัญทางการเงิน โดยใช้ข้อมูลเป็นเหตุเป็นผลในการพิจารณาและประมาณการที่รอบคอบมาสนับสนุนผู้สอบบัญชีภายนอกบริษัทฯ ได้ตรวจสอบงบการเงินและแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการนำเสนอข้อมูลเพื่อให้ง่ายต่อการเข้าใจในภาพรวมของงบการเงินของบริษัทฯ จึงได้จัดทำและนำเสนอคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการในรายงานฉบับนี้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการควบคุมดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการควบคุมภายใน การปฏิบัติตามกฎระเบียบ ตลอดจนการบริหารความเสี่ยง



นายคีรี กาญจพาส์

ประธานคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งคณะ เป็นผู้รับผิดชอบดูแลเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน และความเชื่อถือได้ของการรายงานทางการเงิน รวมถึงการประเมินความเหมาะสม และประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน และความเป็นอิสระของระบบการตรวจสอบภายใน ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า รายงานงบการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ ไว้ถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และเชื่อถือได้ ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย รวมทั้งคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้นำเสนอมุมมองที่เกี่ยวข้องตามที่ควรของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ยังจัดให้มีระบบการกำกับดูแลกิจการและระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ดังนั้น จึงเชื่อมั่นได้ว่าข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และเชื่อถือได้



นายสุรจิตร ก้องวัฒนา

กรรมการบริหาร



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านการบัญชี นิติศาสตร์ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ประธานกรรมการตรวจสอบ นายชัยวัฒน์ อัครินทรงกูร และนายพลากร หวังหลี่ เป็นกรรมการตรวจสอบโดยมีนายประพัฒน์ มโนรัตน์ หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบด้วยความเป็นอิสระตามแนวทางการปฏิบัติที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี พ.ศ. 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมรวม 5 ครั้ง เป็นการร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย 1 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานทางการเงิน ประจำปีไตรมาสและประจำปี พ.ศ. 2564 ของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) เพื่อพิจารณารายงานทางการเงิน การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นโยบายการบัญชีและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสังเกตจากการสอบทานรายงานทางการเงินของผู้สอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามและรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชีที่ทำให้มีความเชื่อมั่นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลา เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้น นักลงทุนหรือผู้ใช้งบการเงินในการตัดสินใจลงทุน ซึ่งโดยรวมคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีที่รายงานว่าไม่พบประเด็นปัญหา หรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท

2. การสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและทบทวนระบบการควบคุมภายในตามที่ฝ่ายตรวจสอบภายในรายงานผลและติดตามผลการตรวจสอบของฝ่ายงานต่าง ๆ เป็นรายไตรมาส ซึ่งครอบคลุมกระบวนการในการดำเนินงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงิน การดูแลทรัพย์สิน การป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน และการประเมินระบบการควบคุมภายในตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการหารือกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทำให้เชื่อมั่นว่า บริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี สอบทานการปฏิบัติงานตามแผน สอบทานผลการตรวจสอบ โดยให้ข้อเสนอแนะและติดตามการดำเนินการแก้ไขตามการรายงานผลการตรวจสอบในประเด็นที่มีสาระสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัท มีการกำกับดูแลที่ดีและมีระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามมาตรฐานสากล

4. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการดำเนินงานของบริษัทฯ ว่าเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และข้อผูกพันที่บริษัทฯ มีไว้กับบุคคลภายนอก

5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีการดำเนินการตามเงื่อนไขการคำทั่วไป เป็นรายการ

ที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

6. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี พ.ศ. 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ คุณภาพและมาตรฐานในการปฏิบัติงาน รวมถึงคุณสมบัติของผู้สอบที่ถูกต้องตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และความเหมาะสมของค่าตอบแทน คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและขออนุมัติผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้ง

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 5419
และ/หรือ |
| 2. นางสาววิศราภรณ์ วิสุทธิญาณ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 7480
และ/หรือ |
| 3. นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 5813 |

แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ประจำปี พ.ศ. 2565

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเป็นอิสระ โดยใช้ความรู้ ความสามารถประกอบกับความระมัดระวังรอบคอบ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการรายงานข้อมูลทางการเงิน และมีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่ดี มีการติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และข้อผูกพันต่าง ๆ มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง และมีการปฏิบัติงานโดยภาพรวมสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใส และเชื่อถือได้

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565



รายงานของผู้นับถือบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมดังต่อไปนี้

- ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 23 และ ข้อ 16 กลุ่มบริษัทได้ประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม และเงินลงทุนในบริษัทย่อย และได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 678 ล้านบาท และ จำนวน 1,708 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามลำดับ
- ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 8.1 เกี่ยวกับการรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่า ณ วันเริ่มแรกของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนแห่งหนึ่งจำนวน 2,219 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- ค) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16.2.1 เกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายบริษัทย่อยในทวีปยุโรป
- ง) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16.2.3 และ ข้อ 17.3 เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง ตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การด้อยค่าของค่าความนิยม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 23 การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าความนิยม

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำการทดสอบข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบ ข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว และพิจารณาอัตราคิดลดที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการวิเคราะห์ต้นทุนทางการเงินถั่วเฉลี่ยของกลุ่มบริษัท และของอุตสาหกรรม ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวตามแบบจำลองทางการเงิน และพิจารณาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติที่สำคัญต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยเฉพาะอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16 บริษัทฯมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 21 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ประเมินการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อยและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯจัดทำขึ้นว่าสอดคล้องตามลักษณะการดำเนินงานของบริษัทย่อย นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของบริษัทย่อย โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของบริษัทฯ และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของบริษัทย่อยกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้
- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระ หรือฝ่ายบริหารของบริษัทฯใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดี่ยวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 20 และข้อ 21 ยอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบและพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะไม่แสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้ตามความเหมาะสมของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของกลุ่มบริษัท โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของกลุ่มบริษัท และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของกลุ่มบริษัทกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้
- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดี่ยวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสด โดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5419

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 กุมภาพันธ์ 2565

6.4 บบการเงิน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	2,739,673,061	3,520,596,851	2,144,736,901
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	8	1,381,180,486	306,451,016	204,655,679
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	387,819,762	461,640,029	9,428,281
เบี้ยประกันภัยที่รับ	10	13,038,397	-	-
ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ	11	1,909,438	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	102,000,000	-
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยที่รับที่ถึงกำหนดชำระในปี	13	212,863,346	-	-
สินค้าคงเหลือ	14	14,307,009	45,118,139	-
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	14	2,730,284,698	4,859,172,632	222,284,698
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		403,145,043	467,195,529	47,961,582
		7,884,221,240	9,762,174,196	2,629,067,141
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	16.1.1, 16.2.1, 16.6	13,720,078,762	7,294,496,319	2,029,295,576
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		21,604,300,002	17,056,670,515	4,658,362,717
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	15	138,009,554	180,688,007	49,053,619
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยที่รับสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	13	1,041,007,822	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยที่รับ	6	2,822,688,732	2,348,548,078	21,899,506,532
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	-	12,379,216,778
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	17	7,155,144,219	53,684,462	7,155,144,219
เงินลงทุนในการร่วมค้า	18	1,293,544,615	1,484,981,944	1,535,971,759
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	8	12,019,122,177	145,914,842	7,735,645,574
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	19	5,078,131,772	5,096,066,141	494,609,650
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	20	13,351,763,525	10,623,869,595	876,238,193
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	21	7,388,818,449	15,962,943,104	226,861,932
สินทรัพย์สิทธิการใช้	30	2,881,007,796	6,842,665,486	897,079,920
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	22	280,025,108	563,278,273	13,952,633
เงินมัดจำ		50,000,000	50,000,000	50,000,000
ประมาณการผลแตกต่างระหว่างต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
กับสินทรัพย์สุทธิที่ระบุไว้ของผู้ถูกซื้อ	16.2.3	1,069,736,670	-	-
ค่าความนิยม	23	787,293,248	2,273,385,310	-
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี	40	77,611,861	160,066,512	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		30,272,613	1,697,585	3,482,634
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		55,464,178,161	45,787,789,339	53,316,763,443
รวมสินทรัพย์		77,068,478,163	62,844,459,854	57,975,126,160

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2564	2563	2564	2563
หนี้สินและผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	24	-	65,864,704	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	25	347,484,995	985,500,603	69,313,916	32,711,384
เจ้าหนี้บริษัทประกันภัยต่อ		2,031,858	-	-	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	-	72,000,000	-	72,000,000
หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	26	747,288,961	-	-	-
หนี้สินจากสัญญาลงทุน	27	232,038,523	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	29	493,953,467	2,400,813,924	445,953,387	747,216,653
หนี้สินตามสัญญาเช่า	30	1,560,734,836	750,304,677	9,763,638	9,972,785
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า		104,674,592	251,303,772	2,471,901	3,899,538
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		37,882,736	24,977,854	3,032,928	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		45,901,356	50,666,537	18,796,724	20,089,159
		3,571,991,324	4,601,432,071	549,332,494	885,889,519
หนี้สินที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	16.1.1, 16.2.1	9,583,448,212	7,496,887,616	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		13,155,439,536	12,098,319,687	549,332,494	885,889,519
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	-	5,115,586,258	-	5,115,586,258
หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	26	3,284,479,671	-	-	-
หนี้สินจากสัญญาลงทุน	27	1,219,777,673	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	28	-	1,152,466,933	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	29	15,231,839,082	12,212,130,085	10,735,374,142	4,150,234,653
หนี้สินตามสัญญาเช่า	30	876,677,839	6,016,930,542	633,238,879	632,160,486
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	18	465,973,318	218,033,517	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	31	110,315,883	98,599,741	39,309,210	34,859,283
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	40	1,198,970,978	1,704,924,438	348,629,527	484,329
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		297,183,260	210,027,754	65,025,642	16,794,150
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		22,685,217,704	26,728,699,268	11,821,577,400	9,950,119,159
รวมหนี้สิน		35,840,657,240	38,827,018,955	12,370,909,894	10,836,008,678

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	32				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นบริมสิทธิ 32,738,882,612หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท					
(2563: หุ้นบริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)		104,764,424,358	11,969,840,518	104,764,424,358	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 8,889,968,663 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท					
(2563: หุ้นสามัญ 10,290,722,067 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)		28,447,899,722	32,930,310,615	28,447,899,722	32,930,310,615
		133,212,324,080	44,900,151,133	133,212,324,080	44,900,151,133
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นบริมสิทธิ 26,205,452,290 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	33				
(2563: หุ้นบริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)		83,857,447,328	11,969,840,518	83,857,447,328	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท		17,963,896,205	17,963,896,205	17,963,896,205	17,963,896,205
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบริมสิทธิ		(56,162,192,820)	-	(56,162,192,820)	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,691	1,691	1,691	1,691
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		-	-	(741,162,013)	(741,162,013)
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	35	125,021,039	125,021,039	125,021,039	125,021,039
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(5,723,522,650)	(5,797,625,498)	(337,473,446)	(436,074,630)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		701,376,640	(358,030,892)	898,678,282	(199,451)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		40,762,027,433	23,903,103,063	45,604,216,266	28,881,323,359
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		465,793,490	114,337,836	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		41,227,820,923	24,017,440,899	45,604,216,266	28,881,323,359
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		77,068,478,163	62,844,459,854	57,975,126,160	39,717,332,037
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้		-	-	-	-

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2564	2563	2564	2563
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการกิจการโรงแรม		1,905,428,077	3,051,299,626	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		182,926,248	233,894,678	288,648,000	287,217,710
รายได้ค่าเช่า		433,664,016	289,711,821	57,783,631	59,354,218
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		51,298,350	-	51,298,350	-
รายได้จากการรับประกันภัย	36	170,756,353	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ		190,136,271	491,004,885	849,313,348	1,061,667,861
เงินปันผลรับ		1,183,030	726,869	10,622,760	222,326,868
รายได้อื่น					
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		21,138,683	8,302,369	2,429,082	912,045
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า		404,147,939	822,232,714	-	250,015,740
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		208,581,869	-	10,717,397	14,023,072
รายได้ค่าปรับจากการบอกละเมิดสัญญา		-	199,824,831	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่าสุทธิธรรม	8.1	2,342,495,418	-	2,341,588,991	-
อื่นๆ		660,186,139	554,230,314	858,185	69,913,445
รวมรายได้		6,571,942,393	5,651,228,107	3,613,259,744	1,965,430,959
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนกิจการโรงแรม		839,068,364	1,511,170,241	-	-
ต้นทุนการให้บริการ		134,658,622	178,757,558	1,429,298	3,245,070
ต้นทุนขาย		38,763,870	-	38,763,870	-
ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัย	37	163,697,444	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		151,992,372	305,979,176	23,712,556	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,689,356,200	1,835,464,714	290,271,862	297,353,891
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		913,787,149	1,697,590,838	56,681,794	41,920,083
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน		-	418,104,647	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า		51,971,482	-	1,811,385,190	1,006,443,869
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		1,028,297,661	4,117,652,909	673,574,689	2,264,471,954
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์		268,504,642	172,508,284	197,533,615	19,539,221
รวมค่าใช้จ่าย		5,280,097,806	10,237,228,367	3,093,352,874	3,632,974,088
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		1,291,844,587	(4,586,000,260)	519,906,870	(1,667,543,129)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	17	(1,261,215)	(4,811,483)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	18	(350,352,687)	(1,134,420,169)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	38	(670,118,287)	(1,306,872,628)	(263,927,304)	(559,113,457)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		270,112,398	(7,032,104,540)	255,979,566	(2,226,656,586)
ภาษีเงินได้	40	(178,412,086)	418,081,951	(157,378,382)	(484,329)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		91,700,312	(6,614,022,589)	98,601,184	(2,227,140,915)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
<i>รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		165,569,751	387,423,490	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		165,569,751	387,423,490	-	-
<i>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>					
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้					
วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้		891,782,973	(1,660,150)	898,877,733	(1,660,150)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		(14,054,632)	33,579,571	-	8,597,373
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		877,728,341	31,919,421	898,877,733	6,937,223
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		1,043,298,092	419,342,911	898,877,733	6,937,223
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,134,998,404	(6,194,679,678)	997,478,917	(2,220,203,692)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการการเงินนี้					

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2564	2563	2564 2563
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	88,157,480	(6,610,751,660)	98,601,184 (2,227,140,915)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3,542,832	(3,270,929)	
	<u>91,700,312</u>	<u>(6,614,022,589)</u>	
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,133,510,380	(6,191,408,749)	997,478,917 (2,220,203,692)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,488,024	(3,270,929)	
	<u>1,134,998,404</u>	<u>(6,194,679,678)</u>	
กำไรต่อหุ้น	41		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(3,6525)	(1,3242)	(3,6506) (0,5433)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้			

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

[illegible]

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

[illegible]

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	270,112,398	(7,032,104,540)	255,979,566	(2,226,656,586)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,261,215	4,811,483	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	350,352,687	1,134,420,169	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	913,787,149	1,697,590,838	56,681,794	41,920,083
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(241,464,804)	639,399,834	(21,766,367)	58,007,071
ผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้า (โอนกลับ)	(47,493,209)	2,379,247	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	51,971,482	-	1,811,385,190	1,006,443,869
ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,028,297,661	4,117,652,909	673,574,689	2,264,471,954
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(21,138,683)	(8,302,369)	(2,429,082)	(912,045)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(2,342,495,418)	(3,758,075)	(2,341,588,991)	(2,421,647)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	268,504,642	172,508,284	197,533,615	19,539,221
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	(404,147,939)	(822,232,714)	-	(250,015,740)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	12,429,502	18,532,142	4,382,133	6,744,901
เงินปันผลรับ	(1,183,030)	(726,869)	(10,622,760)	(222,326,868)
ดอกเบี้ยรับ	(190,136,271)	(491,004,885)	(849,313,348)	(1,061,667,861)
ต้นทุนทางการเงิน	670,118,287	1,306,872,628	263,927,304	559,113,456
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	318,775,669	736,038,082	37,743,743	192,239,808
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(315,711,834)	313,062,726	26,970,681	24,398,838
เบี่ยงประกันภัยสังรับ	(3,389,093)	-	-	-
ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ	(103,195)	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	997,713	24,146,946	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(192,984,687)	(4,238,671)	(7,879,151)	-
เงินให้กู้ยืม	1,139,827	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	51,262,656	(24,290,803)	8,828,699	945,737
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(47,562,444)	13,899,436	1,297,907	(1,580,371)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	511,958,244	(270,574,644)	12,704,112	(48,747,222)
เจ้าหนีบริษัทย่อยประกันภัยต่อ	(353,983)	-	-	-
หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	(41,412,579)	-	-	-
หนี้สินจากสัญญาลงทุน	143,064,304	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	(59,753,640)	(17,919,642)	(427,637)	(66,959,782)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	912,857	(75,451,794)	(1,292,435)	(111,706,272)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(4,375,094)	(14,333,550)	67,794	(1,492,113)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	118,085,006	39,848,214	7,630,498	1,937,888
เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	480,549,727	720,186,300	85,644,211	(10,963,489)
รับดอกเบี้ย	54,390,299	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(797,006,457)	(1,008,649,818)	(403,615,210)	(331,129,510)
จ่ายภาษีเงินได้	(52,610,474)	(48,133,907)	(30,869,826)	(13,197,979)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(314,676,905)	(336,597,425)	(348,840,825)	(355,290,978)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้นเพิ่มขึ้น	(384,812,486)	(199,665,211)	-	(200,000,000)
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค่าประกันลดลง	17,043,957	85,955,665	18,679,355	96,169,992
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(267,944,316)	1,208,537,438	(5,192,889,001)	163,454,776
เงินสดจ่ายจากการรับโอนสิทธิเรียกร้องหนี้เงินให้กู้ยืมในการร่วมค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	(1,734,597,775)	-	(1,734,597,775)
เงินสดรับจากการโอนสิทธิเรียกร้องหนี้เงินให้กู้ยืมในบริษัทย่อยและการร่วมค้าให้แกกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	207,345,171	1,075,485,593	207,345,171	1,075,485,593
ดอกเบี้ยรับ	128,530,686	383,807,449	637,893,895	467,706,517
เงินสดขายซื้อและเพิ่มทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,500,000,000)	(2,000,000)	(1,128,000,000)	(474,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมและรับชำระ				
จากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	631,521,399	3,037,360,382	1,749,349	3,035,000,000
เงินสดจ่ายชดเชยให้แก่ผู้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(199,057,169)	-	-	-
เงินสดรับจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	1,261,821	-	1,261,821	-
เงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	28,976,780	-	28,976,780	-
เงินสดขายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(7,155,144,219)	-	(7,155,144,219)	-
เงินสดรับจากการลงทุนของบริษัทย่อยและเงินคืนทุนของการร่วมค้า	30,000,000	1,290,536,186	30,000,000	1,290,536,186
เงินสดขายซื้อและเพิ่มทุนในการร่วมค้า	(146,634,411)	(500,000,000)	(146,634,411)	(500,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	24,528,953	69,086,300	-	69,086,300
เงินสดขายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	(4,707,297,121)	(138,954,163)	(4,129,459,910)	(138,954,163)
เงินมัดจำรับค่าขายที่ดินและโครงการรอพัฒนา	11,617,900	-	11,617,900	-
เงินสดขายซื้อที่ดินและโครงการรอพัฒนา	(146,804)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและโครงการรอพัฒนา	18,009,121	-	9,000,000	-
เงินสดขายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,259,966,282)	(1,923,433,662)	-	(9,129,300)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,000,000	-	10,000,000	-
เงินสดขายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(240,315,823)	(529,667,631)	(186,511,886)	(291,904,330)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	27,174,683	79,851,840	-	126,716
เงินสดขายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(6,434,989)	(11,127,713)	(5,851,197)	(4,906,979)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,246,972	-	-	-
เงินปันผลรับ	1,183,030	165,726,868	10,622,760	222,326,868
เงินสดขายซื้อหุ้นกู้ด้อยสิทธิ	(100,000,000)	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(15,829,313,147)	2,356,901,566	(16,977,343,593)	3,066,400,401
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(67,536,356)	28,045,458	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5,024,000,000)	-	(5,024,000,000)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	(32,040,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12,462,004,637	979,983,345	11,176,604,130	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(7,068,654,887)	(1,746,486,454)	(4,892,727,907)	(1,655,197,984)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(190,162,236)	(671,109,827)	(3,553,033)	(8,447,838)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน	15,931,961,000	-	15,725,413,990	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	16,043,612,158	(1,441,607,478)	16,981,737,180	(1,663,645,822)
ผลต่างจากการแปลงงบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(55,186,524)	199,162,463	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(155,564,418)	777,859,126	(344,447,238)	1,047,463,601
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,633,444,320	2,767,041,167	2,489,184,139	1,441,720,538
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	54,536,604	13,716,093	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ	(166,775,441)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายปลายปี	(625,968,004)	(112,847,469)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายต้นปี	-	74,827,934	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,739,673,061	3,520,596,851	2,144,736,901	2,489,184,139
-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอน โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	661,700,000	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	101,000	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	297,560,923	-	297,560,923	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า	11,568,795	29,972,493	5,291,621	2,729,148
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยยังไม่ได้ชำระ	415,063	2,469,512	-	-
หักกลบยอดเงินกู้ยืมระยะยาวระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย	-	-	-	2,656,033,145

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

6.5 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังคงแพร่ระบาด ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ รวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทยังคงติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2564 ร้อยละ	2563 ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง				
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	หุุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ล เรียลเอสเตท จำกัด	หุุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด	หุุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	หุุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท กุศล สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
Lombard Estate Holdings Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น/บริหาร จัดการทรัพย์สิน/ บริการให้คำปรึกษา	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	อาคารสำนักงานให้เช่า	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาขง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ปรานศิริ แอสเซทส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2564 ร้อยละ	2563 ร้อยละ
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิ เคชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาขง ฟู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท บีทีเอส แอนด์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท มรรค ๘ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาขง ฮอังกง ลิมิเต็ด (ทุนชำระแล้ว 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ยู โกลบอล โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	โรงแรม/ลงทุนใน หลักทรัพย์ของบริษัท อื่น	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ไพร์ม แอเรียริเทิล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (เดิม ชื่อ “บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.0
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
Vienna International Asset GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น/ถือครอง ทรัพย์สิน/โรงแรม	เยอรมนี	94.9	94.9
U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท ยูริมิคซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม				
ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
บริษัท แปซิฟิก เซี่ยงไห่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคาร	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แปซิฟิก โฮเต็ล เซี่ยงไห่ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2564 ร้อยละ	2563 ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัทปรางค์รี แอสเซทส์ จำกัด				
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.0
ถือหุ้นโดย Lombard Estate Holdings Limited				
Thirty Three Gracechurch 1 Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์/ ถือครองทรัพย์สิน	เจอร์ซีย์	100.0	100.0
Underwood Street Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เจอร์ซีย์	-	100.0
Vienna House Capital GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ออสเตรีย	100.0	100.0
Vienna House Real Estate GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ออสเตรีย	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna House Capital GmbH				
Vienna House Hotelmanagement GmbH	บริหารจัดการ โรงแรม	ออสเตรีย	100.0	100.0
Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VH Andel’s Lodz Sp. z.o.o.	ถือครองทรัพย์สิน/ โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VHE Cracow Sp. z.o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna House Hotelmanagement GmbH				
Vienna House Cluster Deutschland GmbH	บริหารจัดการ โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Andel’s Berlin Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2564 ร้อยละ	2563 ร้อยละ
VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VHE Bratislava s.r.o.	โรงแรม	สโลวาเกีย	100.0	100.0
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	บริหารจัดการ โรงแรม	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
REVO Munchen Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
VHE Wroclaw Hotel Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Germany II GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น/บริหาร จัดการ โรงแรม/ โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Easy Bucharest S.R.L	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โรมาเนีย	100.0	100.0
Vienna House REVO Katowice Sp.z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	-	100.0
Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	บริหารจัดการ โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Easy Pilsen s.r.o	โรงแรม	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
Vienna House Andel's Cracow Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	-	100.0
Vienna House Easy Katowice Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	-	100.0
Vienna House Diplomat Prague a.s.	โรงแรม	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna House Germany II GmbH				
Vienna House Germany III GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Stralsund GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Rostock GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Eisenach GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Leipzig GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Easy München GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2564 ร้อยละ	2563 ร้อยละ
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Easy Potsdam GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Baden-Baden GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Schaffhausen GmbH	โรงแรม	สวิตเซอร์แลนด์	-	100.0
Vienna House Easy Bremen GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
Vienna House Germany IV GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	-	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna House Real Estate GmbH				
VHE Bratislava Real Estate s.r.o	ถือครองทรัพย์สิน	สโลวาเกีย	100.0	100.0
Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
UBX Plzen Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
VH Amber Baltic Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
UBX Katowice Sp. z.o.o.	ถือครองทรัพย์สิน	โปแลนด์	100.0	100.0
Comtel Focus S.A.	ถือครองทรัพย์สิน/ โรงแรม	โรมาเนีย	99.9	99.9
ถือหุ้นโดยบริษัท ยู โกลบอล โฮสพิทอล ลิตี้ จำกัด				
U Hospitality Holding (Mauritius)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	สาธารณรัฐ มอริเชียส	100.0	100.0
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ^(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2564 ร้อยละ	2563 ร้อยละ
บริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ประกันชีวิต	ไทย	75.0	-
ถือหุ้นโดย U Hospitality Holding (Mauritius)				
U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น/บริหาร จัดการทรัพย์สิน/ บริการให้คำปรึกษา	ฮ่องกง	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna International Asset GmbH				
Calvus GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0
Enigma GmbH & Co. Objekt Wuppertal KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0
Fabella GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0
Fabio GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0
Fiora GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0

(*) บริษัท ยู โกลบอล สอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท ราชบุรีบุรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด ในระหว่างปี

- ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 - ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน
- 2.4 บริษัทฯ มีการร่วมการทำงานประเภทการดำเนินงานร่วมกัน (Joint operation) ระหว่างบริษัทฯ และผู้ร่วมดำเนินงานอื่น (Other Joint Operators) คือ กิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ประกอบกิจการโรงแรม โดยบริษัทฯ มีส่วนได้เสียร้อยละ 100 ในการดำเนินงานร่วมกันดังกล่าว บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายแต่ละรายการของการดำเนินงานร่วมกันตามส่วนของตนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการ
การเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือ หลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผล
บังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการ
รายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการ
รายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการ
บัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้น
ชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ
การเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและ
เครื่องดื่ม รายได้ค่าบริการจัดการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบ
แจ้งหนี้(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้แล้วหลังจากหัก
ค่าบริการที่บวกเพิ่ม (Service Charge) และส่วนลด

รายได้จากการบริหารจัดการ

รายได้จากการบริหารจัดการรับรู้เมื่อได้ให้บริการโดยอ้างอิงกับอายุของสัญญา โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า อัตราค่าเช่าเป็นไปตามขนาดของพื้นที่เช่า อัตรา
ค่าเช่าต่อพื้นที่ และระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

เบี้ยประกันรับ

เบี้ยประกันภัยรับถือเป็นรายได้ตามวันที่ที่มีผลบังคับใช้ในกรมธรรม์ประกันภัยหลังจากหักเบี้ยประกันภัยต่อแล้วสำหรับกรมธรรม์ที่มีอายุไม่เกิน 1 ปี ในกรณีที่กรมธรรม์มีอายุเกิน 1 ปี จะบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นรายรับหรือรายจ่ายล่วงหน้า โดยทยอยรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามอายุการให้ความคุ้มครองเป็นรายปี

เบี้ยประกันภัยต่อถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทย่อยได้รับใบคำขอเอาประกันภัยต่อหรือใบแจ้งการประกันภัยต่อจากบริษัทผู้เอาประกันภัยต่อ

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภครับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยถือตามราคาในใบกำกับสินค้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าบริการหลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว และอ้างอิงตามเงื่อนไขของสัญญา

ผลประโยชน์จ่ายตามกรมธรรม์และค่าสินไหมทดแทน

เงินจ่ายตามกรมธรรม์ประกันชีวิตบันทึกเมื่อได้รับแจ้งหรือเมื่อผลประโยชน์ครบกำหนดตามเงื่อนไขในกรมธรรม์ ค่าสินไหมทดแทนบันทึกเมื่อได้รับแจ้งการเรียกชดเชยจากผู้เอาประกันภัย

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามเกณฑ์ราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ และค่าก่อสร้าง

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 การจัดประเภทสัญญาประกันภัย

บริษัทย่อยจัดประเภทของสัญญาประกันภัยโดยการพิจารณาลักษณะของสัญญาประกันภัย โดยสัญญาประกันภัยคือสัญญาซึ่งผู้รับประกันภัย รับความเสี่ยงด้านการรับประกันภัยที่มีนัยสำคัญจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง (ผู้เอาประกันภัย) โดยตกลงจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เอาประกันภัยหากเหตุการณ์ในอนาคตอันไม่แน่นอนที่ระบุไว้ (เหตุการณ์ที่รับประกันภัย) เกิดผลกระทบในทางลบต่อผู้เอาประกันภัย ในการพิจารณาว่ามีการรับความเสี่ยงด้านการรับประกันภัยที่มีนัยสำคัญหรือไม่นั้น จะพิจารณาจากจำนวนผลประโยชน์ที่จะต้องจ่ายกรณีที่มีเหตุการณ์ที่รับประกันภัยเกิดขึ้นกับจำนวนเงินตามภาระผูกพันที่จะต้อง

จ่ายตามสัญญาหากไม่มีเหตุการณ์ที่รับประกันภัยเกิดขึ้น ซึ่งหากไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น บริษัทย่อย จะจัดประเภทสัญญาประกันภัยดังกล่าวเป็นสัญญาการลงทุน ซึ่งสัญญาการลงทุนคือสัญญาที่มีรูปแบบทางกฎหมายเป็นสัญญาประกันภัยและทำให้ผู้รับประกันภัยมีความเสี่ยงทางการเงินแต่ไม่ได้ทำให้ผู้รับประกันภัยมีความเสี่ยงด้านการรับประกันภัยที่สำคัญ ความเสี่ยงทางการเงิน ได้แก่ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน หรือราคา เป็นต้น

การประเมินความมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการรับประกันภัยจะทำเป็นรายสัญญา ณ วันเริ่มต้นสัญญา หากสัญญาใดจัดประเภทเป็นสัญญาประกันภัยแล้ว จะยังคงเป็นสัญญาประกันภัยต่อไปจนกว่าสิทธิและภาระผูกพันทั้งหมดถูกทำให้สิ้นสุดหรือสิ้นผลบังคับ หากสัญญาใดเคยจัดประเภทเป็นสัญญาการลงทุน ณ วันเริ่มต้นสัญญา อาจจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาประกันภัยในเวลาต่อมาได้ หากพบว่าความเสี่ยงด้านการรับประกันภัยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สัญญาประกันภัยและสัญญาการลงทุนอาจมีทั้งลักษณะการร่วมรับหรือไม่ร่วมรับผลประโยชน์ตามดุลยพินิจ ลักษณะการร่วมรับผลประโยชน์ตามดุลยพินิจ คือสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินเพิ่มเติมจากผลประโยชน์ที่บริษัทย่อยได้รับการรับประกันภัย ซึ่งมักเป็นผลประโยชน์ส่วนใหญ่ของสัญญาประกันภัย จำนวนเงินหรือจังหวะเวลาที่จะได้รับผลประโยชน์เพิ่มนั้นจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ ผู้ออกสัญญาประกันภัย ผลประโยชน์ที่จะได้รับขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกลุ่มสัญญาที่ระบุไว้ หรือผลตอบแทนจากการลงทุนเกิดขึ้นแล้ว และ/หรือ ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากกลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุไว้ซึ่งถือโดยผู้ออก หรือกำไรหรือขาดทุนของบริษัท กองทุน หรือกิจการอื่นที่ออกสัญญานี้

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวม แสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.8 ที่ดินและโครงการรอพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าที่ดินและโครงการรอพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา

4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและ ค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	20 - 51 ปี
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์	16 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการขายหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอาคารในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร	5 - 50 ปี
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์	1 - 20 ปี
อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรม	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	3 - 8 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทคัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทคัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.1 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	10 - 32 ปี
สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Rights)	38 - 78 ปี
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	2 - 20 ปี
ลิขสิทธิ์	10 ปี

4.13 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

4.14 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาที่จะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุง	1 - 36	ปี
อาคารและส่วนปรับปรุง	2 - 143	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	1 - 15	ปี
ยานพาหนะ	2 - 8	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการทำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

4.16 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.17 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่า

ตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.18 หนี้สินจากสัญญาประกันภัย

สำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว

บริษัทห้อยค่านวนสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวโดยอ้างอิงตามวิธีสำรองประกันภัยแบบเบี้ยประกันภัยรวม (Gross Premium Valuation : GPV) ซึ่งใช้ข้อสมมติที่เป็นปัจจุบันและใช้อัตราคิดลดซึ่งคำนวณมาจาก Risk - free rate + illiquidity premium (โดยคำนวณจากร้อยละ 52 ของส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากหุ้นกู้เอกชนที่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ A) ข้อสมมติหลักที่ใช้เกี่ยวข้องกับอัตราการขาดอายุหรือเวนคืนกรมธรรม์ อัตราภาระและอัตราเจ็บป่วย อัตราคิดลด เป็นต้น

เงินจ่ายตามกรมธรรม์ประกันชีวิต

เงินจ่ายตามกรมธรรม์ประกันชีวิตบันทึกเมื่อได้รับแจ้ง หรือเมื่อกรมธรรม์ครบกำหนด

สำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้

สำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้สำหรับสัญญาเพิ่มเติมระยะสั้น คำนวณตามสัดส่วนของเบี้ยประกันภัยตามระยะเวลาความคุ้มครอง

สำรองค่าสินไหมทดแทนและค่าสินไหมทดแทนค้างจ่าย

บริษัทช้อยบันทึค่าสินไหมทดแทนถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้เอาประกันภัย โดยบันทึกตามมูลค่าประมาณการค่าสินไหมทดแทนที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระหรือเจ้าหน้าที่ของบริษัทช้อยแล้วแต่กรณีสุทธิจากส่วนที่สามารถเรียกคืนจากการเอาประกันภัยต่อโดยมูลค่าประมาณการค่าสินไหมทดแทนสูงสุดจะไม่เกินสิทธิประโยชน์และเงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัย นอกจากนี้บริษัทช้อยได้ตั้งสำรองเพิ่มเติมสำหรับค่าสินไหมทดแทนที่อาจเกิดขึ้นแต่ยังไม่ได้รายงานให้บริษัทช้อยทราบ (Incurred but not reported claim : IBNR) ซึ่งการประมาณการค่าสินไหมทดแทน IBNR คำนวณโดยวิธีทางคณิตศาสตร์ประกันภัย

4.19 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับ โครงการ
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาด
โครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.20 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มบริษัทจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะ
ได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป และจะต้องมีไว้เพื่อขายในทันที
ในสภาพปัจจุบันและการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก การขายดังกล่าวต้อง
คาดว่าจะเข้าเงื่อนไขในการรับรู้รายการเป็นการขายที่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 1 ปี นับจากวันที่จัดประเภท
สินทรัพย์

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ากลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำ
กว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

4.21 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต
ได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ
ปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.22 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดย
คำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของ
สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้อง
นั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลา รายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.23 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี) เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้น และดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการ
ด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของ
สินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารหนี้)

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อกลุ่ม
บริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทาง
การเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียง
เงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอน
กลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับ
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่น
ๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ใน
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะโอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์
ทางการเงินนั้น

**สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสาร
ทุน)**

ณ วันที่รับรู้อย่างแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อ
ค้า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถ
เปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไป
รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็น
การได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นใน
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
อื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมและหนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าสำหรับเงินให้กู้ยืม กลุ่มบริษัทได้พิจารณานำหลักการทั่วไป (General Approach) มาใช้ในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.24 ตราสารอนุพันธ์

กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของตราสารอนุพันธ์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในภายหลังในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมมากกว่าศูนย์ และแสดงเป็นหนี้สินทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าศูนย์

กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์ที่มีอายุสัญญาคงเหลือมากกว่า 12 เดือนและยังไม่ถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น หรือหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น และแสดงตราสารอนุพันธ์อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน หรือหนี้สินหมุนเวียน

4.25 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มียตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกัน หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.1 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5.2 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้าง เงื่อนไขการประเมินการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิต ความน่าจะเป็นของการได้รับชำระหนี้ รวมถึงการเลือกข้อมูลการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคตมาใช้ในแบบจำลอง เป็นต้น ทั้งนี้ การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

5.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

5.4 ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

5.5 ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพัน ซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน

หรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งใช้ข้อมูลงบประมาณในช่วง 5 ปีข้างหน้าและไม่รวมถึงการปรับโครงสร้างใด ๆ ที่กิจการยังไม่ได้มีผลผูกพันหรือการลงทุนในอนาคตที่สำคัญซึ่งจะทำให้สินทรัพย์นั้นดีขึ้น ทั้งนี้ สิ่งที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคืออัตราคิดลดที่ใช้ในแบบจำลองดังกล่าว ตลอดจนกระแสเงินสดรับในอนาคตที่คาดการณ์และอัตราการเติบโตที่ใช้เพื่อการคาดการณ์ การประมาณการดังกล่าวส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ค่าความนิยม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกไว้ในงบการเงิน สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมถึงการวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานดังกล่าวได้เปิดเผยและอธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 21 และข้อ 23

5.6 สারণประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว

สারণประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวคือสারণประกันชีวิตคำนวณตามวิธีของคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งประมาณจากข้อสมมติปัจจุบันหรือข้อสมมติที่กำหนดตั้งแต่วันเริ่มรับประกันหากมิได้มีการพิจารณาปรับสมมติฐานเป็นอย่างอื่น โดยสะท้อนถึงการประมาณการที่ดีที่สุดตามระยะเวลาในเวลานั้น โดยข้อสมมติหลักที่ใช้จะเกี่ยวข้องกับอัตราการขาดอายุ หรือเวนคืนกรมธรรม์ อัตราภาระ อัตราการเจ็บป่วย อายุและอัตราคิดลด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต จึงอาจแตกต่างกับผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงได้

5.7 สারণค่าสินไหมทดแทน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯต้องประมาณการสারণค่าสินไหมทดแทนโดยแยกพิจารณาสองส่วน คือ ส่วนของค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นและบริษัทฯได้รับรายงานความเสียหายแล้ว และส่วนของความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วแต่บริษัทฯยังไม่ได้รับรายงาน (Incurred but not yet reported: IBNR) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในวิธีการทางคณิตศาสตร์ประกันภัยดังกล่าวประกอบด้วยข้อมูลในอดีต ซึ่งได้แก่พัฒนาการค่าสินไหมทดแทน การจ่ายชำระค่าสินไหมทดแทน ค่าสินไหมทดแทนเฉลี่ย และจำนวนครั้งของค่าสินไหม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต จึงอาจแตกต่างกับผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงได้

5.8 สํารองความเสี ยงภัยที่ยังไม่สิ้นสุด

สํารองประกันภัยสำหรับความเสี ยงภัยที่ยังไม่สิ้นสุดคำนวณตามวิธีการทางคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้ การประมาณการที่ดีที่สุดของค่าสินไหมทดแทนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระยะเวลาเอาประกันภัยที่เหลืออยู่ ซึ่งการประมาณเงินสํารองดังกล่าวจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและ ประมาณการอย่างดีที่สุด ณ ขณะนั้น

5.9 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือน ในอนาคต อัตราমনะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

5.10 คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจใน การประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้น จึงไม่ได้บันทึก ประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	244	246	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	10	57	อัตราที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	724	577	อัตราร้อยละ 0.58 ถึง 6.25 ต่อปี
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	-	9	8	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	1	1	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	47	และอัตราร้อยละ EURIBOR 6 เดือน บวก 4.41 ต่อปี

	(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ดอกเบี้ยรับ	1	1	1	1	อัตราร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	1	2	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด และราคาตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	5	9	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาดและ ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	33	41	33	41	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	-	165	อัตราที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	118	231	118	231	อัตราร้อยละ 3.75 ถึง 5.30 ต่อปี
ค่าบริการจัดการจ่าย	12	20	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	15	14	12	14	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	138	39	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด และราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่า	53	51	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	140	190	11	2	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	2	3	-	-	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	3	13	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น	6	6	3	2	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	90	225	90	225	อัตราร้อยละ MLR ลบ 1.00 ต่อปี
ค่าก่อสร้าง	377	420	-	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงเหลือระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	-	33,170
บริษัทร่วม	-	408	-	-
การร่วมค้า	9,828	3,931	7,860	1,113
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31,706	22,677	1,252	1,800
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,534	27,016	9,112	36,083
<u>เงินลงทุนในตราสารหนี้ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	78,917	-	-	-
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	78,917	-	-	-
<u>ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
การร่วมค้า	269	279	-	-
รวมค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	269	279	-	-
<u>เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1,995	1,995
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256	230	-	-
รวมเงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	256	230	1,995	1,995
<u>เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6,784	21,363	-	-
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,784	21,363	-	-
<u>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 25)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	736	817
บริษัทร่วม	-	15,580	-	-
การร่วมค้า	1,846	1,084	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	30,878	31,418	1,044	197
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,724	48,082	1,780	1,014

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<u>เจ้าหนี้เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11,298	11,745	-	-
รวมเจ้าหนี้เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,298	11,745	-	-
<u>เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	88,427	86,750	-	-
รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	88,427	86,750	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับและเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 และการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ					
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ^(*)	บริษัทร่วม	20,135	592	(20,727)	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี จำกัด	การร่วมค้า	917,062	460,802	(447,551)	930,313
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	367,089	135,517	(67,480)	435,126
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	339,084	14,506	(14,491)	339,099

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
		31 ธันวาคม			31 ธันวาคม
		2563			2564
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เทวณที่ ทุก จำกัด	การร่วมค้า	249,562	49,437	(229,478)	69,521
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	การร่วมค้า	172,541	22,720	(7,607)	187,654
บริษัท คีย์สโตนแมนเนจเม้นท์ จำกัด	การร่วมค้า	184,434	8,267	-	192,701
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	การร่วมค้า	17,368	671	-	18,039
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า	81,273	3,840	(4,145)	80,968
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	การร่วมค้า	-	1,085,769	(736,905)	348,864
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด”)**	การร่วมค้า	-	220,404	-	220,404
รวม		2,348,548	2,002,525	(1,528,384)	2,822,689

(*) จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 16.1.1)

(**) เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปี

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	กำไรจาก อัตรา แลกเปลี่ยน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จริง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	บริษัทย่อย	233,303	-	-	-	233,303
บริษัท แนเชอรัล เรซลเอดสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	4,157	-	-	-	4,157
บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด	บริษัทย่อย	79,000	-	-	-	79,000
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	16,435	-	-	-	16,435
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	บริษัทย่อย	1,485,081	31,416	(25,608)	-	1,490,889
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (*)	บริษัทย่อย	64,555	3,111	(67,666)	-	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	787,052	15,502	(10,250)	-	792,304
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	1,559,425	75,206	-	-	1,634,631
บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด”)	บริษัทย่อย	1,137,238	25,388	-	-	1,162,626
บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	864,738	71,026	-	-	935,764
บริษัท ธนาซิติ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริษัทย่อย	25,283	861	(26,144)	-	-
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	371,326	41,666	-	-	412,992
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย	226,480	26,025	-	-	252,505
บริษัท มรรค ๘ จำกัด	บริษัทย่อย	366,590	49,005	-	-	415,595
บริษัท สยาม เพจิจ แอนด์ คอมมิวนิ เคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	49,829	2,366	(9,132)	-	43,063
บริษัท ธนาขง ส่องกง ลิมิเตด	บริษัทย่อย	5,335	285	-	-	5,620
บริษัท ปราณศิริ แอสเซทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,564,502	50,632	(895,681)	-	719,453
บริษัท ไพร้ม แอเรียรีเทล จำกัด	บริษัทย่อย	914,588	39,995	(54,054)	-	900,529
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพร้ม แอเรียรี 9 จำกัด”)**)	บริษัทย่อย	1,023,407	26,100	(1,049,507)	-	-
บริษัท ไพร้ม แอเรียรี 12 จำกัด	บริษัทย่อย	1,156,059	1,328,994	-	-	2,485,053
บริษัท ไพร้ม แอเรียรี 38 จำกัด	บริษัทย่อย	1,456,011	236,139	-	-	1,692,150
Lombard Estate Holdings Limited	บริษัทย่อย	2,753,808	2,579,280	(329,971)	12,623	5,015,740
Vienna House Capital GmbH	บริษัทย่อย	1,139,383	1,128,096	(2,267,479)	-	-
Vienna International Asset GmbH (*)	บริษัทย่อย	314,085	32,872	(356,106)	9,149	-
Vienna House Real Estate GmbH	บริษัทย่อย	-	106,951	(106,951)	-	-
บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	บริษัทย่อย	-	2,662,510	-	-	2,662,510
บริษัท ยูริมิคซ์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	1,029,025	(38,135)	-	990,890
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอป เม้นท์ จำกัด (*)	บริษัทร่วม	20,135	592	(20,727)	-	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	การร่วมค้า	917,062	460,802	(447,551)	-	930,313

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	กำไรจาก อัตรา แลกเปลี่ยน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จริง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2563				31 ธันวาคม 2564
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ ทีน จำกัด	การร่วมค้า	367,089	135,517	(67,480)	-	435,126
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ ทีน จำกัด	การร่วมค้า	339,084	14,506	(14,491)	-	339,099
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเว นที ทุ จำกัด	การร่วมค้า	249,562	49,437	(229,478)	-	69,521
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	การร่วมค้า	172,541	22,720	(7,607)	-	187,654
บริษัท คีย์ส โตนแมนเจเมนต์ จำกัด	การร่วมค้า	184,434	8,267	-	-	192,701
บริษัท คีย์ส โตน เอสเตท จำกัด	การร่วมค้า	17,368	671	-	-	18,039
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า	81,273	3,840	(4,145)	-	80,968
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	การร่วมค้า	-	1,085,769	(736,905)	-	348,864
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด”) (**)	การร่วมค้า	-	220,404	-	-	220,404
		19,946,218	11,564,976	(6,765,068)	21,772	24,767,898
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(2,900,831)	(673,616)	706,056	-	(2,868,391)
รวม		17,045,387	10,891,360	(6,059,012)	21,772	21,899,507

(*) จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 16.1.1 และ 16.2.1)

(**) เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปี

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	-	170,062	2,900,831	1,463,396
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	2,133	673,616	1,777,306
กลับรายการสำรองผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(172,195)	(9,190)	(339,871)
ลดลงจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(631,318)	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(65,548)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	2,868,391	2,900,831

การเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญของค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับในงบการเงินเฉพาะกิจการในปี 2564 จำนวน 673 ล้านบาท เกิดจาก บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด บริษัท มรรค ๘ จำกัด บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ปรานศิริ แอสเซทส์ จำกัด และ บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด (2563: 1,777 ล้านบาท มีสาเหตุส่วนใหญ่มาจาก บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด และ บริษัท ปรานศิริ แอสเซทส์ จำกัด)

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างจ่าย	ลักษณะความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2564
บริษัท					
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	ที่เกี่ยวข้องกัน	5,187,586	90,088	(5,277,674)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(72,000)			-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		5,115,586			-

บริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจาก บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ทั้งจำนวนแล้วในระหว่างปี 2564

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	23,565	43,870
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,862	2,793
รวม	25,427	46,663

การค้ำประกันและการผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 44.3

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	7,181	4,216	188	206
เงินฝากธนาคาร	2,732,492	3,516,381	2,144,549	2,488,978
รวม	2,739,673	3,520,597	2,144,737	2,489,184

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.00 ถึง 0.50 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.00 ถึง 0.25 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.125 ถึง 0.50 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.125 ถึง 0.625 ต่อปี))

8. เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<u>ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</u>				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน	35,189	4	-	-
พันธบัตรรัฐบาล	828,621	135,628	132,077	135,628
หุ้นกู้ภาคเอกชนที่อยู่ในความต้องการของตลาด	563,957	-	-	-
รวม	1,427,767	135,632	132,077	135,628
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(43,385)	-	-	-
รวมตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย - สุทธิ	1,384,382	135,632	132,077	135,628
<u>ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
พันธบัตรรัฐบาล	674,642	-	-	-
หุ้นกู้ภาคเอกชนที่อยู่ในความต้องการของตลาด	2,391,719	-	-	-
รวมตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3,066,361	-	-	-

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน	7,166,229	10,287	7,166,229	10,287
รวมตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	7,166,229	10,287	7,166,229	10,287
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุน				
กองทุนรวม - ตราสารหนี้	1,308,138	306,447	204,656	203,340
กองทุนรวม - ตราสารทุน	37,853	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์	437,339	-	437,339	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุน	1,783,330	306,447	641,995	203,340
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน - สุทธิ	13,400,302	452,366	7,940,301	349,255
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	1,381,180	306,451	204,656	203,340
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	12,019,122	145,915	7,735,645	145,915
	13,400,302	452,366	7,940,301	349,255

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.01 - 0.50 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.01 ต่อปี)

ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ได้แก่ เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งที่ยังถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน เป็นจำนวน 0.9 ล้านบาท (2563: 0.7 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 0.9 ล้านบาท 2563: 0.7 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย จำนวน 43 ล้านบาท เป็นของบริษัทย่อยที่เพิ่มเข้ามาในระหว่างปี ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวมีเงินลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัท เอ็นเนอร์ยี่ เอิร์ธ จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า

ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น รวมเงินลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) (“การบินไทย”) มูลค่า 469 ล้านบาท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้ได้เข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการ บริษัทย่อยจึงได้บันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสะสมจำนวน 245 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้นำตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 7,589 ล้านบาท ไปจำหน่ายเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 29

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำเงินลงทุนในตราสารหนี้วางเป็นประกันไว้กับนายทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 20 และมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 เป็นจำนวน 1,378 ล้านบาท

8.1 บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“JMART”)

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JMART จำนวน 136,119,587 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 30.337 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,129,459,910.82 บาท ซึ่งในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯ จะได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6 ที่จัดสรรให้แก่ ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ JMART-W6”) จำนวน 16,723,002 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายหน่วยละ 0.00 บาท) โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญของ JMART ในราคาใช้สิทธิ 30.337 บาทต่อหุ้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JMART จำนวน 136,119,587 หุ้น และชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน รวมทั้งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JMART-W6 จำนวน 16,723,002 หน่วยแล้ว การเข้าซื้อหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน JMART ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 9.85 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JMART ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาว่าเงินลงทุนดังกล่าว เป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์ และเลือกจัดประเภทเป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เนื่องจาก ณ วันเข้าทำรายการ ราคาซื้อขายมีมูลค่าแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้น JMART ส่งผลให้เกิดผลต่างของการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกในเงินลงทุน ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก	6,348,849
ราคาของรายการ (ราคาซื้อขาย)	(4,129,460)
ผลต่างของการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก	2,219,389

เนื่องจากหุ้นดังกล่าวเข้าข่ายถูกห้ามขายหุ้นภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) (Silent Period) ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการคำนวณผลต่างของการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทฯ จึงได้ปรับลดมูลค่ายุติธรรมของหุ้น JMART ลงจากราคาเสนอซื้อล่าสุด ณ วันที่เกิดรายการเพื่อสะท้อนมูลค่าที่ต่างจากหุ้นที่ซื้อขายในตลาด บริษัทฯ รับรู้กำไรจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาซื้อขายของรายการเมื่อเริ่มแรกจำนวน 2,219 ล้านบาท ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี 2564

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,712	21,016	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	13,011	524	-	-
3 - 6 เดือน	3,380	2	-	-
6 - 12 เดือน	-	1	-	-
มากกว่า 12 เดือน	210	210	-	-
รวม	31,313	21,753	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(210)	(210)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	31,103	21,543	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	44,710	37,418	-	-

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	19,124	61,282	-	-
3 - 6 เดือน	269	3,930	-	-
6 - 12 เดือน	778	153,886	-	-
มากกว่า 12 เดือน	10,725	36,284	-	-
รวม	75,606	292,800	-	-
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,658)	(122,136)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	66,948	170,664	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	98,051	192,207	-	-
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	10,431	5,473	9,112	36,083
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	247,768	263,580	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	41,700	380	316	366
รายได้ค้างรับ	28	-	-	-
รวม	299,927	269,433	9,428	36,449
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(10,158)	-	-	-
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	289,769	269,433	9,428	36,449
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	387,820	461,640	9,428	36,449

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 30 วัน ถึง 60 วัน

10. เบี้ยประกันภัยค้ำรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ยอดคงเหลือของเบี้ยประกันภัยค้ำรับจากการรับประกันภัยมียอดค้างชำระไม่เกิน 3 เดือนนับตั้งแต่วันครบกำหนดชำระตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บเบี้ยประกันภัย

สำหรับเบี้ยประกันภัยค้ำรับจากผู้เอาประกันภัยซึ่งค้างรับเกินกว่าระยะเวลาที่บริษัทย่อยผ่อนผันให้แก่ลูกค้า เบี้ยประกันภัยค้ำรับดังกล่าวจะถูกชำระโดยอัตโนมัติจากการอนุมัติให้กู้ยืมโดยมีกรมธรรม์ประกันภัยเป็นประกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับมูลค่าเงินสดของกรมธรรม์ดังกล่าว

สำหรับเบี้ยประกันภัยค้ำรับจากตัวแทนและนายหน้าประกันภัย บริษัทย่อยได้กำหนดหลักเกณฑ์การติดตามหนี้ให้เป็นไปตามระยะเวลาในการให้สินเชื่อ หากมีหนี้ที่เกินกว่ากำหนดรับชำระ บริษัทย่อยจะดำเนินการตามกฎหมายกับตัวแทนและนายหน้าประกันภัยเป็นกรณีไป

11. ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อเป็นเงินค้างรับเกี่ยวกับการประกันภัยต่อซึ่งค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน

12. ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯพิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งจำนวน เนื่องจากลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้

13. เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ

13.1 เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจำแนกตามลำดับชั้นความเสี่ยงด้านเครดิต

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ โดยจำแนกตามการวิเคราะห์ลำดับชั้นความเสี่ยงด้านเครดิตแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การจัดชั้น	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2564			
	กรรมธรรม์ ประกันภัย เป็นประกัน	ทรัพย์สินจำนอง เป็นประกัน - เพื่อที่อยู่อาศัย	ทรัพย์สินจำนอง เป็นประกัน - เพื่อธุรกิจ	รวม
เงินให้กู้ยืมที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ของความเสี่ยงด้านเครดิต (Stage 1)	344,983	845	908,043	1,253,871
รวม	344,983	845	908,043	1,253,871
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(22,126)	(333)	(190,404)	(212,863)
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิจาก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	322,857	512	717,639	1,041,008

13.2 เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจำแนกตามระยะเวลาค้างชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ จำแนกอายุตามเงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างชำระแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม									
31 ธันวาคม 2564									
ระยะเวลาค้างชำระ	กรรมธรรม์ประกันภัย เป็นประกัน		ทรัพย์สินจำนอง เป็นประกัน - เพื่อที่ อยู่อาศัย		ทรัพย์สินจำนอง เป็นประกัน - เพื่อ ธุรกิจ		รวม		
	ดอกเบี้ย		ดอกเบี้ย		ดอกเบี้ย		ดอกเบี้ย		
	เงินต้น	ค้างรับ	เงินต้น	ค้างรับ	เงินต้น	ค้างรับ	เงินต้น	ค้างรับ	รวม
ยังไม่ถึงกำหนด									
ชำระ	334,737	10,246	646	45	907,647	396	1,243,030	10,687	1,253,717
เกินกำหนดชำระ									
น้อยกว่า 3 เดือน	-	-	154	-	-	-	154	-	154
เงินให้กู้ยืมและ ดอกเบี้ย									
ค้างรับ	334,737	10,246	800	45	907,647	396	1,243,184	10,687	1,253,871

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินให้กู้ยืมโดยมีทรัพย์สินจำนองเป็นประกัน - เพื่อที่อยู่อาศัย และเงินให้กู้ยืมโดยมีทรัพย์สินจำนองเป็นประกัน - เพื่อธุรกิจ เป็นเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.25 ต่อปี และ 5.25 - 6.25 ต่อปีตามลำดับ หลักทรัพย์ที่ใช้เป็นประกันเงินให้กู้ยืมดังกล่าวประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

14. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดิน	1,523,823	3,905,468	100,000	100,000
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน	(714,893)	(1,100,783)	(71,969)	(62,823)
	808,930	2,804,685	28,031	37,177
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,169	1,169	1,169	1,169
ค่าก่อสร้าง	1,909,875	2,043,008	182,774	175,540
อื่น ๆ	10,311	10,311	10,311	10,311
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา - สุทธิ	2,730,285	4,859,173	222,285	224,197

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าที่ดินเป็นจำนวน 161 ล้านบาท (2563: 1,101 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 9 ล้านบาท 2563: 63 ล้านบาท) ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และมีการลดลงของค่าเพื่อการด้อยค่าที่ดินจากการขายโครงการและโอนที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 547 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2,508 ล้านบาท (2563: 4,635 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 29

15. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.50 ถึง 1.25 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.00 ถึง 1.70 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนวางเป็นหลักประกันเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวและการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 29 และข้อ 44.3 ตามลำดับ

16. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					วิธีราคาทุน	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	22,555	22,555	100.0	100.0	22,555	22,555
บริษัท แนเชอร์ลีย์เอสเตท จำกัด	33,000	33,000	100.0	100.0	33,000	33,000
บริษัท แนเชอร์ลีย์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	43,000	43,000	100.0	100.0	243,340	243,340
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	99.9	99.9	999	999
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	960,000	960,000	100.0	100.0	960,000	960,000
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด	1,000	1,000	100.0	100.0	1,000	1,000
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (*)	700,000	700,000	100.0	100.0	-	290,000
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,100,000	1,100,000	100.0	100.0	2,705,848	2,705,848

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					วิธีการลงทุน	
	2564	2563	2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)	2564	2563
บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด”)	100,000	100,000	100.0	100.0	100,000	100,000
Lombard Estate Holdings Limited (ทุน ชำระแล้ว 77 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง และ 27 ล้านยูโร)	4,567,149	4,567,149	100.0	100.0	4,567,470	4,567,470
บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด	125,000	125,000	100.0	100.0	84,816	84,816
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	340,000	340,000	100.0	100.0	843,600	843,600
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	20,000	20,000	100.0	100.0	-	-
บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100.0	100.0	-	-
บริษัท ปราณศิริ แอสเซทส์ จำกัด	311,000	311,000	100.0	100.0	481,149	481,149
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิ เคชั่น จำกัด	5,000	5,000	100.0	100.0	6,744	6,744
บริษัท ธนาฯ ฟู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	201,000	201,000	100.0	100.0	200,000	200,000
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	110,000	110,000	100.0	100.0	100,000	100,000
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10,000	10,000	100.0	100.0	30,425	30,425
บริษัท มรรค๘ จำกัด	151,000	151,000	100.0	100.0	166,073	166,073
บริษัท ธนาฯ ส่องกง ลิมิเต็ด (ทุนชำระ แล้ว 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง)	40	40	100.0	100.0	40	40
บริษัท อีจีเอส แอสเซทส์ จำกัด	2,200,000	2,200,000	100.0	100.0	4,535,707	4,535,707
บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	750,000	300,000	100.0	100.0	750,000	300,000
บริษัท ไพร์ม แอเรีย รีเทล จำกัด	10,000	10,000	100.0	100.0	10,000	10,000
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด”) (**)	100,000	100,000	100.0	100.0	-	54,094
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด	100,000	100,000	100.0	100.0	57,692	57,692

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					วิธีราคาทุน	
	2564	2563	2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)	2564	2563
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด	50,000	50,000	100.0	100.0	25,500	25,500
Vienna International Asset GmbH						1,661,
(ทุนชำระแล้ว 25,000 ยูโร) ^(*)	884	884	94.9	94.9	-	005
U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited (ทุนชำระแล้ว 2 ล้าน ดอลลาร์ฮ่องกง)	6,242	6,242	100.0	100.0	6,242	6,242
บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด	10,000	-	100.0	-	10,000	-
รวม					15,942,200	17,487,299
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนสุทธิ					(3,562,983)	(2,199,099)
					12,379,217	15,288,200

^(*) จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ

16.1.1 และ 16.2.1)

^(**) เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี

ในระหว่างปี 2564 ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากบริษัทย่อย มูลค่าจากการใช้ประมาณการจาก กระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินจากฝ่ายบริหารและคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่สะท้อนความเสี่ยงของบริษัทดังกล่าว บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 1,708 ล้านบาท (2563: 960 ล้านบาท) ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากบริษัทย่อยประกอบด้วย อัตราคิดลดก่อนภาษี ร้อยละ 5 - 10 ต่อปี และอัตราการเติบโตร้อยละ 2 - 3 ต่อปี

เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด	4,760	30,600
บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	5,000	4,000
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	-	22,000
รวม	9,760	56,600

16.1 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง

16.1.1 บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”)

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเงินลงทุนในบุญบารมีและบริษัทย่อย และบริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“MHG”) กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นของบุญบารมีและบริษัทย่อย และ MHG และภาระหนี้เงินกู้ยืมที่บุญบารมีและ MHG มีต่อบริษัทฯ ในราคาขายรวม 30 ล้านบาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ทั้งนี้ ณ วันที่เข้าทำธุรกรรม ทรัพย์สินของบริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด (บริษัทย่อยของบุญบารมี) และ MHG ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันมีมูลค่าเท่ากับ 1,221 ล้านบาท และภาระหนี้เงินกู้ยืมของบุญบารมีที่มีต่อสถาบันการเงินมีจำนวน 1,191 ล้านบาท

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบุญบารมีและบริษัทย่อย และ MHG เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบุญบารมีและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42,510	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7,457	-
สินค้าคงเหลือ	4,463	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,127	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1,004	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	2,118
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,083,623	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,381	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	774	-
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	1,144,339	2,118
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	61,005	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	1,209,609	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	57	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	13,307	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,618	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,557	-
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	111,800	-
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	1,407,953	-

สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับ MHG ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	10,068	10,068
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	10,068	10,068

หุ้นสามัญของบุญบารมีและบริษัทย่อยของบุญบารมีบางส่วนถูกนำไปจำหน่ายให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

บริษัทย่อยของบุญบารมีได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1,053 ล้านบาท (2563: 1,087 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

16.1.2 การอนุมัติให้เลิกกิจการของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการของบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท ประกอบด้วย บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด บริษัท แนเซอร์ล เรียวเอสเตท จำกัด บริษัท แนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท แนเซอร์ล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด และบริษัท แนเซอร์ล โฮเต็ล พันนา จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด (“PGM”) ได้มีมติอนุมัติการเลิกบริษัท โดยเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทที่กระทรวงพาณิชย์แล้ว และชำระบัญชีแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท แนเซอร์ล โฮเต็ล พันนา จำกัด (“NHP”) และบริษัท แนเซอร์ล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด (“NHS”) ได้มีมติอนุมัติการเลิกบริษัท โดย NHP ชำระบัญชีแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2564 และ NHS ชำระบัญชีแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2564

ซึ่งปัจจุบันบริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด บริษัท แนเซอร์ล เรียวเอสเตท จำกัด บริษัท แนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด และบริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด อยู่ในระหว่างขั้นตอนการเลิกกิจการ

16.1.3 การเข้าทำรายการกับ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ได้มีมติที่สำคัญเพิ่มเติม

เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนเพื่อร่วมลงทุนกับโนเบิล และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 แล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การจำหน่ายหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ราชนิรพันธุ์ พร้อพเพอร์ตี้ จำกัด (“RBP”) และภาระหนี้เงินกู้ที่ RBP มีต่อผู้ถือหุ้นของ RBP ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดในราคาขายรวมจะต้องไม่ต่ำกว่า 439 ล้านบาท
2. การจำหน่ายที่ดินเปล่าซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ จำนวน 7 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 16 ไร่ 2 งาน 38.8 ตารางวา ให้กับบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ และโนเบิลจะร่วมกันจัดตั้งขึ้นใหม่ ในราคาขายรวมจะต้องไม่ต่ำกว่า 463 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ จะถือหุ้นในบริษัทร่วมทุนดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
3. การจำหน่ายหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท คุณต สเดชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด”) (“KSA”) และภาระหนี้เงินกู้ที่ KSA มีต่อผู้ถือหุ้นของ KSA ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมด ในราคาขายรวมจะต้องไม่ต่ำกว่า 578 ล้านบาท
4. การจำหน่ายหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด”) (“PA9”) และภาระหนี้เงินกู้ที่ PA9 มีต่อบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมด ในราคาขายรวมจะต้องไม่ต่ำกว่า 207 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อร่วมลงทุนกับโนเบิลเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2563 โดยมีระยะเวลาในการซื้อขายภายในวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ PA9 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 668 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 768 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 7,680,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) PA9 ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2564 โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ PA9

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นของ PA9 จำนวน 3,840,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ที่ PA9 มีต่อบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมด ในราคาขายรวม 209 ล้านบาท

16.1.4 บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (“UGH”)

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2564 UGH ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 450 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยบริษัทฯ ได้จ่ายซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว UGH ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2564 UGH ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“RBP”) จากบริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคา 125.38 ล้านบาท ส่งผลให้ UGH มีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดใน RBP

16.1.5 บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด (“URM”)

เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ URM ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) และทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

16.2 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม

16.2.1 Vienna House Capital GmbH (“VHC”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”))

ก) ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาการอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 แล้ว โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ดังนี้

1. การจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ VHC โดยเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2564 VHHM ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ Townhouse Club GmbH (“THC”) (บริษัทย่อยของ K5 Beteiligungs GmbH) ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ในราคาขายรวม 28,066 ยูโร โดยการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวมีผลในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทฯ จึงไม่รวมงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป สินทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย

1.1 เครื่องหมายการค้า “REVO”

1.2 หุ้่นทั้งหมดใน VH Dresden Hotelbetriebs GmbH

1.3 หุ้่นทั้งหมดใน Vienna House Leipzig GmbH

1.4 หุ้่นทั้งหมดใน REVO München Hotelbetriebs GmbH

1.5 หุ้่นทั้งหมดใน Townhouse Wismar GmbH (เดิมชื่อ “heptus 365. GmbH”)

1.6 หุ้่นทั้งหมดใน Townhouse Berlin GmbH (เดิมชื่อ “heptus 366. GmbH”)

รายละเอียดการขายสินทรัพย์ให้ THC มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
ราคาขาย	28
เงินสดจ่ายเพื่อชดเชยเงินทุนหมุนเวียนติดลบ	(2,424)
บวก: หนี้สินสุทธิต	4,466
กำไรจากการขาย	2,070

สินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,581
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	305
สินค้าคงเหลือ	40
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	346
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14,855
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	115
รวมสินทรัพย์	17,247

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,976
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,735
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	105
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	472
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	425
รวมหนี้สิน	21,713
หนี้สินสุทธิ	(4,466)

2. การจำหน่ายหุ้นซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ VHHM และภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่ Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ VHHM มีต่อ VHC โดยเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2564 VHHM และ VHC ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและภาระหนี้เงินกู้กับ HRG Sechste Hotel Management GmbH (“HRG”) ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคาขายรวม 3,600,017 ยูโร โดยการจำหน่ายหุ้นและภาระหนี้เงินกู้ดังต่อไปนี้จะมีผลในวันที่ 31 มกราคม 2564 บริษัทฯ จึงไม่รวมงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2564 เป็นต้นไป สินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวประกอบด้วย

- 2.1 ภาระหนี้เงินกู้ที่ VHG II มีต่อ VHC
- 2.2 หุ้นทั้งหมดใน VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH
- 2.3 หุ้นทั้งหมดใน VH Warsaw Hotel Sp. z.o.o.
- 2.4 หุ้นทั้งหมดใน VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH
- 2.5 หุ้นทั้งหมดใน VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH
- 2.6 หุ้นทั้งหมดใน Vienna House REVO Katowice Sp. z.o.o.
- 2.7 หุ้นทั้งหมดใน VHG II ซึ่งมีสินทรัพย์ที่สำคัญได้แก่

(ก) สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Greifswald ตั้งอยู่ที่ประเทศเยอรมนี

(ข) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Rostock GmbH

(ค) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Stralsund GmbH

- (ง) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Eisenach GmbH
- (จ) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Germany III GmbH
- (ฉ) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH
- (ช) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Easy Potsdam GmbH
- (ซ) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Easy Bremen GmbH
- (ณ) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Easy München GmbH
- (ญ) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Baden-Baden GmbH
- (ฎ) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Schaffhausen GmbH
- (ฏ) หุ่นทั้งหมดใน Vienna House Germany IV GmbH

รายละเอียดการขายสินทรัพย์ให้ HRG มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
ราคาขาย	3,600
เงินสดจ่ายเพื่อชดเชยเงินทุนหมุนเวียนติดลบ	(726)
บวก: หนี้สินสุทธิ	1,262
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	63
กำไรจากการขาย	4,199

สินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,585
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,967
สินค้าคงเหลือ	33
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,041
สินทรัพย์สิทธิการใช้	162,691
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9,141
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	107
รวมสินทรัพย์	183,565

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11,438
หนี้สินตามสัญญาเช่า	170,625
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	462
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	122
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,033
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,147
รวมหนี้สิน	184,827
หนี้สินสุทธิ	(1,262)

3. การจำหน่ายเงินลงทุนใน Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o ("VH Andel's Cracow") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ VHHM ให้แก่ HRG โดยเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2564 VHHM ได้จำหน่ายหุ้นใน VH Andel's Cracow ให้กับ HRG ในราคาขายรวม 1,080,383 ยูโร โดยมีผลย้อนหลังในวันที่ 1 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ จึงไม่รวมงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นไป

รายละเอียดการขายเงินลงทุนใน VH Andel's Cracow มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
เงินสดรับ	1,080
บวก: หนี้สินสุทธิ	2,310
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	82
กำไรจากการขาย	3,472

สินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	107
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	866
สินค้าคงเหลือ	29
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,187
สินทรัพย์สิทธิการใช้	34,415
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	256
รวมสินทรัพย์	36,860

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,175
หนี้สินตามสัญญาเช่า	35,746
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	186
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	63
รวมหนี้สิน	39,170
หนี้สินสุทธิ	(2,310)

ทั้งนี้ VHHM ได้รับชำระราคาขายเต็มจำนวนแล้ว

ข) เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบในหลักการสำหรับการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยในยุโรป และที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 อนุมัติการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยในยุโรป โดยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ Vienna House Capital GmbH (“VHC”) และ Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) รวมเรียกว่า “ผู้ขาย” ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮาส์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับ HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH , HRG Hotels Sechste Management GmbH, HR Zehnte Hotel Estate Holdings GmbH และ ALL Beteiligungsgesellschaft mbH ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อ” สำหรับการขายสินทรัพย์ดังนี้

1. สินทรัพย์กลุ่มที่ 1: สำหรับการขายหุ้นสามัญใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) ในส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมด
2. สินทรัพย์กลุ่มที่ 2: สำหรับการขายหุ้นสามัญใน Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ทั้งหมด
3. สินทรัพย์กลุ่มที่ 3: สำหรับการขายหุ้นสามัญใน Vienna House Real Estate GmbH (“VHRE”) ในส่วนที่ LEH ถืออยู่ทั้งหมด
4. สินทรัพย์กลุ่มที่ 4: สำหรับการขายหุ้นสามัญใน VHE Bratislava s.r.o. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
5. สินทรัพย์กลุ่มที่ 5: สำหรับการขายหุ้นสามัญใน Vienna House Easy Bucharest s.r.l. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
6. สินทรัพย์กลุ่มที่ 6: สำหรับการขายหุ้นสามัญใน VHE Cracow Sp. z o.o. ในส่วนที่ VHC ถืออยู่ทั้งหมด

รวมเรียกว่า (“บริษัทที่จะจำหน่าย”) และ ภาระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทที่จะจำหน่ายและบริษัทย่อยของบริษัทที่จะจำหน่ายมีอยู่กับผู้ขายในฐานะผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือ นิติบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อ ในราคาขาย 137,577,436 ยูโร ทั้งนี้ทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทที่จะจำหน่ายมีดังนี้

1. โรงแรมที่เป็นเจ้าของ (Owned Hotels) จำนวน 17 โรงแรม
2. โรงแรมที่เช่าดำเนินงาน (Operating Lease Hotel) จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรม Vienna House Andel’s Berlin
3. โรงแรมที่เป็นบริษัทร่วมทุนกับ UBM+VH Hotels GmbH จำนวน 2 แห่ง
4. โรงแรมที่รับบริหาร (Hotel Management Agreement) จำนวน 6 แห่ง (รวมสัญญาเช่าบริหารของ โรงแรม Vienna House Andel’s Lodz และ Vienna House Diplomat Prague) และ
5. เครื่องหมายการค้า “Vienna House” และธุรกิจรับบริหาร โรงแรม (Management Platform)

ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา ผู้ซื้อและผู้ขายได้กำหนดให้วันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นวันที่มีผลเชิงเศรษฐกิจของรายการ (Economic Effective Date) โดยวันธุรกรรมแล้วเสร็จ (Closing Date) จะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนครบถ้วนแล้ว ซึ่งคาดว่าจะเป็วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องดำเนินการตามเงื่อนไข โอนการควบคุมและโอนสิทธิเรียกร้องต่าง ๆ ตามที่ระบุในสัญญาให้ครบถ้วน รวมถึงการได้รับชำระราคาซื้อขายบางส่วนตามเงื่อนไขที่ตกลงในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอยู่ระหว่างการดำเนินการตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาให้เรียบร้อยก่อนวันธุรกรรมแล้วเสร็จ (Closing Date)

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก กลุ่มบริษัทแสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
	งบการเงินรวม
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,397
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,679
สินค้าคงเหลือ	664
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	667
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12
เงินลงทุนในการร่วมค้า	530
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	187,647
สินทรัพย์สิทธิการใช้	77,225
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10,116
ค่าความนิยม	22,483
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	177
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	326,597
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	26,661
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	87,492
หนี้สินตามสัญญาเช่า	78,295
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	1,820
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	44
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	765
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	19,454
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,211
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	215,742

(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	356,105
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,661,005
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	2,017,110

16.2.2 Underwood Street Limited (“USL”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ได้มีมติเห็นชอบให้อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงหุ้นใน USL ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ LEH ทั้งหมดต่อมา LEH ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ USL กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2564 LEH ได้โอนหุ้นทั้งหมดของ USL ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวและได้รับชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว เนื่องจากฝ่ายบริหารของ LEH ได้ประเมินว่าสินทรัพย์และหนี้สินของ USL ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564 และวันที่ 7 มิถุนายน 2564 ไม่แตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ บริษัทฯ จึงไม่รวมงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นไป

รายละเอียดการขายเงินลงทุนใน USL มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันปอนด์สเตอร์ลิง)

	งบการเงินรวม
เงินสดรับ	8,086
หัก: สินทรัพย์สุทธิ	(7,154)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	932

สินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันปอนด์สเตอร์ลิง)

	งบการเงินรวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	252
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	80
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	520
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,585
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	376
รวมสินทรัพย์	9,813
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	233
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,139
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	2
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	285
รวมหนี้สิน	2,659
สินทรัพย์สุทธิ	7,154

16.2.3 บริษัท แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน

บริษัท ยู โกลบอล โฮสพิทอลลิตี จำกัด (“UGH”))

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ UGH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นในบริษัท แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (“A LIFE”) โดยเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2564 UGH ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ A LIFE จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ A LIFE รวมจำนวน 148,035,897 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ A LIFE ในราคาซื้อขายรวม 1,500 ล้านบาท และเข้าซื้อหุ้นกู้ด้อยสิทธิของ A LIFE จากบริษัท เอเชียน เวเนเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 100,000 หุ้น ในราคาหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 100 ล้านบาท

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น UGH และผู้ขายมีเงื่อนไขการปรับราคาซื้อขายหุ้นภายหลังครบกำหนด 36 เดือนนับจากวันที่ธุรกรรมการเข้าซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (“วันปรับราคาซื้อขายหุ้น”) โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับราคาซื้อขายหุ้นตามส่วนต่างของ (1) จำนวนเงินต้นภายใต้หุ้นกู้การบินไทยที่ A LIFE ได้รับ

คืนในช่วงระยะเวลาจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์จนถึงวันปรับราคาซื้อขายหุ้นและมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้การบินไทย ณ วันปรับราคาซื้อขายหุ้น (2) จำนวนเงินต้นภายใต้หุ้นกู้การบินไทยที่ A LIFE ถืออยู่ ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ โดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

จากการประเมินรายการลงทุนดังกล่าว ฝ่ายบริหารของ UGH เชื่อว่าการเข้าลงทุนดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ และ UGH มีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าวตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

UGH มีอำนาจควบคุมใน A LIFE และได้รวมผลการดำเนินงานของ A LIFE ในงบการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2564 เป็นต้นไป รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,500,000
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ	(430,263)
ประมาณการผลแตกต่างระหว่างต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับ สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ	1,069,737

ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของ A LIFE ณ วันที่ 4 ตุลาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54,537
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน	4,426,732
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	31,271
เบี้ยประกันภัยค้ำรับ	9,649
ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ	1,806
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้ำรับ	1,255,011
อาคารและอุปกรณ์	133,183
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,802
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	112,404
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	71,866
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16,333
รวมสินทรัพย์	6,114,594

(หน่วย: พันบาท)

หนี้สิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	37,561
เจ้าหนี้บริษัทประกันภัยต่อ	2,386
หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	4,073,181
หนี้สินจากสัญญาลงทุน	1,308,752
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,833
หุ้นกู้	100,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	17,197
รวมหนี้สิน	5,540,910
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	573,684
หัก: ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามวิธีสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ	(143,421)
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ	430,263

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2564 UGH ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ A LIFE ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 10 บาท รวมจำนวน 600 ล้านบาท ส่งผลให้ UGH ยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ A LIFE

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการให้เสร็จสมบูรณ์ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว โดยการวัดมูลค่านี้ส่วนใหญ่มีความเกี่ยวข้องกับการระบุและวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์ที่มีตัวตนบางรายการ ซึ่งจะถูกระบุการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ประมาณการมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินด้วยประมาณการที่ดีที่สุดตามข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่มีอยู่แวดล้อม ณ วันที่ซื้อ เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าวในเบื้องต้น และบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนใน A LIFE ซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัท A LIFE ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ประมาณการผลแตกต่างระหว่างต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ” อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินอย่างเสร็จสมบูรณ์แล้วอาจมีผลแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ และอาจทำให้กลุ่มบริษัทต้องปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ ณ วันที่ซื้อกิจการ

บริษัทฯ ได้นำหุ้น A LIFE ทั้งหมดจำนวน 100,000,000 หุ้น เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 29

17. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

17.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

					(หน่วย: พันบาท)			
					งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
			2564	2563	2564	2563	2564	2563
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็น พาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ^(*)	พัฒนา	ไทย	50.0	50.0	-	53,233	-	50,000
KDAG Data GmbH	หยุดประกอบกิจการ	ออสเตรีย	-	33.3	-	-	-	-
Vienna House Asia Limited ^(*)	บริหารจัดการโรงแรม	ฮ่องกง	30.0	30.0	-	270	-	-
บริษัท เวียนนา เฮาส์ (ประเทศไทย) จำกัด ^(*)	บริหารจัดการโรงแรม	ไทย	30.0	30.0	-	181	-	-
บริษัท ซิงเกอร์ประเทศ ไทย จำกัด (มหาชน)	ขายและให้เช่าซื้อสินค้า	ไทย	24.3	-	7,155,144	-	7,155,144	-
รวม					7,155,144	53,684	7,155,144	50,000

^(*) จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 16.1.1 และ 16.2.1)

17.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงิน	
	2564	2563
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(1,261)	(4,930)
Vienna House Asia Limited	-	120
บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	(1)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,261)	(4,811)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	12	30
รวม	(1,249)	(4,781)

17.3 บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“SINGER”)

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SINGER จำนวนไม่เกิน 197,108,696 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 36.3005 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 7,155,144,219.15 บาท ซึ่งในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯ จะได้มาซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SINGER-W3”) จำนวน 11,557,681 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายหน่วยละ 0.00 บาท) โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของ SINGER ในราคาใช้สิทธิ 36.3005 บาทต่อหุ้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ SINGER จำนวน 197,108,696 หุ้น และชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน พร้อมทั้งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ SINGER-W3 จำนวน 11,557,681 หน่วย การเข้าซื้อหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน SINGER ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.64 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SINGER และถือเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามหุ้นดังกล่าวเข้าข่ายถูกห้ามขายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Silent Period) ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ประเมินว่ามูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินของ SINGER ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ซื้อไม่แตกต่างกันอย่างเป็นสาระสำคัญ จึงถือเสมือนว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็น

วันที่ได้มาซึ่งหุ้นของ SINGER ทั้งนี้ ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้ มาและหนี้สินที่รับมาของ SINGER ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมให้แล้วเสร็จ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อจำกัดบางประการฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สินของ SINGER ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 บวกด้วยเงินสดจากการเพิ่มทุน เป็นข้อมูลเบื้องต้นเพื่อเปิดเผยประมาณการผลแตกต่างระหว่างต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม กับสินทรัพย์ สุทธิของผู้ถูกซื้อฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีดังกล่าวไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
สินทรัพย์หมุนเวียน	6,118,038
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,859,975
หนี้สินหมุนเวียน	(2,353,625)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(6,705,753)
สินทรัพย์สุทธิ	3,918,635
บวก: เงินสดจากการเพิ่มทุน	10,652,388
รวม	14,571,023
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	24.64
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิ	3,590,300
ประมาณการผลแตกต่างระหว่างต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม กับสินทรัพย์สุทธิของผู้ถูกซื้อ	3,564,844
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	7,155,144

บริษัทฯ ได้นำหุ้น SINGER ทั้งหมดจำนวน 100,000 หุ้น เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 29

17.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่ายุติธรรมตามราคาเสนอซื้อล่าสุดของเงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	10,397,484	-
รวม	10,397,484	-

18. เงินลงทุนในการร่วมค้า

18.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

					งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน	สัดส่วนเงินลงทุน					
		ประเทศ	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท แอ็บโซลูท								
โฮเต็ล เซอร์วิส	บริหารจัดการ							
จำกัด (**)	โรงแรม	ไทย	50.0	50.0	46,420	220,280	-	-
Absolute Hotel								
Services Hong	บริหารจัดการ							
Kong Limited (**)	โรงแรม	ฮ่องกง	12.3	12.3	915	4,573	-	-
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท								
พัฒนา								
จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	964,759	958,338	937,000	937,000

							(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
				วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน		
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ใน ประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน					
			2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)	2564	2563	2564	2563
	บริหารและ ดำเนินธุรกิจ							
บริษัท คีย์สโตน	โรงเรียน							
แมเนจเม้นท์ จำกัด	นานาชาติ	ไทย	50.0	50.0	-	85,995	252,096	252,096
บริษัท บีทีเอส แส่นสิริ	พัฒนา							
โฮลดิ้ง วัน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	18,215	18,651	274,075	274,075
บริษัท บีทีเอส แส่นสิริ	พัฒนา							
โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	71,371	102,308	33,053	63,053
บริษัท บีทีเอส แส่นสิริ	พัฒนา							
โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	28,742	29,043	72,249	72,249
บริษัท บีทีเอส แส่นสิริ	พัฒนา							
โฮลดิ้ง เอท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	4,234	4,357	62,922	62,922
บริษัท บีทีเอส แส่นสิริ	พัฒนา							
โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	26,757	27,098	64,531	64,531
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจน	พัฒนา							
ซี่ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-	6,936	6,936
บริษัท บีทีเอส แส่นสิริ	พัฒนา							
โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน	พัฒนา							
จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-	46,219	46,219
บริษัท รัชดา อัลไล	พัฒนา							
แอนด์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-	19,100	19,100
บริษัท บีทีเอส แส่นสิริ	พัฒนา							
โฮลดิ้ง ไนน์ทีน	พัฒนา							
จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-	53,626	53,626

								(หน่วย: พันบาท)	
						งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		จัดตั้งขึ้นใน				วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน						
			2564	2563	2564	2563	2564	2563	
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)					
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โฮลดิ้ง ทเวนตี หนึ่ง	พัฒนา								
จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	34,339	53,407	53,407	
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี									
จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-	25,000	25,000	
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน									
จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	132,132	-	146,634	-	
บริษัท พระราม 9									
อัลไลแอนซ์ จำกัด									
(เดิมชื่อ “บริษัท									
ไพร์ม แอเรีย 9	พัฒนา								
จำกัด”) ^(*)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	-	-	1,749	-	
UBM+VH Hotels									
GmbH ^(**)	บริหารจัดการ								
	โรงแรม	เยอรมนี	50.0	50.0	-	-	-	-	
					1,293,545	1,484,982	2,048,597	1,930,214	
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า									
					-	-	(512,625)	(459,219)	
รวม									
					1,293,545	1,484,982	1,535,972	1,470,995	

(*) เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี

(**) จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 16.2.1 และ 18.6)

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรอนรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กิจการร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	115,139	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	41,789	85,070
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	100,945	44,760
บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด	35,528	15,479
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	118,455	63,461
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทู จำกัด	30,777	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	19,950	8,268
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด”)	3,390	-
UBM+VH Hotels GmbH	-	996
รวม	465,973	218,034

18.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้
(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2564	2563
บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	11,820	(9,565)
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	6,421	8,322
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	(201,134)	(113,215)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	(436)	(753)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	-	(16,467)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	-	(9,852)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	(937)	(44,169)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	-	(5,443)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	-	(176,983)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	(301)	(7,262)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	(123)	(11,306)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	(341)	(8,384)

กิจการร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
บริษัท นูโว โลจน์ เอเจนซี จำกัด	43,281	(36,135)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	-	(194,824)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	-	(56,564)
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด	-	(21,347)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	-	(30,859)
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด	-	(28,722)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	(56,185)	(68,335)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	-	(5,094)
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด	(20,050)	(28,104)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	(54,994)	(92,207)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	-	(3,986)
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด”)	(5,139)	(31,051)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี หนึ่ง จำกัด	(65,117)	5,036
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด	-	(8,536)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	-	(5,196)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	-	(2,506)
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	(11,682)	(12,290)
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	(14,502)	-
UBM+VH Hotels GmbH	19,066	(118,623)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(350,353)	(1,134,420)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	2,014	6,822
รวม	(348,339)	(1,127,598)

18.3 เงินปันผลและเงินคืนทุน

เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	-	35,000	-	35,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวล์ฟ จำกัด	-	110,000	-	110,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	-	20,000	-	20,000
รวม	-	165,000	-	165,000

เงินคืนทุนจากกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	30,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	-	150,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	-	70,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวล์ฟ จำกัด	-	37,500
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	-	37,500
รวม	30,000	295,000

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด (“BSH4”) ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 60 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 40 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) BSH4 ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

18.4 ข้อมูลทางการเงินของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทที่ควบคุม ร่วมกันระหว่าง		บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส		บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด		บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	
	SIRI และบริษัทฯ		จำกัด					
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,483	857	2	1	4	25	20	35
สินทรัพย์หมุนเวียน	149	199	85	37	92	65	12	6
ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา	6,494	8,870	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	325	338	35	35	1,822	1,816	2,761	2,810
หนี้สินหมุนเวียน	(8,403)	(8,902)	(26)	(15)	(3)	(4)	(200)	(588)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(420)	(1,388)	-	-	(36)	(35)	(2,110)	(1,726)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	(18)	(13)	-	-	(721)	(373)
สินทรัพย์ - สุทธิ	(372)	(26)	78	45	1,879	1,867	(238)	164
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	50	50	50	50	50	50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการใน								
สินทรัพย์ - สุทธิ	(186)	(13)	39	23	940	934	(119)	82
ตัดรายการระหว่างกันตามวิธีส่วนได้								
เสีย	(3)	(4)	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการ								
ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	69	73	-	-	-	-
การตีราคาสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นมูลค่า								
ยุติธรรม	26	31	-	-	24	24	4	4
ค่าความนิยม	-	-	124	124	-	-	-	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อ								
ขาย	-	-	(186)	-	-	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของ								
กิจการในการร่วมค้า	(163)	14	46	220	964	958	(115)	86

สรุปรายการกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทที่ควบคุม		บริษัท แอ็บโซลูท		บริษัท คีย์สโตน		บริษัท คีย์สโตน	
	ร่วมกันระหว่าง		โฮเต็ล เซอร์วิส		บริษัท คีย์สโตน		บริษัท คีย์สโตน	
	SIRI และบริษัทฯ		จำกัด		เอสเตท จำกัด		แมนเนจเม้นท์ จำกัด	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้	3,828	2,720	48	69	21	24	51	10
กำไร (ขาดทุน)	(286)	(453)	(40)	(12)	(13)	17	(402)	(226)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับการร่วมค้า และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 44.3

- 18.5** เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) ในการเข้าทำธุรกรรมซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (“FTD”) จำนวน 500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งหมดของ FTD จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในราคา 97 ล้านบาท และรับโอนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดย FTD จำนวน 1,058 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของตั๋วสัญญาใช้เงินทั้งหมดที่ออกโดย FTD รวมมูลค่าลงทุนประมาณ 1,155 ล้านบาท เพื่อร่วมทุนกับโนเบิลในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ FTD ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 200 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท) FTD ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2564 โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในสัดส่วนเดิมเป็นจำนวน 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ใน FTD

- 18.6** เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (“AHS”) จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดใน AHS และบริษัท Absolute Hotel Services Hong Kong Limited (“AHSHK”) จำนวน 680,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.81 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดใน AHSHK ให้แก่ HRG München Holdings GmbH (“HRG”) หรือผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก HRG (รวมเรียกว่า “HRG Group”) ในราคาขายรวม 6,000,000 ยูโร โดยผู้บริหารของบริษัทฯ คาดว่าการขายกิจการดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในหนึ่งปี

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับ AHS และ AHSHK ส่วนที่ได้รับอนุมัติการขาย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	189,338
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	189,338

19. ที่ดินและโครงการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและโครงการพัฒนาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	5,096,066	505,156
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	147	-
หัก จำหน่ายระหว่างปี	(18,081)	(10,546)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	5,078,132	494,610

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (2563: 4,721 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 492 ล้านบาท)) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 29

20. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคารและ				รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง อาคาร	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ให้เช่า	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:					
ราคาทุน	4,098,839	4,702,667	1,605,543	3,234,998	13,642,047
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(404,226)	(24,100)	-	(428,326)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(107,590)	-	-	-	(107,590)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	21,316	224,317	-	245,633
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	3,991,249	4,319,757	1,805,760	3,234,998	13,351,764

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคารและ				รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง อาคาร	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ให้เช่า	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:					
ราคาทุน	3,487,413	3,749,113	1,956,527	2,034,772	11,227,825
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(279,191)	(21,493)	-	(300,684)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(107,963)	(41,300)	(89,345)	-	(238,608)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(119,360)	54,697	-	(64,663)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	3,379,450	3,309,262	1,900,386	2,034,772	10,623,870

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:			
ราคาทุน	157,282	819,693	976,975
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(42,944)	(42,944)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(57,793)	-	(57,793)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	99,489	776,749	876,238

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	157,282	828,822	986,104
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(26,320)	(26,320)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(57,793)	-	(57,793)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	99,489	802,502	901,991

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	10,623,870	7,023,629	901,991	967,715
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการเช่าจากการนำ				
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16				
มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	1,956,526	-	-
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	2,260,381	1,919,418	-	9,129
ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์	-	1,546	-	-
จำหน่าย	(8,421)	-	(8,421)	-

ลดลงจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(378,948)	-	-	-
โอนเข้า (ออก)	661,700	(1,295)	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(149,688)	(130,075)	(17,332)	(17,060)
ค่าเผื่อการค้อยค่า	-	(238,609)	-	(57,793)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	342,870	92,730	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	13,351,764	10,623,870	876,238	901,991

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่ายุติธรรม	16,371,137	11,513,007	954,488	1,618,166

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และเกณฑ์ราคาตลาดสำหรับอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารดังกล่าว ประกอบด้วยระยะเวลาสัญญาเช่า ผลกำไรจากการเช่าและอัตราผลตอบแทน

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7,479 ล้านบาท (2563: 6,327 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 777 ล้านบาท 2563: 794 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 29

21. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)						
	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,601,471	14,488,399	1,174,558	149,605	33,115	241,812	19,688,960
รายการปรับปรุงสินทรัพย์							
สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	(127,348)	(2,033,468)	(58,167)	-	(15,370)	-	(2,234,353)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อาคารและ						รวม
	ที่ดิน	ส่วน ปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร	เครื่อง ตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ ใช้ในการ ดำเนินงาน โรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ซื้อเพิ่ม	-	7,892	50,218	8,760	1,743	461,055	529,668
จำหน่าย	-	(42,536)	(131,638)	-	(2,858)	(64,204)	(241,236)
ตัดจำหน่าย	-	(584)	(51,307)	(2,157)	(19)	(50)	(54,117)
โอนเข้า (ออก)	-	42,098	12,406	2,327	-	(55,536)	1,295
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ ถือไว้เพื่อขาย	-	(132,144)	(183,043)	-	(1,206)	(71,650)	(388,043)
ยกเลิกการจัดประเภทเป็น สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	769,440	1,280,406	146,689	5,024	2,504	8,904	2,212,967
ผลต่างจากการแปลงค่างบ การเงิน	92,336	606,310	957,588	2,504	531	6,817	1,666,086
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,335,899	14,216,373	1,917,304	166,063	18,440	527,148	21,181,227
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	198,599	98,527	-	5,650	-	302,776
ซื้อเพิ่ม	-	3,587	10,533	1,529	426	224,241	240,316
จำหน่าย	(19,447)	-	(13,696)	6	(2,124)	(585)	(35,846)
ตัดจำหน่าย	-	(9,630)	(1,136)	(230)	(3,820)	(89,265)	(104,081)
โอนเข้า (ออก)	19,447	16,781	10,947	583	-	(345,421)	(297,663)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ ถือไว้เพื่อขาย	(1,983,264)	(7,709,180)	(841,678)	(34,723)	(6,591)	(13,213)	(10,588,649)
ลดลงจากการขายบริษัทย่อย	-	(41,608)	(15,105)	-	(514)	-	(57,227)
ผลต่างจากการแปลงค่างบ การเงิน	59,214	269,365	138,181	41,357	451	(65,942)	442,626
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,411,849	6,944,287	1,303,877	174,585	11,918	236,963	11,083,479
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	1,358,572	298,073	130,561	19,508	-	1,806,714
รายการปรับปรุงสินทรัพย์ สิทธิ การใช้จากการ นำมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	(125,462)	(3,814)	-	(6,002)	-	(135,278)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	406,605	173,852	14,281	2,282	-	597,020
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย	-	(42,391)	(124,762)	-	(2,235)	-	(169,388)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัด จำหน่าย	-	(584)	(50,203)	(1,369)	(15)	-	(52,171)
โอนออก	-	-	2,068	(2,068)	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร	เครื่อง ตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ ใช้ในการ ดำเนินงาน โรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ ถือไว้เพื่อขาย	-	(100,587)	(143,612)	-	(709)	-	(244,908)
ยกเลิกการจัดประเภทเป็น สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	813,442	121,315	-	443	-	935,200
ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน	-	128,663	876,482	98	1,896	-	1,007,139
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	2,438,258	1,149,399	141,503	15,168	-	3,744,328
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	76,092	89,217	-	4,284	-	169,593
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	308,557	139,410	21,770	1,550	-	471,287
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	(13,614)	-	(1,754)	-	(15,368)
ค่าเสื่อมราคาสะสมส่วนที่ตัด จำหน่าย	-	(3,939)	(1,008)	-	(2,422)	-	(7,369)
โอนเข้า (ออก)	-	852	(852)	-	-	-	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ ถือไว้เพื่อขาย	-	(1,583,350)	(446,264)	(12,508)	(5,507)	-	(2,047,629)
ลดลงจากการขายบริษัทย่อย	-	(1,267)	(6,901)	-	(514)	-	(8,682)
ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน	-	62,193	116,339	16,027	393	-	194,952
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	1,297,396	1,025,726	166,792	11,198	-	2,501,112
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	69,596	980,118	-	-	-	-	1,049,714
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	46,036	285,274	8,205	-	-	74,297	413,812
ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน	13	8,066	205	-	-	2,146	10,430
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	115,645	1,273,458	8,410	-	-	76,443	1,473,956
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	33,186	110,896	-	-	-	-	144,082
ด้อยค่าสำหรับส่วนที่ จำหน่าย	(10,539)	-	-	-	-	-	(10,539)
โอนเข้า (ออก)	10,539	-	-	-	-	(10,539)	-
ด้อยค่าทรัพย์สินถือไว้เพื่อ ขาย	(46,052)	(298,386)	(2,105)	-	-	-	(346,543)
ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน	(185)	4,987	(6,305)	-	-	(65,904)	(67,407)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	102,594	1,090,955	-	-	-	-	1,193,549

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร	เครื่อง ตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ ใช้ในการ ดำเนินงาน โรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่าง	รวม
						ก่อสร้าง	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,220,254	10,504,657	759,495	24,560	3,272	450,705	15,962,943
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,309,255	4,555,936	278,151	7,793	720	236,963	7,388,818
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2563							597,020
2564							471,287

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน และอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	งาน ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		480	42,827	11,766	192,503
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้					
จากการนำมาตรฐานการรายงาน					
ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก					
แรก		-	(599)	(11,766)	(12,365)
ซื้อเพิ่ม		-	5,859	-	291,904
จำหน่าย		-	(2,129)	-	(2,129)
ตัดจำหน่าย		-	(26,491)	-	(26,491)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		480	19,467	-	443,422
ซื้อเพิ่ม		-	425	-	186,512
ตัดจำหน่าย		-	(148)	-	(89,413)
โอนออก		-	-	(297,561)	(297,561)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		480	19,744	-	242,960
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		304	36,256	4,694	41,254

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารและ		งาน		รวม
	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง	ระหว่าง	ก่อสร้าง	
	ที่ดิน	ติดตั้งและ	ระหว่าง	ก่อสร้าง	
	และอาคาร	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(377)	(4,694)	-	(5,071)
จากการนำมาตรฐานการรายงาน					
ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก					
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	176	3,956	-	-	4,132
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(1,996)	-	-	(1,996)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(25,398)	-	-	(25,398)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	480	12,442	-	-	12,922
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	3,325	-	-	3,325
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(148)	-	-	(148)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	480	15,619	-	-	16,099
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	7,026	-	423,475	430,501
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	4,125	-	222,736	226,861
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2563					4,132
2564					3,325

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 1,060 ล้านบาท (2563: 990 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 7 ล้านบาท 2563: 6 ล้านบาท) บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13,990 ล้านบาท (2563: 13,876 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้และหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 28 และข้อ 29 ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้ปลดหลักประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 28

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัท รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 144 ล้านบาท (2563: 414 ล้านบาท) เพื่อให้สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงมูลค่าเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ประกอบด้วยอัตราคิดลดก่อนภาษีร้อยละ 8 - 10 ต่อปี

22. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สิทธิการใช้							
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	อาคาร (Heritable Building Right)	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ลิขสิทธิ์	งานระหว่างพัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	งานระหว่างพัฒนา
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,110,031	261,138	70,684	7	4,678	1,446,538	10,165	3,500
ข้อเพิ่ม	-	-	6,110	-	5,018	11,128	906	4,000
จำหน่าย	-	-	(6,547)	-	(291)	(6,838)	(1,047)	-
ตัดจำหน่าย	(178,685)	-	(1,768)	-	-	(180,453)	(1,760)	-
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,059	-	(1,059)	-	-	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(691,673)	-	(12,552)	-	-	(704,225)	-	-
ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	6,322	-	-	6,322	-	-
ผลต่างจากการแปลงงบการเงิน	97,008	10,411	9,382	-	148	116,949	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	336,681	271,549	72,690	7	8,494	689,421	8,264	7,500
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	-	227,582	-	1,648	229,230	-	-
ข้อเพิ่ม	-	-	2,135	-	4,300	6,435	1,851	4,000
จำหน่าย	-	-	(2,379)	-	(983)	(3,362)	-	-

(หน่วย: พันบาท)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สิทธิการใช้ อาคาร (Heritable Building Right)	ซอฟต์แวร์ คอมพิวเตอร์	ลิขสิทธิ์	งานระหว่าง พัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์ คอมพิวเตอร์	งาน ระหว่าง พัฒนา	รวม
สินทรัพย์ไม่มี ตัวตนที่ได้มา จากการรวม ธุรกิจ	-	-	-	-	-	-	-	-
ตัดจำหน่าย โอนเข้า	-	(6,867)	-	-	(6,867)	(6,527)	-	(6,527)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(374,259)	101	-	-	101	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	37,578	(107,852)	-	(2,090)	(518,429)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	8,084	79	-	2,079	47,820	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม	171,781	259,113	7	13,448	444,349	3,588	11,500	15,088
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	14,057	37,900	-	-	130,415	4,643	-	4,643
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	3,807	15,914	1	-	63,742	734	-	734
จำหน่าย	-	(6,197)	-	-	(6,197)	(1,047)	-	(1,047)
ตัดจำหน่าย	(26,583)	(1,722)	-	-	(28,305)	(1,717)	-	(1,717)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(44,680)	(8,093)	-	-	(52,773)	-	-	-
ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้ เพื่อขาย	-	4,145	-	-	4,145	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	8,095	6,771	-	-	15,116	-	-	-

	งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ			(หน่วย: พันบาท)
	สิทธิการใช้								
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	อาคาร (Heritable Building Right)	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ลิขสิทธิ์	งานระหว่างพัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	งานระหว่างพัฒนา	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	59,310	18,114	48,718	1	-	126,143	2,613	-	2,613
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	-	116,825	-	-	116,825	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	12,285	3,405	13,811	1	-	29,502	823	-	823
จำหน่าย	-	-	(2,115)	-	-	(2,115)	-	-	-
ตัดจำหน่าย	-	-	(2,630)	-	-	(2,630)	(2,301)	-	(2,301)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(101,567)	(4,154)	(27,987)	-	-	(133,708)	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงงบการเงิน	29,972	596	(261)	-	-	30,307	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	17,961	146,361	2	-	164,324	1,135	-	1,135

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				(หน่วย: พันบาท)
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right)	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ลิขสิทธิ์	งานระหว่างพัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	งานระหว่างพัฒนา	รวม
ค่าเผื่อการด้อยค่า									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	310,709	-	-	-	-	310,709	-	-	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(314,153)	-	-	-	-	(314,153)	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	3,444	-	-	-	-	3,444	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	277,371	253,435	23,972	6	8,494	563,278	5,651	7,500	13,151
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	153,820	112,752	5	13,448	280,025	2,453	11,500	13,953
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี									
2563						63,742			734
2564						29,502			823

กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนจำนวน 103 ล้านบาท (2563: 102 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 29

23. ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดเพื่อทดสอบการด้อยค่าประจำปี ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
กลุ่มบริษัท บุญบริมเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	174,024
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	45,972	45,972
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	813	813
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	984,168	984,168
Thirty Three Gracechurch 1 Limited	131,765	118,739
กลุ่มบริษัท Vienna House Capital GmbH	302,721	1,874,479
รวม	1,465,439	3,198,195
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(678,146)	(924,810)
ค่าความนิยม - สุทธิ	787,293	2,273,385

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าความนิยมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,273,385	2,861,023
หัก: จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(852,006)	-
บวก: ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	174,024
หัก: ขาดทุนจากการด้อยค่า	(678,447)	(900,390)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	44,361	138,728
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	787,293	2,273,385

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหารประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ ประกอบด้วยอัตราคิดลดก่อนภาษีร้อยละ 5 - 10 ต่อปี (2563: ร้อยละ 6 - 10 ต่อปี) และอัตราการเติบโตร้อยละ 2 - 3 ต่อปี (2563: ร้อยละ 2 - 3 ต่อปี)

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีต การคาดการณ์การเติบโตของตลาด การเติบโตทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อและอัตราคิดลดเป็นอัตราก่อนภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานนั้น ๆ

24. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของ Andel's Berlin HotelBetriel (บริษัทย่อย) กำประกันโดย Vienna House Hotelmanagement GmbH ("VHHM") (บริษัทย่อย) และวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของ VHHM กำประกันด้วยลูกหนี้ของ VHHM

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.1 ต่อปี (2563: ร้อยละ 2.1 ต่อปี)

25. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	30,841	2,429	1,747	1,014
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	176,159	600,613	38,073	23,096
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	933	43,794	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	49,207	277,078	1,252	2,397
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	950	1,859	33	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	89,395	59,728	28,209	6,204
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	347,485	985,501	69,314	32,711

26. หนี้สินจากสัญญาประกันภัย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2564		
	หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	หนี้สินส่วนที่เอาประกันภัยต่อ	สุทธิ
สำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว	4,011,703	-	4,011,703
สำรองค่าสินไหมทดแทน			
ค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นและได้รับรายงานแล้ว	-	-	-
ค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นแต่ยังไม่ได้รับรายงาน	209	-	209
สำรองเบี้ยประกันภัย			
สำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	828	-	828
ผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยค้างจ่าย	19,029	-	19,029
รวมหนี้สินจากสัญญาประกันภัย	4,031,769	-	4,031,769
หัก: หนี้สินสัญญาประกันภัยส่วนที่ครบกำหนดชำระ			
ภายในหนึ่งปี	(747,289)	-	(747,289)
หนี้สินจากสัญญาประกันภัยสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ			
ภายในหนึ่งปี	3,284,480	-	3,284,480

26.1 สำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	31 ธันวาคม 2564
ยอดคงเหลือต้นปี	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	4,050,854
สำรองประกันภัยสำหรับเบี้ยรับในงวดและ	
สำรองที่เพิ่มขึ้นสำหรับกรมธรรม์ที่ยังมีผลบังคับ	94,502
สำรองลดลงในระหว่างงวดจากการจ่ายผลประโยชน์	
กรมธรรม์ประกันภัยขาดอายุและการยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัย	(133,001)
การเปลี่ยนแปลงอื่นๆ	(652)
ยอดคงเหลือปลายปี	4,011,703

26.2 ดำรงประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะสั้น

26.2.1 ดำรงค่าสินไหมทดแทน - ค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นแล้วแต่ยังไม่ได้รับรายงาน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	31 ธันวาคม 2564
ยอดคงเหลือต้นปี	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	141
ค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นระหว่างปี	3,947
ค่าสินไหมทดแทนจ่ายระหว่างปี	(3,879)
ยอดคงเหลือปลายปี	209

26.2.2 ดำรงเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	31 ธันวาคม 2564
ยอดคงเหลือต้นปี	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	744
เบี้ยประกันภัยรับสำหรับปี	9,292
เบี้ยประกันภัยที่ถือเป็นรายได้ในระหว่างปี	(9,208)
ยอดคงเหลือปลายปี	828

26.3 ผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ค้างจ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	31 ธันวาคม 2564
เงินค่ามรณกรรม	1,849
เงินครบกำหนด	15,551
เงินค่าเวนคืนกรมธรรม์ประกันภัย	1,450
อื่น ๆ	179
รวมผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ค้างจ่าย	19,029

26.4 ข้อสมมติที่สำคัญ

สมมติฐานการประมาณค่าที่ดีที่สุด (Best Estimates) ที่ใช้ในการประเมินการระงับของกรมธรรม์ในอนาคตจะพิจารณา โดยการใช้ประสบการณ์ที่ผ่านมาในอดีตจนถึงปัจจุบันของบริษัทย่อย ทั้งนี้สมมติฐานที่เลือกจะทำให้ได้การระงับของกรมธรรม์ประกันภัยไม่มากเกินไปจนเกินความเป็นจริง (Overstated หรือน้อยเกินไปจนเกินความเป็นจริง (Understated))

26.4.1 ข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว

- 1) สัญญาประกันภัยหลักใช้วิธีการคำนวณสำรองประกันภัยแบบเบี้ยประกันภัยรวม (GPV) โดยกำหนดสมมติฐานค่าประมาณการที่ดีที่สุดของสัญญารายบุคคลประเภทสามัญ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของการใช้ข้อมูลจากประสบการณ์จริงในอดีตเพื่อการคำนวณการระงับตามสัญญาประกันภัยหลักที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน
- 2) สัญญาแนบท้ายระยะยาวใช้วิธีการคำนวณสำรองประกันภัยแบบเบี้ยประกันภัยรวม (GPV) โดยกำหนดสมมติฐานค่าประมาณการที่ดีที่สุด ซึ่งคำนวณจากประสบการณ์จริงและวิเคราะห์ร่วมกับส่วนภาคธุรกิจเนื่องจากข้อมูลของบริษัทย่อยยังมีจำนวนน้อยราย
- 3) คู่ครองสินเชื่อ มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ที่การันตีและสำรองประกันภัยแบบเบี้ยประกันภัยรวมที่ระดับความเชื่อมั่นเปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 75 ถูกคำนวณโดยวิธีสำรองประกันภัยแบบเบี้ยประกันภัยสุทธิ (NPV) ซึ่งค่าที่ได้สูงกว่าการคำนวณสำรองประกันภัยแบบเบี้ยประกันภัยรวม (GPV)

26.4.2 ข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะสั้น

วิธีการประเมินของสัญญาเพิ่มเติมประกันภัยประเภทสามัญระยะสั้น

การคำนวณค่าประมาณการที่ดีที่สุดของสินไหมทดแทนถูกคำนวณ โดยวิธี Chain Ladder ปัจจัยการพัฒนาร (Development Factor) มีสมมติฐานดังนี้

- ก) ข้อมูลที่นำมาคำนวณปัจจัยการพัฒนารกำหนดให้เป็นรายไตรมาส
- ข) ค่าเฉลี่ยปัจจัยพัฒนารของค่าสินไหมทดแทนจะใช้วิธีค่าเฉลี่ยย้อนหลัง และมีการปรับเลือกปัจจัยการพัฒนารในไตรมาสที่มีความเสียหายขนาดใหญ่กว่าค่าเฉลี่ย
- ค) สำรองสินไหมจากตารางการพัฒนารสำหรับค่าสินไหมจ่าย และจากตารางการพัฒนารสำหรับค่าสินไหมที่เกิดขึ้นจากการคำนวณจะมีความผันผวนเนื่องจากบริษัทย่อยกำหนดให้อายุความเสียหายเป็นไตรมาสบริษัทย่อยเลือกปัจจัยการพัฒนารสำหรับสินไหมที่เกิดขึ้นจ่ายในการประมาณการค่าสินไหมทดแทนสมบูรณ์ หากภายหลังข้อมูลมีความเพียงพอแล้วการพัฒนารสำหรับสินไหมจะมีช่วงระยะเวลากว้างขึ้น

วิธีการประเมินของสัญญาเพิ่มเติมประกันภัยประเภทกลุ่ม

สำหรับสำรองค่าสินไหมทดแทนของการประกันภัยประเภทกลุ่มใช้ค่าประมาณการที่ดีที่สุดของสินไหมทดแทนที่คำนวณโดยวิธี Expected Loss Ratio Method โดยมีสมมติฐานดังนี้

1. การคำนวณเบี้ยประกันภัยที่ถือเป็นรายได้ใช้การคำนวณ โดยวิธี 1/24 ซึ่งคำนวณเป็นรายเดือน
2. การประมาณการที่ดีที่สุดของสินไหมทดแทนสมบูรณ์คำนวณโดยวิธี Expected Loss Ratio

27. หนี้สินจากสัญญาลงทุน

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
	31 ธันวาคม 2564
ยอดคงเหลือต้นปี	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	1,308,752
ส่วนเปลี่ยนแปลงในสำรองหนี้สินทางการเงินระหว่างปี	143,407
ส่วนเปลี่ยนแปลงจ่ายตามหนี้สินทางการเงินระหว่างปี	(9,880)
ต้นทุนการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินจากสัญญาลงทุนระหว่างปี	9,538
ยอดคงเหลือปลายปี	1,451,817
หัก: หนี้สินจากสัญญาลงทุนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(232,039)
หนี้สินจากสัญญาลงทุนสุทธิจากส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,219,778

28. หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	1,152,467
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วน		
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,152,467

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือต้นปี	1,152,467
จัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(1,209,609)
บวก : ดอกเบี้ย	57,142
ยอดคงเหลือปลายปี	-

ในปี 2557 บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว สถาบันการเงินได้ตกลงขยายระยะเวลาชำระหนี้ให้กับบุญบารมี โดยมีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2564 บุญบารมีได้รับอนุมัติผ่อนปรนเงื่อนไขสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. เงินต้น 2 วงเงินรวม 1,027.38 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ SPRL ต่อปี มีกำหนดชำระคืนตามรายละเอียดดังนี้
 - กรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2564 : ชำระดอกเบี้ยรวมกันไม่เกิน 300,000 บาทต่อเดือน
 - มกราคม ถึง มิถุนายน 2565 : ชำระดอกเบี้ยตามจริง
 - กรกฎาคม ถึง พฤศจิกายน 2565 : ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยรวมกันไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อเดือน
 - เดือน ธันวาคม 2565 : ชำระหนี้สินส่วนที่เหลือทั้งจำนวน
2. ดอกเบี้ยคงค้างเดิมจำนวน 64.78 ล้านบาท สถาบันการเงินตกลงจะยกดอกเบี้ยให้ทั้งจำนวนเมื่อปฏิบัติตามได้ตามสัญญา

หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นสามัญของบุญบารมีและบริษัทย่อยสองแห่งของบุญบารมีในสัดส่วนแต่ละบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 76 ของหุ้นทั้งหมด จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16.1.1 และข้อ 21 และให้บริษัทย่อยสองบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน โดยตกลงยินยอมรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมต่อสถาบันการเงิน

ภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด เช่น ไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นของบุญบารมีและภาระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นแล้ว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16.1.1

29. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2564	2563	2564	2563
1	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม 2565	-	2,354,658	-	2,354,659
2	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2565	-	2,124,428	-	2,124,428
3	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบ มีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	11,181,327	-	11,181,327	-
4	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2569	-	418,365	-	418,365
5	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบ มีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2575	1,956,711	739,162	-	-

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2564	2563	2564	2563
6	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบ มี ระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือน มีนาคม 2564	-	1,224,036	-	-
7	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบ มี ระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2566	-	1,085,097	-	-
8	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบ มีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2567	1,599,142	1,599,142	-	-
9	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2565	-	31,201	-	-
10	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	-	9,202	-	-
11	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2571	-	193,406	-	-
12	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	-	307,220	-	-

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2564	2563	2564	2563
13	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	-	164,605	-	-
14	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2572	-	114,230	-	-
15	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2566	-	24,658	-	-
16	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2567	-	153,459	-	-
17	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2568	-	67,403	-	-
18	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2572	-	132,780	-	-
19	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566	-	54,181	-	-
20	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	-	194,170	-	-
21	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2568	-	33,369	-	-
22	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	-	38,428	-	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2564	2563	2564	2563
23	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	-	100,694	-	-
24	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2567	-	9,394	-	-
25	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2567	-	52,829	-	-
26	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2574	-	116,481	-	-
27	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2570	988,612	962,042	-	-
28	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2573	-	29,501	-	-
29	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2578	-	151,510	-	-
30	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนทุก 6 เดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2571	-	331,915	-	-
31	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราอนุพันธ์ทางการเงินบวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	-	396,909	-	-
32	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	-	495,618	-	-

(หน่วย: พันบาท)						
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2564	2563	2564	2563
33	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดย ครบกำหนดชำระคืนภายใน เดือนธันวาคม 2580	-	243,224	-	-
34	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา LIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดย ครบกำหนดชำระคืนภายใน เดือนธันวาคม 2567	-	132,081	-	-
35	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่าง ที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดย ครบกำหนดชำระคืนภายใน เดือนมิถุนายน 2569	-	481,007	-	-
36	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดย ครบกำหนดชำระคืนภายใน เดือนมีนาคม 2568	-	17,038	-	-
37	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดย ครบกำหนดชำระคืนภายใน เดือนกันยายน 2573	-	29,501	-	-
รวม			15,725,792	14,612,944	11,181,327	4,897,452
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(493,953)	(2,400,814)	(445,953)	(747,217)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี			15,231,839	12,212,130	10,735,374	4,150,235

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นปี	14,612,944	4,897,452
กู้เพิ่ม	12,462,005	11,176,604
จ่ายคืนเงินกู้	(7,068,655)	(4,892,729)
จัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 16.2.1)	(3,315,496)	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,085,097)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	120,091	-
ยอดคงเหลือปลายปี	15,725,792	11,181,327
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(493,953)	(445,953)
เงินกู้ ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15,231,839	10,735,374

ในระหว่างปี บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินรวม 1.8 ล้านดอลลาร์ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกัน

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงิน 12,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567

สัญญาเงินกู้ระบุเงื่อนไขที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเรื่องต่าง ๆ หลายประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน การดำรงอัตราส่วนสินทรัพย์ค้ำประกัน การดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย นอกจากนี้ยังมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการเพิ่มทุน การจ่ายปันผลและการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในสัญญา เป็นต้น สัญญาเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจำนำสิทธิในการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันและสิทธิในบัญชีเงินฝากของบริษัทฯ เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน และหุ้นสามัญของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6, 8, 15, 16 และข้อ 17 จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 14 ข้อ 19 ข้อ 20 ข้อ 21 และข้อ 22 และโอนสิทธิเรียกร้องของกรรมกรรมประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้

เงินกู้ยืมของบริษัท ก้ำกึ่ง หรือเพอร์ดี จำกัด ค้ำประกันโดยบริษัทฯ และเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยในต่างประเทศค้ำประกันโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายแห่ง (VHHM และ VHC) และการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 21 และข้อ 44.3

30. สัญญาเช่า

30.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร เครื่องจักร ยานพาหนะ และอุปกรณ์อื่น ๆ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สัญญาเช่ามีอายุอยู่ระหว่าง 1 - 143 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,236,842	12,058,073	117,641	23,400	13,435,956
เพิ่มขึ้น	-	19,678	593	9,702	29,973
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง					
เงื่อนไขสัญญา	(1,823)	-	-	-	(1,823)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(34,460)	(842,482)	(13,987)	(13,167)	(904,096)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้					
เพื่อขาย	-	(6,574,253)	(26,929)	(1,784)	(6,602,966)
ผลต่างจากการแปลงค่า					
การเงิน	1,125	937,291	(53,473)	678	885,621
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,201,684	5,598,307	23,845	18,829	6,842,665
เพิ่มขึ้น	664	5,613	991	4,301	11,569
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนใน					
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 16.2.3)	-	-	-	1,802	1,802
โอนเข้า	-	297,561	-	-	297,561
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-	(106)	(2,448)	(2,554)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(41,337)	(205,217)	(7,289)	(7,960)	(261,803)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้					
เพื่อขาย (หมายเหตุ 16.2.1)	(132,472)	(2,769,285)	(17,493)	(7,183)	(2,926,433)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุน					
ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 16.2.1)	-	(1,297,722)	-	-	(1,297,722)
ผลต่างจากการแปลงค่า					
การเงิน	3,999	210,687	925	312	215,923
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,032,538	1,839,944	873	7,653	2,881,008

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ				รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	618,410	20,484	567	8,152	647,613
เพิ่มขึ้น	-	2,729	-	-	2,729
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(10,306)	(6,512)	(322)	(2,908)	(20,048)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	608,104	16,701	245	5,244	630,294
เพิ่มขึ้น	-	-	991	4,301	5,292
โอนเข้า	-	297,561	-	-	297,561
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-	(106)	(758)	(864)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(17,669)	(14,405)	(257)	(2,872)	(35,203)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	590,435	299,857	873	5,915	897,080

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าว ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 20

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,424,227	10,610,435	1,564,773	1,595,605
หัก : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,986,814)	(3,843,199)	(921,770)	(953,472)
รวม	2,437,413	6,767,236	643,003	642,133
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,560,735)	(750,305)	(9,764)	(9,973)
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	876,678	6,016,931	633,239	632,160

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นปี	6,767,236	642,133
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	11,569	5,292
ดอกเบี้ยที่รับรู้	152,879	32,155
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		
(หมายเหตุ 16.2.3)	1,833	-
ลดลงจากการตัดจำหน่ายระหว่างปี	(2,602)	(869)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(343,041)	(35,708)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		
(หมายเหตุ 16.2.1 และ 16.2.2)	(1,460,426)	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย		
(หมายเหตุ 16.2.1)	(2,967,045)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	277,010	-
ยอดคงเหลือปลายปี	2,437,413	643,003

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 46.1 ภายใต้อำนาจความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการก่อหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	261,803	904,096	35,203	20,048
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	152,879	488,124	32,155	19,390
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	786	1,007	133	198
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อสินทรัพย์				
อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	1,041	17,358	-	218

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 192 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

30.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก สัญญาเช่ามีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 15 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขึ้นค่าที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภายใน 1 ปี	331,119	262,005	56,004	59,644
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	907,291	787,191	224,016	237,552
มากกว่า 5 ปี	1,298,278	647,229	429,364	513,116
รวม	2,536,688	1,696,425	709,384	810,312

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 118 ล้านบาท (2563: 134 ล้านบาท)

31. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	98,600	125,947	34,859	38,204
เพิ่มขึ้นจากการยกเลิกการจัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้อง				
โดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	7,541	-	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 16.2.3)	17,197	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนพนักงานจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,639	-	2,639	1,644
ลดลงจากการโอนย้ายพนักงานให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(2,134)	(1,025)	(2,134)	(947)
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	11,161	21,066	3,833	6,170
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,269	1,833	549	575
ต้นทุนบริการในอดีต	-	(4,367)	-	-

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	981	(11,891)	-	(5,941)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน				
ทางการเงิน	(1,131)	(5,827)	-	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	18,740	(22,777)	-	(2,656)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(4,880)	(13,308)	(437)	(2,190)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	403	1,408	-	-
จัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่				
ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 16.1.1 และ 16.2.1)	(32,529)	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	110,316	98,600	39,309	34,859

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 7 ล้านบาท (2563: 4 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท (2563: 1 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 6 ถึง 16 ปี (2563: 6 ถึง 16 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 11 ปี (2563: 11 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราคิดลด	0.8 - 2.3	0.8 - 1.6	1.6	1.6
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุ)	3.0 - 6.0	1.1 - 6.0	6.0	6.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0.0 - 50.0	0.0 - 50.0	0.0 - 30.0	0.0 - 30.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(8,912)	10,054	(3,270)	3,751
อัตราการขึ้นเงินเดือน	10,749	(9,569)	3,950	(3,509)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(8,755)	10,576	(3,043)	3,659

(หน่วย: พันบาท)

	2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(7,468)	8,343	(3,047)	3,499
อัตราการขึ้นเงินเดือน	8,153	(7,325)	3,310	(2,954)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(6,451)	7,902	(2,511)	3,011

32. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ที่ประชุมผู้สามัญถือหุ้นประจำปี 2564 ได้มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญต่าง ๆ ดังนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 8,981,494,150.40 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 44,900,151,132.80 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 35,918,656,982.40 บาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564
- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 97,293,667,097.60 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 35,918,656,982.40 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 133,212,324,080.00 บาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 28,998,307,450 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท และหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,405,963,518 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564

3. อนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

- 3.1. การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 28,062,878,178 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)
- 3.2. การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 935,429,272 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
- 3.3. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,405,963,518 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (U-W3) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4)

ในระหว่างเดือนพฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามข้อ 3.1 และได้รับชำระค่าหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมจำนวน 15,725 ล้านบาท (หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 22,464,877,128 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ราคาเสนอขายหุ้นละ 0.70 บาท) ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีทุนชำระแล้วจำนวน 101,821 ล้านบาท (หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 26,205,452,290 หุ้น และหุ้นสามัญจำนวน 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท) และมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 56,162 ล้านบาท

33. หุ้นบุริมสิทธิ

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิมีรายละเอียดดังนี้

ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

ก. สิทธิในการได้รับเงินปันผล

- (ก.1) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิต่อรอบปีปฏิทิน
- (ก.2) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิได้รับเงินปันผลในรอบปีปฏิทิน 2564 ในอัตรา 0.88 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิและได้สิทธิรับเงินปันผลสำหรับรอบปีปฏิทิน 2565 ในอัตรา 0.22 บาทต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ

โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวขึ้นทั้ง

ก. สิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสม

- (ข.1) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ในกรณีที่
ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หาก
บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตรา
ที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปี
ปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตราดังนี้
1. อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปัน
ผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
 2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทิน
นั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่าย
ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.1)
- (ข.2) สำหรับหุ้นบุริมสิทธิที่ออกระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ในกรณีที่ใน
ระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หาก
บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่
น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปี
ปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตราดังนี้
1. อัตรา 0.88 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2564 และอัตรา 0.22 บาท
ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับรอบปีปฏิทิน 2565 ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลใน
รอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
 2. อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทิน
นั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่าย
ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก.2)
- ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทิน
ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข.1) และให้สิทธิ
ของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1
มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข.2) ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงิน
ปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของ
บริษัทฯ จะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

- ค. ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ (ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าวในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น
- ง. ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้
- จ. หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ
2. ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้
- (ก) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่ กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ 1 (ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 (ข) จนครบถ้วนก่อน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 (ข) ไม่ครบถ้วนให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (ค) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 (ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง
- (ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 (ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง
3. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้นให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)
4. ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตรา 1 หุ้นบุริมสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 7 วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี
5. ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 (ข) ของหุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง

34. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	U-W3	U-W4
	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	45,133,272,059	141,895,485,954
ใช้สิทธิในระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	45,133,272,059	141,895,485,954
ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ	5.00 บาท	5.067 บาท
อัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ	1:0.01 หุ้น	1:0.012 หุ้น
วันที่ครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	16 มีนาคม 2566	15 มีนาคม 2566

35. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

36. รายได้จากการรับประกันภัย

รายได้จากการรับประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
	<u>2564</u>
เบี้ยประกันภัยรับ	171,772
หัก: เบี้ยประกันภัยจ่ายจากการเอาประกันต่อ	(1,261)
เบี้ยประกันภัยรับสุทธิ	<u>170,511</u>
หัก: สำรองเบี้ยประกันภัยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	(85)
เบี้ยประกันภัยที่ถือเป็นรายได้สุทธิจากการประกันภัยต่อ	<u>170,426</u>
รายได้ค่าจ้างและค่าบำเหน็จ	<u>330</u>
รวมรายได้จากการประกันภัย	<u>170,756</u>

37. ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัย

ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
	<u>2564</u>
สำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวลดลง	(39,151)
ผลประโยชน์จ่ายตามกรมธรรม์ประกันภัยและค่าสินไหมทดแทน	175,165
หัก: ผลประโยชน์จ่ายตามกรมธรรม์ประกันภัยและ	
ค่าสินไหมทดแทนรับคืนจากการประกันภัยต่อ	(928)
ค่าจ้างและค่าบำเหน็จ	9,504
ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยอื่น	9,569
ต้นทุนการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินจากสัญญาลงทุน	9,538
รวมค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัย	<u>163,697</u>

38. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2564</u>	<u>2563</u>	<u>2564</u>	<u>2563</u>
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	517,239	819,212	231,772	539,723
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	152,879	487,661	32,155	19,390
รวม	<u>670,118</u>	<u>1,306,873</u>	<u>263,927</u>	<u>559,113</u>

39. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2564</u>	<u>2563</u>	<u>2564</u>	<u>2563</u>
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	1,080,931	1,915,893	109,571	171,443
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	913,787	1,697,591	56,682	41,920
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	417,284	439,630	84,055	38,916
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
บริษัทร่วม และการร่วมค้า	51,971	-	1,811,385	1,006,444

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และผลขาดทุนด้าน เครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,028,298	4,117,653	673,575	2,264,472
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	268,505	172,508	197,534	19,539
ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัย	163,697	-	-	-
ค่านายหน้าและค่าดำเนินงาน	82,324	164,509	-	-
ค่าบริหารจัดการ	48,089	73,309	-	-
ค่าสาธารณูปโภค	200,296	298,130	825	2,039
ค่าเช่า	28,599	18,365	1,429	416
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	184,648	298,782	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	42,420	76,771	-	-
ค่าบริการตามสัญญาและต้นทุนค่าชกักริด	19,683	86,494	-	-
ค่าบำรุงรักษาสินทรัพย์	172,772	146,562	-	-
วัสดุสิ้นเปลืองและค่าทำความสะอาดห้องพัก	38,816	43,069	-	-

40. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	(76,745)	(2,848)	(33,903)	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(101,667)	420,930	(123,475)	(484)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(178,412)	418,082	(157,378)	(484)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(222,896)	-	(224,670)	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	4,591	(334)	-	-
	(218,305)	(334)	(224,670)	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	270,112	(7,032,105)	255,980	(2,226,657)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 0 - 25	ร้อยละ 0 - 25	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	34,865	(1,546,144)	51,196	(445,331)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี	99,678	510,834	479,965	684,582
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	(120,659)	(179,673)	(120,659)	(183,203)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี	643,088	793,090	80,426	67,367
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	(417,886)	(327,451)	(56,921)	(70,578)
รายการปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(258,984)	10,531	(282,034)	484
รายการที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	1,952	17,523	-	8,104
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	299,365	294,975	19,854	1,494
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(187,811)	(124,557)	(2,124)	(44,950)

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,909)	(10,524)	(42)	(387)
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	(716)	16,879	(12,283)	(17,098)
อื่นๆ	87,429	126,435	-	-
รวม	143,547	1,128,062	106,182	445,815
ภาษีเงินได้	178,412	(418,082)	157,378	484

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน				
ณ วันรวมธุรกิจ	-	1,065	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	52,955	54,316	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	345,792	-	336,980	-
ค่าความนิยจากการรวมธุรกิจที่ตัดจำหน่ายทางภาษีได้	-	20,291	-	-
ต้นทุนดอกเบี้ยของโครงการ	-	97,025	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15,917	5,241	7,862	-
อื่นๆ	432	81,099	-	-
รวม	415,096	259,037	344,842	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า	725,095	1,106	693,472	484
ยุติธรรมของเงินลงทุน				
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน				
ณ วันรวมธุรกิจ	708,622	1,680,669	-	-
อื่นๆ	102,738	122,119	-	-
รวม	1,536,455	1,803,894	693,472	484
สุทธิ	(1,121,359)	(1,544,857)	(348,630)	(484)

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
โดยแสดงเป็น				
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม - สุทธิ	77,612	160,067	-	-
หนี้สินภายใต้การควบคุม - สุทธิ	(1,198,971)	(1,704,924)	(348,630)	(484)
สุทธิ	(1,121,359)	(1,544,857)	(348,630)	(484)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 3,714 ล้านบาท (2563: 6,520 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 2,802 ล้านบาท (2563: 3,760 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 3,215 ล้านบาท (2563: 3,965 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 402 ล้านบาท) (2563: 337 ล้านบาท) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569

41. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

		งบการเงินรวม			
		จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย			
		กำไร (ขาดทุน)		ถ่วงน้ำหนัก	
		กำไรต่อหุ้น			
		2564	2563	2564	2563
		(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ	88,157				
บริษัทฯ			(6,610,752)	5,613,718	5,613,718
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(20,592,018)	(822,927)	-	-	-
ขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้น					
พื้นฐาน		(20,503,861)	(7,433,679)	5,613,718	5,613,718
		(3.6525)	(1.3242)		

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย			
		กำไร (ขาดทุน)		ถ่วงน้ำหนัก	
		กำไรต่อหุ้น			
		2564	2563	2564	2563
		(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น					
ของบริษัทฯ	98,601	(2,227,141)	5,613,718	5,613,718	
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(20,592,018)	(822,927)	-	-	
ขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น					
ขั้นพื้นฐาน	(20,493,417)	(3,050,068)	5,613,718	5,613,718	(3.6506)
					(0.5433)

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่นำผลของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อกำไรต่อหุ้นปรับลด

บริษัทฯ ไม่ได้นำผลของการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญเทียบเท่ามาคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เนื่องจากทำให้กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น

42. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 5 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่า
- ส่วนงานธุรกิจบริหารจัดการ
- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ส่วนงานประกันภัย

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)									
	ธุรกิจ			ธุรกิจ		ธุรกิจ		รวม	
	ธุรกิจโรงแรม	ธุรกิจให้เช่า	บริหารจัดการ	ประกันภัย	อสังหาเพื่อขาย	รายการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
รายได้จากภายนอก	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1,905	3,051	434	290	183	234	171	-	
รายได้ทั้งสิ้น	2	2	8	8	276	302	-	-	
กำไรจากการดำเนินงานส่วนงาน	1,907	3,053	442	298	459	536	171	-	
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:	1,066	1,541	378	246	105	99	7	-	
ดอกเบี้ยรับ									
เงินปันผลรับ									
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน									
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์									
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า									
รายได้จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่าสุทธิ									
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่าสุทธิ									
รายได้ก่อน									
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ									
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย									
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม									
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น									
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์									
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม									
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า									
ต้นทุนทางการเงิน									
ภาษีเงินได้									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี									
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของคู่ถือหุ้นของบริษัทฯ									

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของกลุ่มบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2564	2563
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	1,036	1,061
ต่างประเทศ	1,708	2,514
รวม	2,744	3,575

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

43. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานในประเทศไทยของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 และร้อยละ 5 - 15 ตามลำดับของเงินเดือน และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 6 ล้านบาท (2563: 9 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 3 ล้านบาท (2563: 4 ล้านบาท))

44. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

44.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันค่าออกแบบอาคาร ค่าก่อสร้าง ค่าที่ปรึกษาโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จและค่าซื้อที่ดินคงเหลือตามสัญญาจำนวน 2,110 ล้านบาท (2563: 2,137 ล้านบาทและ 1 ล้านยูโร) (เฉพาะบริษัทฯ: 496 ล้านบาท (2563: 261 ล้านบาท))

44.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ก) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันอันเนื่องเนื่องจากการทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสัญญาบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาดังแต่ 1 ถึง 5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายใน
อนาคตทั้งสิ้น ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	70	100	33	58
1 ปี ถึง 5 ปี	22	60	3	32

ข) ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าบริการเกี่ยวกับการใช้สิทธิและบริหารจัดการ
จัดการโรงแรมและสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬาตามที่ระบุไว้ในสัญญาการจัดการจัดการโรงแรมและ
สัญญาบริหารจัดการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา เป็นจำนวนเงินประมาณ 19 ล้านบาท (2563: 33
ล้านบาท)

ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ
1) สัญญาการจัดการ โรงแรม	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
2) สัญญาการจัดการ โรงแรม	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
3) สัญญาการจัดการ โรงแรม	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
4) สัญญาการจัดการ โรงแรม	บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
5) สัญญาการจัดการ สนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
6) สัญญาการจัดการ โรงแรม	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
7) สัญญาการจัดการ โรงแรม	บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
8) สัญญาการจัดการ โรงแรม	บริษัท มรรค๘ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

ค) กิจกรรมร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม (“กิจกรรมร่วมค้าโรงภาษี”) มีภาระผูกพันในการก่อสร้างอาคารโรงแรม และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ด้วยกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการภายในเวลา 6 ปี โดยจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ยกกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้กิจกรรมร่วมค้าโรงภาษีฯ ยังมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาเป็นค่าตอบแทนพิเศษจำนวน 400 ล้านบาท ระบุให้แบ่งจ่ายเป็น 8 ครั้ง ครั้งละ 50 ล้านบาท ในปีที่ 1 และปีที่ 21 ถึง 27 และภาระในการชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินในระหว่างก่อสร้างโครงการและค่าเช่ารายปี รวมเป็นเงิน 1,259 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกเป็นหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงินแล้ว

บริษัทฯ ได้นำเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลจำนวน 120 ล้านบาท ไปวางเป็นหลักประกันการก่อสร้างอาคารกรรมสิทธิ์และหลักประกันการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานกับ กรมธนารักษ์

44.3 การค้ำประกัน

ก) กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงิน 132 ล้านบาทและ 9 ล้านยูโร (2563: 132 ล้านบาทและ 19 ล้านยูโร) โดยกลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนไปวางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15

ข) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นจำนวน 4,000 ล้านบาท (2563: 4,000 ล้านบาท)

ค) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด (กิจกรรมร่วมค้า) เป็นจำนวน 2,590 ล้านบาท (2563: 2,590 ล้านบาท)

ง) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด (กิจกรรมร่วมค้า) เป็นจำนวนรวม 1,541 ล้านบาท (2563: 410 ล้านบาท)

จ) VHHM ค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินให้แก่บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 2 ล้านยูโร (2563: 2 ล้านยูโร) และค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 2,000 ยูโร (2563: 4 ล้านยูโร) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 24

ฉ) VHHM ค้ำประกันสัญญาเช่าอาคารให้แก่กิจกรรมร่วมค้าแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 3 ล้านยูโร (2563: 4 ล้านยูโร)

44.4 คดีฟ้องร้อง

ในระหว่างปี 2561 บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ ไนน์ทีน จำกัด (“กิจกรรมร่วมค้า”) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไลน์ สาทร (โครงการฯ) ได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างเคียงขอให้เพิกถอนรายงาน

วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และขอให้กิจการร่วมค้าดังกล่าวดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียบริเวณรอบโครงการ โดยใช้หน่วยงานหรือองค์กรอิสระที่มีความเชี่ยวชาญตามที่ศาลเห็นสมควร ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 กิจการร่วมค้าในฐานะผู้ถูกฟ้องคดีลำดับที่ 3 ได้ยื่นคำให้การต่อศาลปกครอง และเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาคดีปกครองให้หยุดการดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ เป็นการชั่วคราว โดยเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 กิจการร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น พร้อมเสนอคำร้องขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งระงับคำสั่งดังกล่าว เพื่อเป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองไว้เป็นการชั่วคราวก่อนการวินิจฉัย ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยให้ยกเลิกคำสั่งทุเลาการบังคับตามคำสั่งฉบับลงวันที่ 28 สิงหาคม 2562 ตามที่ผู้ฟ้องคดีได้ร้องขอต่อศาลปกครองชั้นต้นไว้ ดังนั้น จึงส่งผลให้กิจการร่วมค้าสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปได้

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกิจการร่วมค้าให้ความเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลและความคืบหน้าของคดีจนถึงปัจจุบันว่า ศาลปกครองสูงสุดจะไม่มีคำพิพากษาหรือสั่งให้เพิกถอนความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคาร คัดแปลง รื้อถอนอาคารที่ออกให้แก่บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด ตามที่ผู้ฟ้องคดีได้ร้องขอต่อศาล

45. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	14,421	7,151,808	-	7,166,229
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	2,842,903	223,458	3,066,361
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	37,853	-	37,853
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	1,308,138	-	1,308,138
ใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์	-	437,339	-	437,339
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	16,371,137	16,371,137

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	10,287	-	-	10,287
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	306,447	-	306,447
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	11,513,007	11,513,007

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	14,421	7,151,808	-	7,166,229
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	204,656	-	204,656
ใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์	-	437,339	-	437,339
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	954,488	954,488

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	10,287	-	-	10,287
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	203,340	-	203,340
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,618,166	1,618,166

46. เครื่องมือทางการเงิน

46.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นตราสารอนุพันธ์ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียไว้ในหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ลูกหนี้การค้าและเงินให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่อที่เหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัท เป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

ความเสี่ยงซึ่งเกิดขึ้นจากการให้เงินกู้ยืมโดยมีกรรมธรรม์เป็นประกันไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทย่อยให้ผู้เอาประกันกู้ยืมเป็นจำนวนเงินที่น้อยกว่ามูลค่าเงินสดตามกรรมธรรม์ที่มีกับบริษัทย่อย ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมโดยมีทรัพย์สินจำนองเป็นประกันมีมูลค่าสูงสุดเท่ากับมูลค่าของเงินให้กู้ยืมหักด้วยมูลค่าที่บริษัทย่อยสามารถรับชำระคืนจากทรัพย์สินที่นำมาจำนอง

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้และตราสารอนุพันธ์ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเนื่องมาจากการซื้อหรือขายสินค้าและบริการ และการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

งบการเงินรวม						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ยูโร	569	598	114,336	147,964	37.8948	36.8764
ปอนด์สเตอร์ลิง	397	-	-	-	45.0984	40.6402

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ยูโร	138,521	110,648	-	144,329	37.8948	36.8764
ปอนด์สเตอร์ลิง	3,952	3,791	-	-	45.0984	40.6402

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินยูโรและสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ ทั้งนี้ ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีนี้อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของสกุลเงินตราต่างประเทศสกุลเงินอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
ยูโร	+ 10	(431,118)	+ 10	524,923
	- 10	431,118	- 10	(524,923)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
ปอนด์สเตอร์ลิง	+ 10	1,790	+ 10	17,823
	- 10	(1,790)	- 10	(17,823)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
ยูโร	+10	(543,433)	+10	(124,203)
	-10	543,433	-10	124,203
ปอนด์สเตอร์ลิง			+10	15,407
			-10	(15,407)

ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อที่จะแลกเปลี่ยนความแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยตามอัตราคงที่และดอกเบี้ยตามอัตราผันแปร ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าเงินต้นตามสัญญาสำหรับช่วงเวลาที่กำหนดไว้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

งบการเงินรวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่					อัตราดอกเบี้ยปรับปรุงขึ้น		ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี	ลง		อัตราดอกเบี้ย		
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	2,733	3,517	7	4	หมายเหตุ 7
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน	297	-	3,070	136	2,419	-	-	7,614	316	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	387	462	-
เบี้ยประกันภัยต่างรับ	-	-	-	-	-	-	-	13	-	-
ลูกหนี้จากสัญญาประกันภัยต่อ	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ	22	-	167	-	156	909	-	-	-	หมายเหตุ 13
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	-	-	-	-	-	138	181	-	-	หมายเหตุ 15
เงินให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	2,823	2,349	-	-	-	-	-	หมายเหตุ 6
กันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ย่อย	-	102	-	-	-	-	-	-	-	หมายเหตุ 12
เงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	50	50	-
	319	102	6,060	2,485	2,575	3,780	3,698	8,073	832	7,117
หนี้สินทางการเงิน										
เงินเบิกเกินบัญชี	-	66	-	-	-	-	-	-	-	หมายเหตุ 24
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	347	986	-
เจ้าหนี้บริษัทประกันภัยต่อ	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กัน และดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	72	-	5,116	-	-	-	-	-	หมายเหตุ 6

หนี้สินภายใต้สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้	6	565	10	8,249	874	5,248	17,273	13,724	453	1,237	18,616	29,023
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-	-	1,152	-	-	-	1,152
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้	-	182	1	957	-	1,272	15,725	12,202	-	-	15,726	14,613
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6	245	9	2,176	874	3,976	1,548	370	-	-	2,437	6,767
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	104	251	104	251
	6	565	10	8,249	874	5,248	17,273	13,724	453	1,237	18,616	29,023

งบการเงินเฉพาะกิจการ	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับลดลง		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)			
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ไม่มี						
	2564	2563	2564	2563	2564	2563							
สินทรัพย์ทางการเงิน													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	2,145	2,489	-	2,145	2,489	หมายเหตุ 7	
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	132	136	-	-	-	-	7,809	213	7,941	หมายเหตุ 8	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	9	36	9	36	-
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	-	-	-	-	-	-	49	68	-	-	49	68	หมายเหตุ 15
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน													
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	21,900	17,045	-	-	-	-	-	-	21,900	17,045	หมายเหตุ 6
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102	หมายเหตุ 12
เงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50	50	50	-
	-	102	22,032	17,181	-	-	2,194	2,557	7,868	299	32,094	20,139	

(หน่วย: ล้านบาท)

หนี้สินทางการเงิน													
ดำเนินการค้าและเจ้าหนี้													
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ													
ดอกเบี้ยค้างจ่าย													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69	33	69	33
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน													
-	72	-	5,116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,188
-	-	-	-	-	-	11,181	4,897	-	-	-	11,181	4,897	4,897
หนี้สินตามสัญญาเช่า													
10	10	7	70	626	562	-	-	-	-	-	643	642	642
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	4	2	4	-
10	82	7	5,186	626	562	11,181	4,897	71	37	11,895	10,764		

หมายเหตุ 6

หมายเหตุ 29

4.1 - 5.0

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไร	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไร
	ก่อนภาษี		ก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+1	(134,930)	+1	(89,970)
-1	134,930	-1	89,970

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไร	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไร
	ก่อนภาษี		ก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+1	(102,077)	+1	(23,405)
-1	102,077	-1	23,405

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืม ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ^(*)	-	408,487	-	-	408,487
เจ้าหนี้ประกันภัยต่อ	-	2,032	-	-	2,032
หนี้สินจากสัญญาประกันภัย	-	751,856	2,000,456	3,364,633	6,116,945
หนี้สินจากสัญญาการลงทุน	-	235,148	1,622,436	57,083	1,914,667
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	104,675	-	-	104,675
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ^(*)	-	1,261,026	-	-	1,261,026
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ^(*)	-	2,189,964	18,640,329	3,930,554	24,760,847
หนี้สินตามสัญญาเช่า ^(*)	-	1,903,039	1,524,902	4,763,469	8,191,410
รวม	-	6,856,227	23,788,123	12,115,739	42,760,089

^(*)รวมหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	65,865	-	-	65,865
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	985,500	-	-	985,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	72,000	5,115,586	-	5,187,586
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	251,304	-	-	251,304
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	66,300	1,444,632	-	1,510,932
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	2,697,802	10,392,825	1,922,445	15,013,072
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	490,033	3,363,358	6,757,044	10,610,435
รวม	-	4,628,804	20,316,401	8,679,489	33,624,694

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	69,314	-	-	69,314
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	2,472	-	-	2,472
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,745,626	11,693,573	-	13,439,199
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	33,077	102,556	1,429,140	1,564,773
รวม	-	1,850,489	11,796,129	1,429,140	15,075,758

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	32,711	-	-	32,711
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	3,899	-	-	3,899
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	72,000	5,115,586	-	5,187,586
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	940,886	4,279,361	-	5,220,247
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	35,524	130,941	1,429,140	1,595,605
รวม	-	1,085,020	9,525,888	1,429,140	12,040,048

ความเสี่ยงด้านการรับประกันภัย

ความเสี่ยงจากการรับประกันภัย คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราการตาย อัตราการเจ็บป่วย อัตราความคงอยู่ หรืออัตราค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากสมมติฐานที่ได้ประมาณการไว้ ทำให้เกิดผลกระทบทางลบกับผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งการบริหารความเสี่ยงด้านการรับประกันภัยของบริษัทย่อยเริ่มจากการพัฒนาผลิตภัณฑ์ประกันชีวิต โดยบริษัทย่อยมีคณะทำงานพัฒนาผลิตภัณฑ์ซึ่งมีหน้าที่ในการสร้างแนวคิดและพัฒนาสินค้าให้เป็นไปตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินงานภายใต้กรอบนโยบายความเสี่ยงของบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการกำหนดแนวทางในการพิจารณารับประกันที่เป็นมาตรฐานตามแบบประกัน อายุและเพศไว้อย่างชัดเจนในการคัดเลือกจากกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการทำประกันชีวิต โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ อัตราภาระ ความคงอยู่ของกรรมสิทธิ์ หรือความสามารถในการชำระเบี้ยประกันภัยของ ผู้เอาประกันภัยด้วยเช่นกัน และเมื่อรับประกันภัยแล้ว บริษัทยังได้ดำเนินการประเมินความเพียงพอของสำรองประกันภัยและเงินกองทุนตามระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและสูงกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทจะสามารถรองรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตได้

บริษัทยังมีการทบทวนข้อสมมติอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าข้อสมมติที่ใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ และการทดสอบความพอเพียงของหนี้สินและการคำนวณเงินกองทุนของบริษัทเป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักด้านการรับประกันภัยของบริษัทประกอบไปด้วย

(ก) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้บริษัทยังมีแนวทางการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริหารเงินกองทุนคอยติดตามประเมินและรายงานปัจจัยเสี่ยงและดัชนีชี้วัดความเสี่ยง (KRI : Key Risk Indicators) อย่างใกล้ชิด รวมถึงการบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน (Asset and Liability Management: ALM) ด้วยการทำ Duration Matching เพื่อลดผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยทั้งในฝั่งของสินทรัพย์และหนี้สิน และทดสอบภาวะวิกฤต (Stress test) ภายใต้สถานการณ์สมมติต่าง ๆ (Scenario test) ทั้งปัจจุบันและล่วงหน้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อการวางแผนการบริหารสินทรัพย์และหนี้สินได้อย่างเหมาะสม

(ข) ความเสี่ยงด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์

ความเสี่ยงด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากกระบวนการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ให้เป็นที่ต้องการของตลาดและมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ทางธุรกิจของบริษัท รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงแบบประกันภัยที่มีอยู่เดิมด้วย โดยที่บริษัทยังมีการกำหนดกระบวนการที่มีการควบคุมตั้งแต่การคิดค้น การพัฒนา การทดสอบ และการนำเสนอขออนุมัติต่อผู้มีอำนาจอนุมัติก่อนการนำเสนอขาย อีกทั้งยังมีกระบวนการติดตามภายหลังการออกผลิตภัณฑ์เพื่อควบคุมให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

ความอ่อนไหวของความเสี่ยงด้านการรับประกันภัย

สำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว

บริษัทย่อคำนวณสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวตามวิธีสำรองประกันภัยแบบเบี่ย ประกันภัยรวม (Gross Premium Valuation : GPV) ซึ่งใช้ข้อสมมติที่เป็นปัจจุบัน และใช้อัตราคิดลด ซึ่งคำนวณมาจาก Risk - free rate + illiquidity premium (โดยคำนวณจากร้อยละ 52 ของส่วนต่างของอัตรา ดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากหุ้นกู้เอกชนที่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ A ขึ้นไป)

สำรองค่าสินไหมทดแทน

บริษัทย่อบันทึกสำรองค่าสินไหมทดแทนสำหรับสัญญาประกันภัยระยะสั้น สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วแต่บริษัทย่อยังไม่ได้รับรายงาน (Incurred but not reported: IBNR) ด้วยข้อสมมติที่ใช้ในวิธีการทางคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยข้อสมมติสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการประมาณการ คือ อัตราเงินเฟ้อของค่ารักษาพยาบาลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งอาจทำให้สำรองที่ประมาณการไว้ต่ำกว่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสัดส่วนของเงินสำรองค่าสินไหมทดแทนเมื่อเปรียบเทียบกับสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวนั้น มีอัตราส่วนต่ำกว่าร้อยละ 1 ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติของการคำนวณเงินสำรองค่าสินไหมทดแทนนี้ จึงไม่ส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงของกำไรหรือขาดทุน บริษัทย่อจึงไม่ได้ทำการทดสอบความอ่อนไหวของความเสี่ยงด้านการรับประกันภัยเกี่ยวกับสำรองค่าสินไหมทดแทน

การกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการรับประกันภัย

ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวคือความเสี่ยงที่บริษัทย่ออาจได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งทั้งนี้ บริษัทย่อบริหารความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวโดยการจัดสัดส่วนการ ขายผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตให้กระจายในกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายทั่วภูมิภาคในประเทศไทย โดย เหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบจากการกระจุกตัวของผลิตภัณฑ์ของบริษัทย่อได้แก่

1. การเปลี่ยนแปลงของแนวโน้มอัตราการมรณะของประชากร ด้วยเทคโนโลยีทางการแพทย์ ปัจจุบัน ซึ่งส่งผลให้ประชากรมีอายุเฉลี่ยที่ยืนยาวนานขึ้นอาจส่งผลกระทบการจ่ายผลประโยชน์ ที่เพิ่มสูงขึ้นต่อผลิตภัณฑ์ประเภทบำนาญ เป็นต้น
2. การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางด้านตลาดการเงิน เช่น การลดลงของอัตราดอกเบี้ยอย่างมี สาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบทางลบต่อผลิตภัณฑ์ของบริษัทย่อที่มีการรับรองผลประโยชน์ตาม กรมธรรม์ เป็นต้น

46.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้นหรือมีดอกเบียในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เข้าหนี้ เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรือมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดปรับด้วยปัจจัยความเสี่ยงตามความเหมาะสม
- ง) เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนตราสารทุนและตราสารหนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Assets Value) ณ วันที่รายงาน
- จ) ใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้แบบจำลองตามทฤษฎีในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดที่เกี่ยวข้อง เช่น ราคาของหุ้นอ้างอิง ราคาใช้สิทธิ และอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น
- ฉ) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

47. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.87:1 (2563: 1.62:1) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.27:1 (2563: 0.38:1)

48. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565

7

ภาคผนวก

7.1	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	362
7.2	ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้น ตั้งแต่ร้อยละ 10	363
7.3	ประวัติคณะกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท	378
7.4	ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ และผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	387
7.5	ข้อมูลกรรมการของบริษัทย่อย	391
7.6	ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายในและฝ่ายกำกับดูแล	400
7.7	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	402
7.8	เอกสารแนบที่แสดงบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ	422



ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
ปีที่ก่อตั้ง	2531
ชื่อย่อตลาดหลักทรัพย์	U
วันเริ่มซื้อขายหลักทรัพย์	16 ก.พ. 2536
เลขทะเบียนบริษัท	0107537000459
	เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	+66(0)2 273 8838
โทรสาร	+66(0)2 273 8858
เว็บไซต์	www.ucity.co.th
เลขานุการบริษัท	companysecretary@ucity.co.th โทรศัพท์ : +66(0)2 273 8838
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	อีเมล : IR@ucity.co.th โทรศัพท์ : +66(0)2 273 8838 โทรสาร : +66(0)2 273 8853
นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ : +66(0)2 009 9999 Call Center: +66(0)2009 9999 อีเมล : SETContactCenter@set.or.th เว็บไซต์ : http://www.set.or.th/tsd
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : 0-2264-0777 โทรสาร : 0-2264-0789-90 นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3844 นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5419 นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5813
ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท สำนักงานกฎหมาย แคปปิตอล จำกัด ที่ตั้ง 44 อาคารสมูทไลฟ์ ชั้น 18 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ : 0-2633-9088 โทรสาร: 0-2633-9089

ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10

7.2

● ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศและต่างประเทศ)

(ก) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรมในประเทศ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ¹⁾	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชาสโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โทร. 043-209-888 โทรสาร 043-209-889	100.00	960,000,000	960,000,000	9,600,000	สามัญ
2	บริษัท บุญบารมี เมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ²⁾	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง 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 แปซิฟิก เชียงใหม่ จำกัด ²⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง 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 แปซิฟิก โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด ²⁾	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง 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
5	บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49.00 ถือหุ้นโดยโกลด์ โดมอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด และอีกร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	1,874,000,000	1,874,000,000	18,740,000	สามัญ
6	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม และพัฒนา 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
7	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ²⁾	อาคารสำนักงาน ให้เช่า	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	340,000,000	340,000,000	3,400,000	สามัญ
8	บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์	100 -100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา-ตราด กม. 14 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
9	บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารและดำเนิน กิจการสนาม กอล์ฟและ ศูนย์กีฬา	100 -100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	20,000,000	20,000,000	200,000	สามัญ
10	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเทล เซอร์วิส จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	50.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล สอส์พิทอลลิตี้ จำกัด) (ที่เหลืออีก ร้อยละ 35.00 ถือหุ้นโดยนายोजनाธาน แม็กซีเวล วิกัลย์ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้น โดย นายจอห์น มาร์ค เวสโตบี้ และ ร้อยละ 5.00 ถือหุ้น โดย นางทิตยา เวสโตบี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดยนางสาว นพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	8,000,000	25,000,000	2,500,000	สามัญ
11	บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาและ บริหารโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	79.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเทล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดยบริษัท เตรฟลอดจ์ โฮเทล (เอเชีย) จำกัด และร้อยละ 1.00 ถือหุ้นโดยนายोजनाธาน แม็กซีเวล วิกัลย์)	500,000	2,000,000	400,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
12	บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ประเภท สนามกอล์ฟ และสปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9925 โทรสาร 0-2255-9929	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.9995 ถือหุ้นโดยนายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกัลย์ และร้อยละ 0.0005 ถือหุ้นโดยนางสาว นพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	4,000,000	4,000,000	200,000	— สามัญ จำนวน 98,800 หุ้น — ปริมลัทธิ จำนวน 102,000 หุ้น
13	บริษัท แอ็บโซลูท ดีไซน์ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการ ออกแบบ ตกแต่งภายใน สำหรับธุรกิจ โรงแรม รีสอร์ท และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	80.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 10.00 ถือหุ้นโดย นายคาร์น คอส์ และ ร้อยละ 10.00 ถือหุ้นโดยนายเจอร์เก็น เอเดร็ด ไฮเดล)	100,000	400,000	1,000	สามัญ
14	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	2,200,000,000	2,200,000,000	22,000,000	สามัญ
15	บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	750,000,000	750,000,000	7,500,000	สามัญ
16	บริษัท เวียนนา เฮาส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	30.00 (ถือหุ้นโดย VHMM) (ที่เหลืออีกร้อยละ 69.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด และอีกร้อยละ 1.00 ถือโดยนายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกัลย์)	500,000	2,000,000	10,000	สามัญ
17	บริษัท ฟิฟตีไนน์ คลับ เอเชีย จำกัด	บริหาร สปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9925 โทรสาร 0-2255-9929	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดยนายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกัลย์ และร้อยละ 0.5 ถือหุ้น โดยนายโรเบิร์ต เจมส์ ชิฟพีย์)	2,000,000	2,000,000	20,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
18	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	125,000,000	125,000,000	1,250,000	สามัญ
19	บริษัท มรรค จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	151,000,000	151,000,000	1,510,000	สามัญ
20	บริษัท โนน สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
21	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	110,000,000	110,000,000	1,100,000	สามัญ
22	บริษัท โพรม แอเรีย รีเทล จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
23	บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

กิจการร่วมค้า

1	กิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ ริสอร์ทส์ ลิมิเต็ด	ลงทุนและ พัฒนาที่ดิน เพื่อก่อสร้าง โรงแรมและ สิ่งปลูกสร้างอื่น	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	—	—	—	—	—
---	--	--	---	---	---	---	---	---

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้
ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 2) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน
รายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ข) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรมในต่างประเทศ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	Lombard Estate Holdings Limited ("LEH")	ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น บริหารจัดการ ทรัพย์สินและ บริการ ให้คำปรึกษา	8 th Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road Central, Hong Kong	100.00	76,500,001 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร	76,500,001 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร	103,900,001	สามัญ
2	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited ("UHH HK")	ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น บริหารจัดการ ทรัพย์สินและ บริการ ให้คำปรึกษา	8 th Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road Central, Hong Kong	100.00 (ถือหุ้นโดย UHH MAU)	100,000 ยูโร และ 2,739,997 ดอลลาร์ฮ่องกง	100,000 ยูโร และ 2,739,997 ดอลลาร์ฮ่องกง	2,839,997	สามัญ
3	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited ("UGH HK")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	8 th Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road Central, Hong Kong	100.00	1,610,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	1,610,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	1,610,000	สามัญ
4	U Hospitality Holding (Mauritius) ("UHH MAU")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	c/o Ocorian Corporate Services (Mauritius) Limited, 6 th Floor, Tower A, 1 CyberCity, Ebene, Mauritius	100.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด)	390,321 ยูโร	390,321 ยูโร	390,321	สามัญ
5	Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1")	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ อาคารสำนักงาน ให้เช่า	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	15,140,001 ปอนด์	15,150,000 ปอนด์	15,140,001	สามัญ
6	Vienna House Capital GmbH ("VHC")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	35,000 ยูโร	35,000 ยูโร	—	สามัญ
7	Vienna House Real Estate GmbH ("VHRE")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร +43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	651,616 ยูโร	669,116 ยูโร	—	สามัญ
8	Vienna House Hotelmanagement GmbH ("VHHM")	บริหารจัดการ โรงแรม	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร +43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	4,398,750 ยูโร	4,398,750 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
9	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH ¹⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร. +49 30 453 053 2000 โทรสาร +49 30 453 053 2099	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
10	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	c/o Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbH-Herr RA Dr. Wolfgang Hermann- Maximilianstraße 2, 80539 Munich, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
11	UBM + VH Hotels GmbH ¹⁾	บริหารกิจการ โรงแรม	Albert-Roßhaupter Straße 43, 81369 Munich, Germany	50.00 (ถือหุ้นโดย VHHM) (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย UBM hotels Management GmbH)	4,700,000 ยูโร	4,700,000 ยูโร	4,700,000	สามัญ
12	MG Sendling Hotelbetriebs- gesellschaft mbH ¹⁾	บริหารกิจการ โรงแรม	Albert-Roßhaupter-Str. 43, 81369 München, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย UBM + VH Hotels GmbH)	500,000 ยูโร	500,000 ยูโร	2	สามัญ
13	Leuchtenbergring Hotelbetriebs- gesellschaft mbH ¹⁾	บริหารกิจการ โรงแรม	Albert-Roßhaupter-Str. 43, 81369 München, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย UBM + VH Hotels GmbH)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	2	สามัญ
14	Vienna International Asset GmbH ("VI Asset")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Leuchtenbergring 20 c/o Angelo Designhotel München, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร +43 1 333 73 73-13	89.80 (ที่เหลือร้อยละ 0.1 ถือหุ้นโดย Asia Hong Kong Engineering Limited และร้อยละ 10.1 ถือหุ้นโดย HRG München Holdings GmbH (อยู่ระหว่าง การเปลี่ยนชื่อเป็น HR Neunte Hotel Estate Holdings GmbH))	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
15	Calvus Grundstücks- verwaltungsge- sellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Calvus Grundstücksver- waltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
16	Enigma Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Enigma Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
17	Fabella Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabella Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
18	Fabio Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy - Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabio Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
19	Fiora Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fiora Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
20	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่อง กับการบริหาร จัดการโรงแรม	Leuchtenbergring 20, c/o Holiday Inn Munich-Leuchtenbergring, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
21	Vienna House Easy Pilsen s.r.o.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	U Prazdroje 2720/6, Východní Predmestí, 301 00 Plzen, Czech Republic โทร. +420 378 016 111 โทรสาร +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
22	Vienna House Diplomat Prague a.s.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic โทร. +420 296 559 111 โทรสาร +420 296 559 207	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	2,000,000 โครนาเช็ก	2,000,000 โครนาเช็ก	160	สามัญ
23	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic โทร. +420 296 559 111 โทรสาร +420 296 559 207	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
24	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	U Prazdroje 2720/6, Východní Predmestí, 301 00 Plzen, Czech Republic โทร. +420 378 016 111 โทรสาร +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
25	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่องกับ การบริหารจัดการ โรงแรม	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic โทร. +420 2963530 โทรสาร +420 296353488	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
26	Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	202,400 ซลอตตีโปแลนด์	202,400 ซลอตตีโปแลนด์	4,048	สามัญ
27	VH Andel's Lodz Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,208,000 ซลอตตีโปแลนด์	5,208,000 ซลอตตีโปแลนด์	5,208	สามัญ
28	VH Amber Baltic Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72-500, Miedzzydroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	38,325,000 ซลอตตีโปแลนด์	38,325,000 ซลอตตีโปแลนด์	76,650	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
29	UBX Katowice Sp. z o.o. ("UBX Katowice")	ถือครองทรัพย์สิน	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	7,550,000 ชลอตโปแลนด์	7,550,000 ชลอตโปแลนด์	7,550	สามัญ
30	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Przy Rondzie, nr 2, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร +48 12 2990 001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	11,224,300 ชลอตโปแลนด์	11,224,300 ชลอตโปแลนด์	224,486	สามัญ
31	VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Grabarska, nr 1, 50-079 Wroclaw, Kod, Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
32	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่องกับ การบริหารจัดการ โรงแรม	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 VHMM)	40,000 ชลอตโปแลนด์	40,000 ชลอตโปแลนด์	400	สามัญ
33	Comtel Focus S.A.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Calea BUCURESTILOR, nr. 283, 075100 Otopeni city, Ilfov County, Romania โทร. +40 21 2036500 โทรสาร +40 21 2036510	99.99 (ถือหุ้นโดย VHRE) (ที่เหลือร้อยละ 0.0025 ถือหุ้นโดย SC.Nur Focus Adventing Products Ltd.และ ร้อยละ 0.000814 ถือหุ้นโดย SC.Com Euro Tel Holding B.V และร้อยละ 0.000058 ถือหุ้นโดย Mr. Benjamin Kirstain)	42,703,016 ลิโวมาเนีย	42,703,016 ลิโวมาเนีย	111,788,000	สามัญ
34	VHE Bratislava s.r.o.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร. +421 232299100 โทรสาร +421232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM ร้อยละ 88.70 และถือหุ้นโดย VHC ร้อยละ 11.30)	6,638.78 ยูโร	6,638.78 ยูโร	—	สามัญ
35	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร. +421 232299100 โทรสาร +421 232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 85.00 และ ถือหุ้นโดย UBX Katowice ร้อยละ 15.00)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	2	สามัญ
36	ธนาียง ส่องกง ลิมิเต็ด	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	11 th Floor, Malahon Centre, 10-12 Stanley Street Central, Hong Kong	100.00	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	10,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
37	Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43–59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	87.73 (ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 75.47 และถือหุ้นโดย ธนาียง ช่องกง ลิมเต็ด ร้อยละ 12.26) (ที่เหลืออีกร้อยละ 9.82 ถือหุ้นโดยนายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกส์ลีย์ และ ร้อยละ 2.45 ถือหุ้นโดยนายจอห์น มาร์ค เวสต์บี้)	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687	สามัญ
38	Vienna House Asia Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	Suite D, 16/F., On Hing Bldg., 1-9 On Hing Terrace, Central, Hong Kong	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 30.00 และถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) ร้อยละ 70.00)	156,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	156,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	156,000	สามัญ
39	Absolute Hotel Services Indochina Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43–59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	60.00 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 40.00 ถือหุ้นโดย Phany Hotel & Restaurants Service Company Limited)	780,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000	สามัญ
40	AHS Hospitality India Private Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	309, Atlanta Estate, Dr. Ambedkar Chowk, Off. W.E. Highway, Goregaon (East), Mumbai 400 063 India	58.70 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 22.49 ถือหุ้นโดย Mr. Sameer Dharkar & Family และ ร้อยละ 17.51 ถือหุ้นโดย Mr. Subodh Dharkar และ ร้อยละ 1.30 ถือหุ้น โดยนายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกส์ลีย์)	43,052,400 รูปีอินเดีย	45,000,000 รูปีอินเดีย	4,305,240	สามัญ
41	Absolute Hotel Services Russia Limited Liability Company	ที่ปรึกษาบริหาร จัดการโรงแรม	44/1 Building 4, Room 1, Myasnitskaya Street, Moscow, Russian Federation	80.00 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 10.00 ถือหุ้นโดย AHP Limited และ ร้อยละ 10.00 ถือหุ้นโดย นายสฤษฎ์ม พรมพจน์)	100,000 รูเบิลรัสเซีย	100,000 รูเบิลรัสเซีย	1,000	สามัญ

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินบางส่วนในทวีปยุโรปของบริษัทย่อยจำนวน 15 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ค) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนด์ จำกัด ¹⁾	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
2	บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด ²⁾	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง 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 ธนาฯ ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	100-100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	201,000,000	201,000,000	2,010,000	สามัญ
4	บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ³⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด)	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
5	บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	311,000,000	311,000,000	3,110,000	สามัญ
6	บริษัท สยาม เพจิจ แอนด์ คอมมิวนิตี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	5,000,000	5,000,000	50,000	สามัญ
7	บริษัท เอ็มเอซี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ⁴⁾	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	88 อาคารเดอะปาร์ค ชั้นที่ 12 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
8	บริษัท โพร้ม แอนด์เรีย 38 จำกัด ⁴⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
9	บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ⁵⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน))	768,000,000	768,000,000	7,680,000	สามัญ
10	บริษัท โพร้ม แอนด์เรีย 12 จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 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
11	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง วัน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
12	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง โพร จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	40,000,000	40,000,000	400,000	สามัญ
13	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
14	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง เอช จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
15	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง โนน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
16	บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
17	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
18	บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2251-9955 โทรสาร 0-2251-9977	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทู จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
21	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
22	บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2251-9955 โทรสาร 0-2251-9977	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน))	200,000,000	200,000,000	2,000,000	สามัญ

หมายเหตุ

- เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติธุรกรรมโครงการร่วมทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทที่จะตั้งขึ้นร่วมกับโนเบิล รวมจำนวน 4 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 4 รายการเพื่อร่วมลงทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 บริษัท โพร้ม แอเรีย 9 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

● ธุรกิจประกันภัย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ประกันชีวิต	175 อาคารสารชิตี ทาวเวอร์ ชั้นที่1/1 และ 2/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2648-3600 โทรสาร 0-2648-3920	75.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 18.50 ถือหุ้นโดยบริษัท เอเชียน เวนเจอร์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดยบริษัท อิมพีเรียล เวนเจอร์ แคป จำกัด และร้อยละ 1.50 ถือหุ้นโดยนางวัลยา ดำเนินชาญชัย)	2,800,000,000	3,000,000,000	280,000,000	สามัญ

● ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท ซิงเกอร์ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	บริการ ทางการเงิน	อาคาร กสท โทรคมนาคม ชั้น 17, 72 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2352-4777 โทรสาร 0-2352-4799	24.90	506,644,628	838,017,578	506,644,628	สามัญ
2	บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน)	เทคโนโลยี สารสนเทศ และการสื่อสาร และบริการ ทางการเงิน	เลขที่ 187, 189 อาคารเจมาร์ท ถนนรามคำแหง แขวงราชวัตรพัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2308-9000 โทรสาร 0-2308-8001	9.90	1,039,852,381	1,543,864,540	1,039,852,381	สามัญ

● ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร และดำเนินธุรกิจ โรงเรียน นานาชาติ	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49.00 ถือหุ้นโดยฟอร์จูน แฮนด์ เวนเจอร์ ลิมิเต็ด และร้อยละ 1.00 ถือหุ้นโดยนายประเสริฐ อารยะการกุล)	500,000,000	500,000,000	5,000,000	สามัญ

● บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบกิจการ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72-500, Miedzdroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
2	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
3	VHE Cracow Sp. z o.o. ("VHE Cracow")	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	ul. Przy Rondzie, kod 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร +48 12 2990 001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
4	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	ul. Przy rondzie, nr 2, krakow, kod 31-547, krakow, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
5	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	Calea BUCURESTILOR nr.283, camera P-A06 075100 Otopeni Ilfov, Romania	100 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 99.00 และ ถือหุ้นโดย VHC ร้อยละ 1.00)	45,000 ลีวโรมาเนีย	45,000 ลีวโรมาเนีย	4,500	สามัญ
6	บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	43,000,000 บาท	43,000,000 บาท	430,000	สามัญ
7	บริษัท แนนเซอร์ เรียลเอสเตท จำกัด	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	33,000,000 บาท	33,000,000 บาท	330,000	สามัญ
8	บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	22,555,000 บาท	50,000,000 บาท	5,000,000	สามัญ
9	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่ได้ ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000 บาท	1,000,000 บาท	10,000	สามัญ



ประวัติคณะกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

ประวัติคณะกรรมการ และคณะผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

นายศิริ กาญจนพาน์ อายุ 71 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานคณะกรรมการ
- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.10) ปี 2553 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2555 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท วีจีโอ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2549 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2536 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อู่ตะเภา อินเตอร์เนชั่นแนล เอวิเอชัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์ เซอร์วิสেস จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์บี เซอร์วิสেস จำกัด
2558 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ศูนย์ไต่เทียมฟาส์ จำกัด
2553 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2539 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2558 - 2564 กรรมการ บริษัท บีเอสเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด
2553 - 2564 กรรมการ บริษัท แรบบิท รีวอร์ดส์ จำกัด
2552 - 2564 กรรมการ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเต็ม จำกัด
2552 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2537 - 2561 กรรมการ ธนาคาร อินเตอร์เนชั่นแนล ลิมิเตด
2536 - 2561 กรรมการ บริษัท ปราณศรี แอสเซ็ทส์ จำกัด
2535 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาฯ ฟู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2534 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาฯ ซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2533 - 2561 กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2533 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2531 - 2561 กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2531 - 2561 กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เจเนซ จำกัด

นายรังสรรค์ ศีรวิรสศาสตร์ อายุ 66 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ 19 ธันวาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ปี 2537
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปี 2521
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ปี 2535

- ปริญญาบัตรหลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ปี 2549
- ประกาศนียบัตรธรรมาภิบาลทางการแพทย์ สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 7 (ปทพ.7) ปี 2561
- วุฒิปัฒนิกบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมและการลงทุน (วอธ.1) ปี 2558
- ประกาศนียบัตรบริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 7 (วพน.7) ปี 2558
- วุฒิปัฒนิกพลังแผ่นดินสำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 3 ปี 2557
- วุฒิปัฒนิกบริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ รุ่นที่ 6 (TEPCOT-6) ปี 2556

- ประกาศนียบัตรนักบริหารการยุติธรรมทางปกครองระดับสูง รุ่นที่ 2 (บยป.2) ปี 2554
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรสร้างความเข้มแข็งผู้ตรวจราชการกระทรวง ปี 2553
- ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.10) ปี 2553
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง (บปร.13) สถาบันพระปกเกล้า ปี 2553
- วุฒิปริญญาตรีบริหารการยุติธรรมระดับสูง วิทยาลัยการยุติธรรม ปี 2549
- ประกาศนียบัตรนักบริหารระดับสูง (นบส.1 รุ่น 42) สำนักงาน ก.พ. ปี 2547
- International Financial Fraud Training Program (IFFT) Internal Revenue Service (IRS) GEORGIA, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- Executive Program for Senior Management 2006 Development Course for Organization Leaders under Globalization Current Fiscal Policy Research Institute Foundation, Kingdom of Thailand in cooperation with Kellogg School of Management and the Maxwell School of Syracuse University, Schulich School of Business York University
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Successful Formulation & Execution the Strategy (SFE) ปี 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Finance for Non-Finance Director (FND) ปี 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Refresher Course DCP (DCP re) ปี 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) ปี 2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP) ปี 2556 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) ปี 2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) ปี 2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ดับบลิวพี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการกำกับดูแลกิจการ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

- 2563 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ดีสโตน คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ มูลนิธิพัฒนาเครื่องมือแพทย์ไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยนอร์ท-เชียงใหม่
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานที่ปรึกษา สมาคมกีฬาว่ายน้ำแห่งประเทศไทย
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบภายใน เนติบัณฑิตยสภา
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาองค์การภาครัฐ
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
- 2559 - 2562 กรรมการ พัฒนามหาวิทยาลัยสู่ความเป็นมหาวิทยาลัย
- 2558 - 2563 ที่ปรึกษา มูลนิธิพัฒนาเครื่องมือแพทย์ไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์
- 2558 - 2562 ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี
- 2556 - 2561 ประธานกรรมการ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
- 2558 - 2560 สมาชิกสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.)
- สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.)
- กรรมการ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
- ปลัดกระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง
- ประธานกรรมการ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)
- ประธานกรรมการ กองทุนเงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา (กยศ.)
- ประธานกรรมการ สำนักงานกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)
- 2556 -2558 ประธานกรรมการ กองทุนประกันวินาศภัย และกองทุนประกันชีวิต
- 2556 - 2558 กรรมการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
- 2556 - 2558 กรรมการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการศาลยุติธรรม (กศ.)
- 2556 - 2558 กรรมการร่วมภาครัฐและเอกชน เพื่อแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจ (กรอ.)
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ
- 2556 - 2558 กรรมการ ขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติ ว่าด้วยการป้องกัน และปราบปรามการทุจริตภาครัฐ กระทรวงยุติธรรม
- 2556 - 2558 ประธานกรรมการจัดทำบัญชีรายชื่อ กรรมการรัฐสภากิจ
- สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร อายุ 69 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการอิสระ 28 เมษายน 2548
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 20 มีนาคม 2557
- กรรมการตรวจสอบ 19 ธันวาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Education Curriculum and Teaching Methodology (Teaching Chinese as a foreign language), Beijing Languages and Cultural University
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย, สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- Bachelor of Arts in Chinese Languages (Trade & Economics), Beijing Languages and Cultural University
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- หลักสูตร AC HOT UPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืน สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
- หลักสูตร Audit Committee Seminar – Get Ready for the Year End สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Audit Committee and Continuing Development Program (ACP) ปี 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program (BNCP) ปี 2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) ปี 2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (การเสวนา “Improve Process Through Digital Technology”)
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (Sustainability, ESG and a company's reporting)
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (“ENABLING CULTURE” IN NEW NORMAL”)
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (เสวนากรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชี)
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (วิเคราะห์ความเสี่ยงที่จะถูกตรวจสอบเรื่องการกำหนดราคาโอน “Transfer Pricing”)
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (แนวโน้ม ทิศทางการทำ M&A ประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณาและกลยุทธ์การทำ M&A ให้ประสบความสำเร็จ)
- การเข้าร่วมอบรมหรือสัมมนาความรู้ในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือวิชาชีพ ปี 2564
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (รับฟัง The Arts of “Unlearn and Relearn”)
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (Tax consideration for outbound investment: ก้าวทัน เข้าใจ และปรับตัวต่อมาตรการภาษีอากรระหว่างประเทศไปกับ BEPS 2.0 เพื่อการวางแผนการลงทุนในต่างประเทศที่เหมาะสม)
- หลักสูตรการรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (การเสวนามาตรฐานการสอบบัญชี รหัส 315 ที่ปรับปรุงใหม่)
- การรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564

- (“Bottom up” empowering a sustainable S-curve generator)
- การรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (Independent Director Forum 2021: It Time for Board Meeting Reformation)
- การรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (การประชุมร่วมกับกรรมการตรวจสอบบริษัทจดทะเบียน)
- การรับฟังข่าวสารทางด้านวิชาการหรือวิชาชีพผ่านสื่อต่าง ๆ ปี 2564 (Blockchain เทคโนโลยีเปลี่ยนโลกความท้าทายของนักบัญชีในยุคดิจิทัล)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- | | |
|-----------------|--|
| 2560 - ปัจจุบัน | กรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |
| 2557 - ปัจจุบัน | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |
| 2548 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

- | | |
|-----------------|--|
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท เนชั่น บรอดแคสติ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| 2556 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท อีสเทิร์นโพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) |
| 2548 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน) |
| 2547 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท กรุงไทยคาร์เร็นท์ แอนด์ ลีส จำกัด (มหาชน) |
| 2546 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ชินเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) |

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

- | | |
|-----------------|---|
| 2556 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด |
| 2555 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท อมาทรา อะ เดสทินเนชั่น สปา จำกัด |
| 2550 - ปัจจุบัน | ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) |
| 2549 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ธีรภัทร โฮลดิ้ง จำกัด |
| 2548 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอสเอ็น จำกัด |
| 2547 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท อันดามัน ล่องบิซ ธีรภัทร จำกัด |
| 2546 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เชียงใหม่ ฮีลสปริง จำกัด |
| 2540 - ปัจจุบัน | Executive Partner บริษัท พรอสเพค คอนซัลติง จำกัด |
| 2540 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท พรอสเพค คอนซัลติง จำกัด |
| 2543 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไบรท์ ลิลลี่ (ประเทศไทย) จำกัด |
| 2532 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอ็มเจแอล อินเตอร์เทรด จำกัด |
| 2560 | ประธานคณะกรรมการ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |
| 2556 - 2559 | ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 2548 - 2560 | ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |

นายพลากร หวังหลี่ อายุ 55 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ 7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท (MBA) สาขาบริหารธุรกิจด้านการเงิน, University of San Francisco, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 8 ปี 2559
- หลักสูตรการกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจ และองค์กรมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 10/2553
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 229 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 62 ปี 2562 สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บยส) รุ่นที่ 25 สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม
- Cybersecurity in the Board Room โดยนายปริญญา หอมเอนก กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์แห่งชาติ
- การสัมมนา National Director Conference 2021 (Leadership Behind Closed Door) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)

2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารประจำประเทศไทยและสำนักงานตัวแทนเมียนมา ลาว กัมพูชา ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

2557 - 2559 กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

2555 - 2559 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานลูกค้าบริษัท และสถาบัน ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

นายสุรจิตร ก้องวัฒนา อายุ 70 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 7 กรกฎาคม 2560
- ประธานกรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Taylor's School of Commerce ประเทศออสเตรเลีย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

2548 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด

2529 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทยแคปิแทลเทรดดิ้ง จำกัด

2528 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท โรงงานเกียรติไทยนิคมตั้ง จำกัด

2512 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ห่านฟ้า จำกัด

2544 - 2564 ประธานสหพันธ์ สหพันธ์ตราไปรษณียากรแห่งเอเชีย

2560 - 2561 กรรมการอิสระ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

2560 - 2561 กรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

2560 - 2561 กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

2551 - 2561 ประธานกรรมการ บริษัท เอ็มจี ดิสทริบิวชั่น 2008 จำกัด

2553 - 2557 รองประธานสหพันธ์ สหพันธ์ตราไปรษณียากร

ระหว่างประเทศ

นายกวิน กาญจนพาสน์ อายุ 46 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Stonyhurst College, ประเทศสหราชอาณาจักร
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2550
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.16) ปี 2556

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2563 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการใหญ่สายธุรกิจ MATCH
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เคอร์ เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด
(มหาชน)

2558 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์
จำกัด (มหาชน)

2555 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท วีจีโอ จำกัด
(มหาชน)

2553 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด
(มหาชน)

2550 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

2546 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วีจีโอ จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด

2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย รีเทล จำกัด

2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แคพริคอร์น ฮิลล์ จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย 12 จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย 38 จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อุตะภา อินเตอร์เนชั่นแนล
เอวีเอชั่น จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีเอสอาร์ 6 จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีเอสอาร์ 81 จำกัด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอสแอลวี รีเทล จำกัด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สอส์ฟออลลิดี จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์
เซอร์วิส จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทอร์เทล ทเวนตีฟรี จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด

2560 - ปัจจุบัน

2560 - ปัจจุบัน

2560 - ปัจจุบัน

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แมน ฟู้ด โฮลดิ้งส์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล เรียวเลสสเตท จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์บี เซอร์วิส จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เค เอ็ม เจ 2016 จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ทุ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กิงแก้ว แอสเสท จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด

2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ลิทเติล คอร์เนอร์ จำกัด

2556 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แมน คิทเชน จำกัด

2553 - ปัจจุบัน กรรมการ ธนาียง อ่องกง ลิมิเตด

2553 - ปัจจุบัน กรรมการ แอ็บโซลูท ไฮเทล เซอร์วิส อ่องกง ลิมิเตด

2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก สมารท์การ์ด ชีสเทม จำกัด

2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด
(มหาชน)

2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พอยท์ ออฟ วิว (พีโอวี) มีเดีย กรุ๊ป จำกัด

2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วีจีโอ แอดเวอร์ไทซิง มีเดีย จำกัด

2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด

2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาียง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด

2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมูนิเคชั่น
จำกัด

2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาียง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด

2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเทล เซอร์วิส จำกัด

2561 - 2563 กรรมการ บริษัท เคอร์ เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด

2561 - 2563 กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสท จำกัด

2560 - 2562 กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

2560 - 2561 กรรมการ บริษัท อีสระ บริษัท บีอีซี เวิลด์ จำกัด (มหาชน)

2564 กรรมการ บริษัท แรบบิท แคช จำกัด

2558 - 2564 กรรมการ บริษัท บีเอสเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด

2558 - 2564 กรรมการบริหาร บริษัท บางกอก สมารท์การ์ด
ชีสเทม จำกัด

2553 - 2564 กรรมการ บริษัท แรบบิท รีวอร์ดส จำกัด

2559 - 2563 กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2557 - 2563 กรรมการ บริษัท วิน วิน คิทเชน จำกัด

2557 - 2563 กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด

2553 - 2563 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด

2551 - 2563 กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด

2558 - 2561 กรรมการ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

นายก ซี เคียง อายุ 46 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (Executive)
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- BA (Honorary Degree) Business Administrative,
University of Greenwich, ประเทศสหราชอาณาจักร
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2550
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2558 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการบริหาร
2553 - ปัจจุบัน บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2543 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วิจิโอ จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

2564 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท แอดวานซ์ โลฟ์ ประกันชีวิต
จำกัด (มหาชน)
2564 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการการลงทุน บริษัท แอดวานซ์ โลฟ์
ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเต็ม จำกัด
2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท รีวอร์ค จำกัด
2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แคพริคอร์น ฮิลล์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย รีเทล จำกัด
2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด
2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย 12 จำกัด
2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย 38 จำกัด
2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อู่ตะเภา อินเตอร์เนชั่นแนล เอวิเอชัน
จำกัด
2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีเอสอาร์ 6 จำกัด
2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีเอสอาร์ 81 จำกัด
2562 - ปัจจุบัน กรรมการ ยู โกลบอล สอส์พิทอลลิตี้ (ฮ่องกง) ลิ้มเต็ด
2562 - ปัจจุบัน กรรมการ ยู สอส์พิทอลลิตี้ โฮลดิ้ง (ฮ่องกง) ลิ้มเต็ด
2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด
2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สอส์พิทอลลิตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทอร์เทล ทเวนตี้ฟิ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ
จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน
2561 - ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล เรียวเอสเตท จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คูด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท-ไลน์ เพย์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ทู จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กิงแก้ว แอสเสทส์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราชวัชรบุรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอเอสเค ไดรฟ์ กรุ๊ป จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท แคร่ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน สมาชิกคณะกรรมการบริหาร บริษัท ระบบขนส่งมวลชน
กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอทีเอส แรบบิท นิตบุคคลเฉพาะกิจ
จำกัด

2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการใหญ่สายการเงิน บริษัท ระบบขนส่งมวลชน
กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2553 - ปัจจุบัน กรรมการ ธนายง ฮองกง ลิ้มเต็ด
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
2564 กรรมการ บริษัท แรบบิท แคช จำกัด
2560 - 2562 กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2560 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เออร์ทีน จำกัด
2560 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทู จำกัด
2560 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด
2560 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลเฟ่น จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด
2559 - 2560 กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด

นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ อายุ 45 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน 1 มีนาคม 2561
- กรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 16 พฤษภาคม 2563
- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 15 ธันวาคม 2563

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2561
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Chief Financial Officer Certification Program รุ่น 21/2562
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2562
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- อบรมหลักสูตร CFO in Capital Markets รุ่นที่ 9
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Deloitte Tax and Legal Symposium
บริษัท ดีลอยท์ ทูซ โอเมทาส์ ไซยส ที่ปรึกษา จำกัด
- หลักสูตร Berkeley Eci Coaching Practicum Session
สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย
- หลักสูตร ภาษีจากการจ่ายเงินไปต่างประเทศทั้งระบบ
และอนุสัญญาภาษีซ้อน บริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- หลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562
สถาบัน SAE
- หลักสูตร TFRS15 และ TFRS16 ประเด็นทางบัญชีและสอบบัญชี
ที่ต้องพิจารณา สภาวิชาชีพบัญชี ปี 2563
- หลักสูตร Executive Program (Mini-MBA in Taxation – Major
in General Business) โรงเรียนภาษี ปี 2563 - 2564
- หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy
(SFE 34/2021) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อม
ในการทำงานสมาคมส่งเสริมความปลอดภัยและอนามัยในการทำงาน
(ประเทศไทย)
- หลักสูตรเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับบริหาร
สมาคมส่งเสริมความปลอดภัยและอนามัยในการทำงาน (ประเทศไทย)
- หลักสูตร Boardroom Success through Financing & Investment
(BFI 10/2021) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- CFO Refresher รุ่นที่ 2/2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- | | |
|-----------------|---|
| 2563 - ปัจจุบัน | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน) |
| 2561 - ปัจจุบัน | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน) |

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

- | | |
|-----------------|---|
| 2564 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท แอ็ดวานซ์ โลฟ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) |
| 2564 - ปัจจุบัน | ประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท แอ็ดวานซ์ โลฟ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) |
| 2564 - ปัจจุบัน | กรรมการตรวจสอบ บริษัท แอ็ดวานซ์ โลฟ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) |
| 2564 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด |
| 2564 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ปราณศิริ แอสเซทส์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ธนียง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ธนาญ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โนน จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท นูโว โน้ต เอเจนซี่ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โนนทึน จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เทเวณี ทุ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท คูดต สดชื่น อัลโลแอนซ์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เนเชอรัล เรียวเอสเตท จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ Vienna House Capital GmbH |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ Vienna House Hotelmanagement GmbH |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ Vienna House Cluster Deutschland GmbH |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ Vienna House Diplomat Prague a.s. |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ Vienna House Easy Pilsen s.r.o. |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ VH Andel's Lodz Sp. z o.o. |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o. |

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Easy München GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ VHE Wrocław Hotel Sp. z o.o.	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Easy Bremen GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Eisenach GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna International Asset GmbH	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Rostock GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Real Estate GmbH	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Germany III GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Germany IV GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ UBX Plzen Real Estate s.r.o.	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	2563 - 2564	กรรมการ VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ UBX Katowice Sp. z o.o.	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o.
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ U Hospitality Holding (Mauritius)	2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Schaffhausen GmbH
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ บริษัท พาร์ค กรุ๊ป จำกัด	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ บริษัท แชนเซอร์ล โฮเต็ล สุโขทัย จำกัด	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ บริษัท แชนเซอร์ล โฮเต็ล พัทยา จำกัด	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ REVO München Hotelbetriebs GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Germany II GmbH	2560 - 2561	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท ฟาบริเนท จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Easy Potsdam GmbH	2548 - 2560	นักวิเคราะห์อาวุโส กลุ่มงานกลยุทธ์ และพัฒนาธุรกิจ
2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Stralsund GmbH		ผู้จัดการบริหารเงินสดและสภาพคล่อง กลุ่มงานการเงิน
2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Leipzig GmbH		และการบัญชีผู้จัดการหนี้และตลาดทุน กลุ่มงานการเงิน
2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Baden-Baden GmbH		และการบัญชี บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH		(มหาชน)

นายวีระพงศ์ โรจน์วิโรดม อายุ 48 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ 1 กรกฎาคม 2559
- กรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- อบรมหลักสูตร กลยุทธ์ สัญญา การเจรจาในการซื้อขายควบรวมกิจการ ปี 2562 OMEGAWORLDCLASS Innovation Institute
- อบรมหลักสูตร Techsauce Global Summit ปี 2562 Techsauce Tech& Biz Ecosystem Leader
- หลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562 สถาบัน SAEC

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รมยาโย พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รมยาโย ฟู้ด แอนด์ เบเกอรี่ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สपोर्ट คลับ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย 12 จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แชนเซอร์ล เรียวเอสเตท จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แชนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท กำมุก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ราชบุรีบุรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย รีเทล จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนด์ จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โฟรม แอเรีย 38 จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท คุณต สเตชั่น อัลโลแอนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อัจฉริยะ แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มรรค ๘ จำกัด
2561 - 2562	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธกุล อายุ 56 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี 1 เมษายน 2563
- รักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน 1 พฤศจิกายน 2564

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- อบรมหลักสูตร ความเหมือนและความต่างหลักบัญชีกับหลักภาษีสรรพากรของ TFRS ใหม่ที่ต้องรู้ บริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- อบรมหลักสูตร TFRS ปี 2563 บริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- หลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562 สถาบัน SAEC
- หลักสูตรสรุปสาระสำคัญประเด็นที่ควรทราบของ TFRS for PAEs ที่ต้องใช้และการเปลี่ยนแปลงในปี 2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Financial Reporting Trends 2021 กลุ่มสำนักงาน อีวาย (EY)
- อบรมหลักสูตร TFRS ปี 2565 รุ่นที่ 1 บริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

หุ้นสามัญ (U) 20 หุ้น 0.000%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2564 - ปัจจุบัน	รักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

2559 - 2563	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)
-------------	---

ประวัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

โปรดพิจารณาหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทในหัวข้อ 5.2 เลขานุการบริษัท

นางสาวหัสยา นุ่นแจ้ง อายุ 41 ปี

ตำแหน่ง / วันที่ได้รับแต่งตั้ง

เลขานุการบริษัท 15 ธันวาคม 2563

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ และธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- หลักสูตร Fundamental Practice for Corporate Secretary (FPCS) รุ่น 22/2553 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- หลักสูตร Corporate Secretary Program (CSP) รุ่น 74/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่น 21/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Advances for Corporate Secretaries รุ่น 2/2560 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่น 22/2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) รุ่น 19/2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT) รุ่น 43/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- อบรมหลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562 สถาบัน SAEC

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/2564

ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 (จำนวน 305 หน่วย)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2564 - ปัจจุบัน	รองผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน / บริษัทอื่น

2563	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับดูแล บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)
2561 - 2562	ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแล บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ
และผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม
และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

7.4

รายชื่อบริษัท			บริษัท	บริษัทย่อย																			
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
				บจ. ยู ซี ดี	บจ. ขอนแก่นบุรี	บจ. บุญการมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้	บจ. แปซิฟิก เซี่ยงไห้	บจ. แปซิฟิก โอเดิล เซี่ยงไห้	บจ. กำปงจิ้ง พร็อพเพอร์ตี้	บจ. ยูซีซีวัน	บจ. รณายง พร็อพเพอร์ตี้ แมมแจเป็นท์	บจ. รณชาติดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	บจ. อีซีเอส แอสเสทส์	บจ. ยู โกลบอล ออสพิทอลลิสตี้	บจ. เมืองทอง แอสซีทส์	บจ. มรรค๘	บจ. โนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ. บีทีเอส แลนด์	บจ. ไพร์ม แอเรีย ริทกา	บจ. ดุคคต สดขับ อัลไลแอนซ์ ^{๒)}	บจ. เอ็มพารีก โกลบอล โฮลดิ้ง	บจ. รณายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอร์เรจ	บจ. ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้
รายชื่อผู้บริหาร			บจ. ยู ซี ดี	บจ. ขอนแก่นบุรี	บจ. บุญการมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้	บจ. แปซิฟิก เซี่ยงไห้	บจ. แปซิฟิก โอเดิล เซี่ยงไห้	บจ. กำปงจิ้ง พร็อพเพอร์ตี้	บจ. ยูซีซีวัน	บจ. รณายง พร็อพเพอร์ตี้ แมมแจเป็นท์	บจ. รณชาติดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	บจ. อีซีเอส แอสเสทส์	บจ. ยู โกลบอล ออสพิทอลลิสตี้	บจ. เมืองทอง แอสซีทส์	บจ. มรรค๘	บจ. โนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ. บีทีเอส แลนด์	บจ. ไพร์ม แอเรีย ริทกา	บจ. ดุคคต สดขับ อัลไลแอนซ์ ^{๒)}	บจ. เอ็มพารีก โกลบอล โฮลดิ้ง	บจ. รณายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอร์เรจ	บจ. ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้	บจ. ปราณบุรี แอสซีทส์
1	นายศิริ	กาญจนพาสน์	XXXX																				
2	นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์	XXX																				
3	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร	XX																				
4	นายพลากร	หวั่งหลี	x																				
5	นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา	VI, /																				
6	นายกวิน	กาญจนพาสน์	/				/	/	/	/		/					/	/		/	/	/	/
7	นายคง	ชี เคื่อง	/				/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/
8	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	/, //	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/
9	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม	//				/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/
10	นางสาวณัฐพรณ	จิระเมธากุล																					

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																							
			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
รายชื่อผู้บริหาร			บจ. สยาม เพอจิจ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น																							
			บจ. ไพรม์ แอเรีย 12																							
			บจ. ไพรม์ แอเรีย 38																							
			บจ. แมกซ์เวลล์ พาร์ค วิลล่า																							
			บจ. แมกซ์เวลล์ เรย์สโสดเตก																							
			บจ. พาร์ค โอเปร่า																							
			บจ. รีเซิร์ช พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์																							
			บจ. เวียนนา เอ็นวีเอส (ประเทศไทย)																							
			บจ. ยู รีบิทซ์																							
			บมจ. แอควาเน็กซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต																							
			Lombard Estate Holdings Limited																							
			U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited																							
			U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited																							
			U Hospitality Holding (Mauritius)																							
			Thirty Three Gracechurch 1 Limited																							
			Vienna House Capital GmbH																							
			Vienna House Real Estate GmbH																							
			VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH																							
			Vienna International Asset GmbH																							
			Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG																							
			Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal																							
			Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG																							
			Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG																							
			Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG																							
1	นายศิริ	กาญจนพาสน์																								
2	นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์																								
3	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร																								
4	นายพลากร	หวังหลี่																								
5	นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา																								
6	นายกวิน	กาญจนพาสน์	/	/	/	/	/	/	/	/	/															
7	นายคง	ชี เคื่อง	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/											
8	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	/	/	/	/	/	/	/		/	/			/		/	/	/	/						
9	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม	/	/	/	/	/	/	/		/															
10	นางสาวณัฐพรณ	จิระเมธากุล																								

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																																				
			45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	รายชื่อบริษัท											
1	นายศิริ	กาญจนพาสน์	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	VH Andel's Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	Vienna House Easy Pilsen s.r.o.	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Diplomat Prague a.s.	UBX Katowice Sp. z o.o.	VH Amber Baltic Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	Comtel Focus S.A.	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	VHE Bratislava s.r.o.	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ธนาคาร ออังกา ลิมิตเต็ด	Vienna House Asia Limited	Vienna House Hotelmanagement GmbH												
2	นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์																																					
3	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร																																					
4	นายพลากร	หวังหลี																																					
5	นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา																																					
6	นายกวิน	กาญจนพาสน์																																					
7	นายคง	ชี เคื่อง																																					
8	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/												
9	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																																					
10	นางสาวณัฐพรณ	จิระเมธากุล																																					

รายชื่อบริษัท			บริษัทร่วม																														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29		
รายชื่อผู้บริหาร			บจ. ศัลยโณ เอสเตตา																														
			บจ. แอ็บโซลูท โอเดิล เซอร์วิส																														
			บจ. เกรฟลอร์ด (ประเทศไทย)																														
			บจ. แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส																														
			บริษัท แอ็บโซลูท ดีไซน์ เซอร์วิส จำกัด																														
			บจ. ฟิฟตีไนน์ คลับ เอเชีย																														
			กิจการร่วมค้า																														
			บจ. เอ็มเอชซี เอ็นเทอร์พรีต ดีเวลอปเม้นท์																														
			บจ. บีทีเอส แอสเสิร์ โอเลตติ้ง วัน																														
			บจ. บีทีเอส แอสเสิร์ โอเลตติ้ง ไพร์																														
บจ. บีทีเอส แอสเสิร์ โอเลตติ้ง เซเวน																																	
บจ. บีทีเอส แอสเสิร์ โอเลตติ้ง เอก																																	
บจ. บีทีเอส แอสเสิร์ โอเลตติ้ง ไนน์																																	
บจ. บิวี่ ไนน์ เอเจนซี่																																	
บจ. รังดา อัลโลแอนซ์ จำกัด																																	
บจ. บีทีเอส แอสเสิร์ โอเลตติ้ง ซิกซ์ทีน																																	
บจ. บีทีเอส แอสเสิร์ โอเลตติ้ง ไนน์ทีน																																	
บจ. บีทีเอส แอสเสิร์ โอเลตติ้ง ทเวนตี้ หนึ่ง																																	
บจ. สิริพัฒน์ กรุ๊ป																																	
บจ. ศัลยโณ แมนเจเนจเม้นท์																																	
บจ. พระราม 9 อัลโลแอนซ์ ²⁾																																	
บจ. ฟิวเจอร์ โดเมน																																	
Absolute Hotel Services Hong Kong Limited																																	
Absolute Hotel Services Indochina Limited																																	
AHS Hospitality India Private Limited																																	
Absolute Hotel Services Russia Limited Liability Company																																	
UBM+VH Hotels GmbH																																	
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH																																	
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH																																	

หมายเหตุ

■ = บริษัทย่อย ■ = บริษัทร่วม

XXXX = ประธานคณะกรรมการ, XXX = ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ, XX = ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ, X = กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ, VI ประธานคณะกรรมการบริหาร, / = กรรมการ, // = กรรมการบริหาร, V = คณะกรรมการกำกับดูแล (Supervisory Board)

หมายเหตุ

- 1) เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด
2) เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

ข้อมูลกรรมการของบริษัทย่อย

7.5

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
			บจ. ขอนแก่นบุรี	บจ. บุญธรรมมั่นคง พาณิชย์	บจ. แปซิฟิก เซี่ยงไฮ้	บจ. แปซิฟิก ไฮเดิล เซี่ยงไฮ้	บจ. กำแพงเพชร	บจ. ยูนิอัน วัน	บจ. รณาง พริตทอเรีย แมเนเจอร์	บจ. รณางดี คอสฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	บจ. ซีอีเอส แอสเสทส์	บจ. ยู โกลบอล ออสพิทอลส์	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	บจ. มรรค	บจ. โน้ สควอร์ พริตทอเรีย	บจ. บีทีเอส แอนด์	บจ. ไพร์ม เอเชีย ริทาล	บจ. อุดม สดชื่น อัลไลแอนซ์	บจ. เอ็มพาร์ค โกลบอล โฮสติ้ง	บจ. รณาง พืด แอนด์ เบเวอร์	บจ. รณางบุรณะ พริตทอเรีย	บจ. ปราณศิริ แอสเซทส์	บจ. สยาม พริตทอเรีย คอมมูนิตี้	บจ. ไพร์ม เอเชีย 12	บจ. ไพร์ม เอเชีย 38
รายชื่อผู้บริหาร																									
1	นายกวิน	กาญจนพาน์					/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	นายคง	ชี เคือง					/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล																							
4	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	นายวีระพงศ์	โรจนโรตม				/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
6	นายดาเนี่ยล	รอสส์																							
7	นางอังสนา	มันคงเจริญ																							
8	นายบุรินทร์	ภูศิริ	/	/	/	/													/						
9	นายวีระวรรณ	วรรณจักริยา	/	/	/	/												/							
10	นายคม	พนมเรณิกดี									/	/	/	/	/										
11	นางลาภิกา	ศชนะนวิน																							
12	Mr. Leung	Wing Shing Vincent																							
13	Mr. Fayaz	Doobarry																							
14	Mrs. Shahnaz	Doorbiz																							
15	Mr. Lee	Colin Anderson																							
16	Mr. Grant	James Barbour																							
17	Mr. Brendan	Joseph Doeling																							
18	Mr. Simon	Burgess																							
19	Mr. Paul	Michel Butel																							
20	Mr. Nicholas	Blair Cawley																							
21	Mrs. Amy	Claire Collins																							
22	Ms. Emma	Victoria Le Boutillier																							
23	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																							
24	Mrs. Meianie	Belle Mcenery																							
25	Mr. Nicholas	John Cushion																							

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
			บจ. ขอนแก่นบุรี	บจ. บุญการมีมิตตา พร็อพเพอร์ตี้	บจ. แปซิฟิก เอเชียน	บจ. แปซิฟิก โอเดิล เอเชียน	บจ. กำแพง พร็อพเพอร์ตี้	บจ. ยูนิชั่น วัน	บจ. รบชาย พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ. รบชาย ดี โฮลดิ้ง แอนด์ สเปซ	บจ. อีเอส แอสเสท	บจ. ยู โฮลดิ้ง ออฟฟิศ	บจ. เมืองทอง เอสเค	บจ. มรรค	บจ. ไม่นี สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ. บีทีเอส แอนด์	บจ. โพรม เอเชียน รีเทล	บจ. ดุสิต สเปซ อีเอส	บจ. เอ็มพาร์ค โฮลดิ้ง	บจ. รบชาย ซีดี โฮลดิ้ง	บจ. รบชาย พร็อพเพอร์ตี้	บจ. ปราจีนบุรี โฮลดิ้ง	บจ. สยาม เพอริง โฮลดิ้ง	บจ. โพรม เอเชียน 12	บจ. โพรม เอเชียน 38
26	Mrs. Lisa	Mai Hébert																							
27	Mrs. Lisa	Josephine Grant																							
28	Mr. Christian	Guy																							
29	Mr. Nadia	Helene Trehiau																							
30	Mr. Shane	Michael Hollywood																							
31	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																							
32	Mrs. Jacqueline	Noble																							
33	Mrs. Prapa	Pearce																							
34	Ms. Sandra	Powell																							
35	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																							
36	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																							
37	Mrs. Samantha	Anne Symons																							
38	Mr. Philip	Lewis Taylor																							
39	Mr. Nicholas	James Terry																							
40	Mr. Rupert	Thomas Simoner																							
41	Mr. Marten	Ijkema																							
42	Ms. Johanna	Weichselbaumer																							
43	Ms. Angelika	Gaudman																							
44	Mr. Ralf	Alsdorf																							
45	Ms. Dorit	Von der Osten																							
46	Mr. Rolf	Hubner																							
47	Mr. Andreas	Mayr																							
48	Mr. Manuel	Simon																							
49	Mr. Birgit	Trapp																							
50	Mr. Heinz	Gunter Hohne																							

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																					
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
รายชื่อผู้บริหาร			บจ. บุณการมีมิตตา พร็อพเพอร์ตี้ บจ. เป็ชพิศ เชียงใหม่ บจ. เป็ชพิศ โอเอตี้ เชียงใหม่ บจ. กำภัง พร็อพเพอร์ตี้ บจ. ยูมีชั่น วัน บจ. รณาง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจ. รณชาติ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ บจ. อีชีเอส แอสเสทส์ บจ. ยู โกมลอส ออฟฟิศโฮลดี บจ. เมืองทอง แอสเซทส์ บจ. มรรคธ บจ. ไม่นี่ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ บจ. บีทีเอส แลนด์ บจ. โพร้ม เอเรีย รีเทล บจ. ดุจด สดชื่น อัลไลแอนซ์ บจ. เอ็มพาร์ค โกมลอส โฮลดี บจ. รณาง พู๊ด แอนด์ เมเวอเรจ บจ. รณกร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ บจ. ปราณศิริ แอสเซทส์ บจ. สยาม เพอิจิ่ง แอนด์ คอมมูนิตี บจ. โพร้ม เอเรีย 12 บจ. โพร้ม เอเรีย 38																					
51	Mr. Ralf	Paul Noll																						
52	Mr. Oliver	Rudnik																						
53	Mr. Marek	Palenik																						
54	Mr. Stepan	Sova																						
55	Ms. Monika	Kowalska																						
56	Ms. Anna	Olszynska																						
57	Mr. Tomasz	Piorkowski																						
58	Ms. Ewa	Nowakowska																						
59	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																						
60	Mr. Ulf	Naumann																						
61	Mr. Paul	Bruck																						
62	Mr. John	Mark Westtoby																						
63	Mr. Oliver	Fudickar																						
64	Ms. Marta	Aneta Karteczka																						
65	Mr. George	Rosu																						
66	Ms. Lucia	Arbetová																						
67	นายโจนาธาน	แม็กซ์เวล วิลลีย์																						
68	นางสาวนพรัตน์	พงศ์วัฒนกุลศิริ																						
69	นายวีรวัฒน์	ปิ่นทังกูร																						
70	นางวัลยา	ดำเนินชาญวิทย์																						
71	นายกรณ์	ชินสวนานนท์																						
72	นายธนชัย	ธนชัยอารีย์																						
73	นายวรวิทย์	ชัยลิมปมนตรี																						
74	นายโชติชวล	ลีไตรงค์																						

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																									
			24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46			
รายชื่อผู้บริหาร			บจ. แมกซ์เวลล์ ฟาร์ม วิลส์	บจ. แมกซ์เวลล์ เรย์ลอสเตก	บจ. ฟาร์ม โอเปร่า	บจ. รีเซิร์ช ฟร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ. เวียนนา เฮาส์ (ประเทศไทย)	บจ. ยู รีทซ์	บจ. แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต	Lombard Estate Holdings Limited	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Hospitality Holding (Mauritius)	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH	Vienna International Asset GmbH	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.			
1	นายกวัน	กาญจนพาสน์	/	/	/	/	/	/																				
2	นายคง	ชี เคื่อง	/	/	/	/		/	/	/	/	/																
3	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล							/				/															
4	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	/	/	/	/		/	/				/		/	/	/	/								/		
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม	/	/	/	/		/																				
6	นายดาเนียล	รอสส์											/	/	/	/	/	/						/	/			
7	นางอังสนา	มันคงเจริญ																										
8	นายบุรินทร์	ภูศิริ																										
9	นายวีระวรรณ	วรรณัจฉริยา																										
10	นายคม	พนมเริงศักดิ์																										
11	นางลาภิกา	ศศะนาวิ																										
12	Mr. Leung	Wing Shing Vincent								/	/	/																
13	Mr. Fayaz	Doobarry											/															
14	Mrs. Shahnaz	Doorbiz											/															
15	Mr. Lee	Colin Anderson												/														
16	Mr. Grant	James Barbour												/														
17	Mr. Brendan	Joseph Doeling												/														
18	Mr. Simon	Burgess												/														
19	Mr. Paul	Michel Butel												/														
20	Mr. Nicholas	Blair Cawley												/														
21	Mrs. Amy	Claire Collins												/														
22	Ms. Emma	Victoria Le Boutillier												/														
23	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank												/														
24	Mrs. Meianie	Belle Mcenery												/														
25	Mr. Nicholas	John Cushion												/														

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																							
			24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	
รายชื่อผู้บริหาร			บจ. แมเทอรัล พาร์ค วิลล์	บจ. แมเทอรัล เรียลเอสเตท	บจ. พาร์ค โอเปรา	บจ. ริงซี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ. เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย)	บจ. ยูริบิกซ์	บจ. แอ็ดวานซ์ไลฟ์ ประกันชีวิต	Lombard Estate Holdings Limited	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Hospitality Holding (Mauritius)	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH	Vienna International Asset GmbH	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	
26	Mrs. Lisa	Mai Hébert											/													
27	Mrs. Lisa	Josephine Grant											/													
28	Mr. Christian	Guy											/													
29	Mr. Nadia	Helene Trehiou											/													
30	Mr. Shane	Michael Hollywood											/													
31	Mrs. Claire	Louise Le Brocq											/													
32	Mrs. Jacqueline	Noble											/													
33	Mrs. Prapa	Pearce											/													
34	Ms. Sandra	Powell											/													
35	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast											/													
36	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld											/													
37	Mrs. Samantha	Anne Symons											/													
38	Mr. Philip	Lewis Taylor											/													
39	Mr. Nicholas	James Terry											/													
40	Mr. Rupert	Thomas Simoner				/								/	/	/	/						/	/		
41	Mr. Marten	Ijkema												/	/	/	/						/	/		
42	Ms. Johanna	Weichselbaumer				/								/	/	/	/						/	/		
43	Ms. Angelika	Gaudman																								
44	Mr. Ralf	Alsdorf																								
45	Ms. Dorit	Von der Osten																								
46	Mr. Rolf	Hubner																								
47	Mr. Andreas	Mayr																								
48	Mr. Manuel	Simon														/	/									
49	Mr. Birgit	Trapp																/	/	/	/	/				
50	Mr. Heinz	Gunter Hohne																/	/	/	/	/				

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																							
			24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	
รายชื่อผู้บริหาร			บจ. แมกซ์เวลล์ พาร์ก วิลล์	บจ. แมกซ์เวลล์ เรย์ลอสเตก	บจ. พาร์ก โอเปรา	บจ. รักษ์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ. เวียนนา เอ๊าส์ (ประเทศไทย)	บจ. ยู รีเทล	บจ. แอ็ดวานซ์ โลฟ ประกันชีวิต	Lombard Estate Holdings Limited	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Hospitality Holding (Mauritius)	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH	Vienna International Asset GmbH	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	
51	Mr. Ralf	Paul Noll																	/	/	/	/	/			
52	Mr. Oliver	Rudnik																	/	/	/	/	/			
53	Mr. Marek	Palenik																								
54	Mr. Stepan	Sova																								
55	Ms. Monika	Kowalska																								
56	Ms. Anna	Olszynska																								
57	Mr. Tomasz	Piorkowski																								
58	Ms. Ewa	Nowakowska																								
59	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																								
60	Mr. Ulf	Naumann																								
61	Mr. Paul	Bruck																								
62	Mr. John	Mark Westtoby																								
63	Mr. Oliver	Fudickar																								
64	Ms. Marta	Aneta Karteczka																								
65	Mr. George	Rosu																								
66	Ms. Lucia	Arbetová																								
67	นายโจนาธาน	แม็กซ์เวลล์ วิกเลีย					/																			
68	นางสาวนพรัตน์	พงศ์วัฒนกุลศิริ					/																			
69	นายวีรวัฒน์	ปิ่นท่วงกูร							/																	
70	นางวัลยา	ดำเนินชาญวนิชย์							/																	
71	นายกรณ์	ชินสวนานนท์							/																	
72	นายธนชัย	ธนชัยอารีย์							/																	
73	นายวรวิทย์	ชัยลิมปมนตรี							/																	
74	นายโชติชวาล	ลีโตรงค์							/																	

[illegible]

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																											
			47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69					
รายชื่อผู้บริหาร			Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	VH Andel's Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	Vienna House Easy Pilsen s.r.o.	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Diplomat Prague a.s.	UBX Katowice Sp. z o.o.	VH Amber Baltic Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	Comtel Focus S.A.	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	VHE Bratislava s.r.o.	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ธนาคาร ออังกา สบิเต็ล	Vienna House Asia Limited	Vienna House Hotelmanagement GmbH					
26	Mrs. Lisa	Mai Hébert																												
27	Mrs. Lisa	Josephine Grant																												
28	Mr. Christian	Guy																												
29	Mr. Nadia	Helene Trehiou																												
30	Mr. Shane	Michael Hollywood																												
31	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																												
32	Mrs. Jacqueline	Noble																												
33	Mrs. Prapa	Pearce																												
34	Ms. Sandra	Powell																												
35	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																												
36	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																												
37	Mrs. Samantha	Anne Symons																												
38	Mr. Philip	Lewis Taylor																												
39	Mr. Nicholas	James Terry																												
40	Mr. Rupert	Thomas Simoner	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
41	Mr. Marten	Ijkema	/	/	/	/		/		/	/	/		/		/	/	/		/	/	/					/			
42	Ms. Johanna	Weichselbaumer	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
43	Ms. Angelika	Gaudman																												
44	Mr. Ralf	Alsdorf															/													
45	Ms. Dorit	Von der Osten																												
46	Mr. Rolf	Hubner																												
47	Mr. Andreas	Mayr																												
48	Mr. Manuel	Simon																												
49	Mr. Birgit	Trapp																												
50	Mr. Heinz	Gunter Hohne																												

[illegible]

หมายเหตุ

/ = กรรมการ, V = คณะกรรมการกำกับดูแล (Supervisory Board)

หมายเหตุ

- 1) เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนด์ จำกัด



ข้อมูลหัวหน้างานฝ่ายตรวจสอบภายใน และฝ่ายกำกับดูแล

ข้อมูลหัวหน้างานฝ่ายตรวจสอบภายใน (Internal Audit)

ชื่อของบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

ชื่อ-สกุล นายประพัฒน์ มโนรัตน์
ตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบภายใน

● คุณวุฒิทางการศึกษา

ระดับการศึกษา	สถาบันการศึกษา	สาขาวิชา
ปริญญาตรี	มหาวิทยาลัยรามคำแหง	การบัญชี
ปริญญาโท	มหาวิทยาลัยรามคำแหง	การบัญชี

● วุฒิบัตร และประกาศนียบัตรที่เกี่ยวข้อง

-

● ประสบการณ์การทำงาน และการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท
2564 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบภายใน	บมจ. ยู ซี ดี
2561 - 2564	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
2559 - 2561	ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน	บมจ. บ้านปู เพาเวอร์
2558 - 2559	ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน	บมจ. ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป

ช่วงเวลา	หลักสูตร	ชื่อหน่วยงาน
2564	Good Corporate Governance	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
2564	Operational Risk Management	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
2564	Personal Data Protection Act (PDPA)	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
2564	COSO	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการพิจารณา แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

ข้อมูลหัวหน้างานฝ่ายกำกับดูแล (Compliance)

ชื่อของบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายกำกับดูแล

ชื่อ-สกุล นางสาวหทัยา นุ่นแจ้ง
ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล

● คุณวุฒิทางการศึกษา

ระดับการศึกษา	สถาบันการศึกษา	สาขาวิชา
ปริญญาตรี	มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	สาขากฎหมาย
ปริญญาโท	มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	สาขากฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ

● วุฒิบัตร และประกาศนียบัตรที่เกี่ยวข้อง

ช่วงเวลา	หลักสูตร	ชื่อหน่วยงาน
2553	Fundamental Practice for Corporate Secretary (FPCS) รุ่น 22/2553	สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
2559	Corporate Secretary Program (CSP) รุ่น 74/2559	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2559	Board Reporting Program (BRP) รุ่น 21/2559	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2560	Advances for Corporate Secretaries รุ่น 2/2560	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2561	Company Reporting Program (CRP) รุ่น 22/2561	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2561	How to Develop a Risk Management Plan (HRP) รุ่น 19/2561	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2562	Effective Minutes Taking (EMT) รุ่น 43/2562	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2562	อบรมหลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562	สถาบัน SAEC

● ประสบการณ์การทำงาน และการฝึกอบรมอื่น ๆ

โปรดศึกษาเพิ่มเติมได้จากเอกสารแนบท้าย 7.3 ประวัติคณะกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท



ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีทรัพย์สินถาวร ซึ่งใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ และสิทธิทรัพย์สินที่ใช้ในประเทศและต่างประเทศ โดยมีมูลค่ารวม 31,430 ล้านบาท (ตามงบแสดงฐานะการเงิน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทสินทรัพย์	มูลค่า (ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,730
ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา	5,078
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในประเทศ	10,237
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในต่างประเทศ	3,115
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสิทธิทรัพย์สินที่ใช้ในประเทศ	6,758
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสิทธิทรัพย์สินที่ใช้ในต่างประเทศ	3,512

(1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

รายละเอียด ทรัพย์สิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง /ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสาร สิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

โครงการ พาร์ค รามอินทรา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ต.ท่าแร้ง อ.บางเขน จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	14.2	222.28	-
-------------------------------	-------------	------------------------------	----------------------------------	------------	--------	---	---	------	--------	---

บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด¹⁾

ที่ดินโครงการ สุขุมวิท 38	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ต.พระโขนง อ.คลองเตย จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	2	0	36	2,508.00	จำนวนกับ สถาบัน การเงิน ²⁾
------------------------------	-------------	------------------------------	--------------------------------------	------------	--------	---	---	----	----------	---

(2) ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

โครงการสุขสวัสดิ์ ⁽²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ราษฎร์บูรณะ, ต.บางแจรงร้อนใน อ.ราษฎร์บูรณะ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	16	2	38.8	463.38	-
โครงการชลบุรี (ปัญญา รีสอร์ท) ⁽³⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บ้านหมือ, ต.บางพระ อ.ศรีราชา (บางพระ), อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	2	0	18	2.51	-

บริษัท คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด⁽⁴⁾

โครงการคูคต	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	51	2	97.7	1,155.73	-
-------------	-------------	-------------	-----------------------------	------------	--------	----	---	------	----------	---

บริษัท ปราณศรี แอสเซ็ทส์ จำกัด

ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ⁽¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	13 แปลง	427	3	34	297.50	-
--	-------------	-------------	------------------------------------	----------	---------	-----	---	----	--------	---

บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด

ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ⁽¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	87	3	94	39.16	-
--	-------------	-------------	------------------------------------	----------	--------	----	---	----	-------	---

บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด

ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ⁽¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	37	2	98	17.60	-
ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน	กรรมสิทธิ์ร่วม	ที่ดินเปล่า	ต.ลาดยาว, ต.จอมพล อ.จตุจักร, อ.บางเขน (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	5 แปลง	0	0	10	-	-

รายละเอียด ทรัพย์สิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง /ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสาร สิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	การผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ราชบุรีบูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด²⁾

ที่ดินโครงการ ราชบุรีบูรณะ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ราชบุรีบูรณะ (บางแจรงร้อนนอก) อ.ราชบุรีบูรณะ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	27	2	10	878.26	-
-------------------------------	-------------	-------------	--	------------	--------	----	---	----	--------	---

บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด

ที่ดินโครงการ สุขุมวิท 12	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.คลองเตย, ต.คลองเตย (พระโขนงฝั่งเหนือที่ 11), ต.คลองตัน (ที่ 11 พระโขนง ฝั่งเหนือ) อ.คลองเตย, อ.คลองเตย (พระโขนง), อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	2	0	89.5	2,224.00	-
------------------------------	-------------	-------------	--	------------	--------	---	---	------	----------	---

บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด

ที่ดินบริเวณ ถนนพหลโยธิน	กรรมสิทธิ์ร่วม มีค่าตอบแทน	ที่ดินเปล่า	ต.จอมพล อ.จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	0	0	2	-	-
-----------------------------	-------------------------------	-------------	---------------------------------	------------	--------	---	---	---	---	---

(3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ในประเทศ)

รายละเอียด ทรัพย์สิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง /ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสาร สิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	การผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

โครงการ บางกระเจ้า ¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บางน้ำผึ้ง อ.พระประแดง (เมือง), อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	28 แปลง	25	1	51.7	99.49	-
อาคารชุด โนเบิล เพลินจิต	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ลุมพินี อ.ปทุมวัน จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	12 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 4,446.72 ส่วนใน 90,136.83 ส่วน			776.75	จำนอง กับสถาบัน การเงิน ¹⁾

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	การผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

โครงการเดอะยูนิคอร์นพญาไท	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.ทุ่งพญาไท, ต.ทุ่งพญาไท (ประแจจีน) อ.ราชเทวี, อ.ดุสิต จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	6 แปลง	7	1	37.4	5,937.84	จำนองกับสถาบันการเงิน ⁹⁾
---------------------------	-------------	-----------------------	---	------------	--------	---	---	------	----------	-------------------------------------

บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด¹⁾

อาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ), ต.จอมพล อ.บางเขน (บางซื่อ), อ.จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 แปลง	1	2	68	764.56	จำนองกับสถาบันการเงิน ¹¹⁾
--------------	-------------	--------------------------	---	------------	--------	---	---	----	--------	--------------------------------------

บริษัท มรรค๘ จำกัด

ที่ดินเขาใหญ่ ¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	16	1	56	100.34	-
-----------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------------	------------	--------	----	---	----	--------	---

บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด³⁾

โครงการที่ดินโคราช	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.หนองกระทุ่ม, ต.หมื่นไวย, ต.จอหอ (หมื่นไวย) อ.เมืองนครราชสีมา จ. นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	25 แปลง	137	1	73	661.70	-
--------------------	-------------	-------------	--	------------	---------	-----	---	----	--------	---

บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

อาคารชุดไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.มหาพฤฒาราม อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	6 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 924.05 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 924.05 ส่วนใน 48,805.06 ส่วน			132.20	-
อาคารชุดแอชตัน จุฬา-สีลม	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.สีพระยา อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 186.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 186.98 ส่วนใน 41,461.64 ส่วน			29.44	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	การผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สุชุมวิท เอ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	3 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 291.81 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 291.81 ส่วนใน 15,333.57 ส่วน			31.25	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สุชุมวิท บี	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 198.63 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 198.63 ส่วนใน 15,159.97 ส่วน			21.27	-
อาคารชุด ไอดีโอ สุชุมวิท 93	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 442.90 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 442.90 ส่วนใน 50,250.31 ส่วน			37.94	-
อาคารชุด เอลลิโอ เดล เรย์	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 414.11 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 414.11 ส่วนใน 47,678.60 ส่วน			35.50	-
อาคารชุด ไอดีโอ มิกซ์ สุชุมวิท 103	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางนา อ.บางนา (พระโขนง), อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	15 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 1,076.94 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 1,076.94 ส่วนใน 37,039.88 ส่วน			122.64	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สุชุมวิท อีสท์เกต	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางนา อ.บางนา จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 389.79 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 389.79 ส่วนใน 21,729.70 ส่วน			39.03	-
อาคารชุด ไอดีโอ สุชุมวิท 115	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	7 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 368.28 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 368.28 ส่วนใน 36,045.29 ส่วน			34.25	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	การผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารชุด ไอดีโอ คิว พญาไท	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ทุ่งพญาไท (ประแจจีน) อ.ราชเทวี (ดุสิต), อ.พญาไท (ดุสิต) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 141.89 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 141.89 ส่วนใน 23,818.25 ส่วน			15.16	-
อาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ถนนพญาไท อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 140.62 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 140.62 ส่วนใน 13,074.83 ส่วน			15.08	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สาทร	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.คลองตันใต้, ต.บางลำภูล่าง อ.คลองสาน จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 194.67 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 194.67 ส่วนใน 17,270.31 ส่วน			19.46	-
อาคารชุด ไอดีโอ สาทร ท่าพระ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บุคคโล อ.ธนบุรี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 543.53 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 543.53 ส่วนใน 36,441.07 ส่วน			50.48	-
อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ด้านหน้าโครงการไอดีโอ วัฒนาภาส	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางค้อ อ.จอมทอง จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 โฉนด	0	1	26.5	27.65	-
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ด้านหน้าโครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.วัดท่าพระ อ.บางกอกใหญ่ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 โฉนด	0	0	36.2	22.06	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง-อินเตอร์เซ็นจ์	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางซื่อ, ต.บางซื่อ (บางซ่อน) อ.บางซื่อ, อ.ดุสิต (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 193.72 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 193.72 ส่วนใน 15,229.18 ส่วน			13.85	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ พญาไท	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ทุ่งพญาไท อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 237.42 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 237.42 ส่วนใน 10,935.70 ส่วน			23.73	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	การผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารชุด ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.มักกะสัน อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 314.86 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 314.86 ส่วนใน 22,294.09 ส่วน			33.67	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบี พระราม 9	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ห้วยขวาง อ.ห้วยขวาง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 466.51 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 466.51 ส่วนใน 24,099.67 ส่วน			49.96	-
อาคารชุด ไอดีโอ รัชดา- ห้วยขวาง	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ห้วยขวาง (สามเสนนอก ฝั่งเหนือ) อ.ห้วยขวาง (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 249.35 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 249.35 ส่วนใน 14,761.11 ส่วน			26.62	-
อาคารชุด ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.สามเสนใน (บางซื่อฝั่งใต้) อ.พญาไท (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	11 ห้อง ชุด	เนื้อที่รวม 647.47 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 647.47 ส่วนใน 17,859.49 ส่วน			68.86	-
อาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.วัดท่าพระ อ.บางกอกใหญ่ จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 112.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 112.98 ส่วนใน 54,650.68 ส่วน			6.34	-
อาคารชุด ยูนิโอ พระราม 2- ท่าข้าม	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.แสมดำ อ.บางขุนเทียน จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 125.04 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 125.04 ส่วนใน 18,485.03 ส่วน			8.25	-
อาคารชุด ยูนิโอ เสรีไทย	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.คลองกุ่ม อ.บึงกุ่ม จ.กรุงเทพฯ	หนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 163.85 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 163.85 ส่วนใน 17,838.07 ส่วน			8.88	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารชุดยูนิโอสุมวิท 72 เฟส 1	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ลำโพงเหนือ (บางนา) อ.เมืองสมุทรปราการ, (บางนา) จ.สมุทรปราการ, จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	3 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 167.89 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 167.89 ส่วนใน 26,889.33 ส่วน			14.52	-
อาคารชุดยูนิโอสุมวิท 72 เฟส 2	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ลำโพงเหนือ (บางนา) อ.เมืองสมุทรปราการ, (บางนา) จ.สมุทรปราการ, จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	3 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 165.6 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 165.6 ส่วนใน 26,872.56 ส่วน			14.33	-

บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด

อาคารชุดโนเบิล รีมิกซ์	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.คลองตัน (ที่ 11 พระโขนง ผังเหนือ) อ.คลองเตย (พระโขนง) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	9 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 6,726.83 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 6,726.83 ส่วนใน 46,025.81 ส่วน			993.71	จำนองกับสถาบันการเงิน ¹¹⁾
------------------------	-------------	----------	--	--------------------------	-----------	--	--	--	--------	--------------------------------------

(4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)	ภาระผูกพัน
------------	------------------	---------------------------	------------------	---------	--------------	--------------	----------------------	--	------------

Thirty Three Gracechurch 1 Limited

อาคาร Lombard House 33 Gracechurch Street	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารสำนักงาน	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2705	33 Gracechurch Street, London, EC3V 0BT	ประเทศอังกฤษ	-	8,747	69.1	-
---	--------------------	---------------	---------------------------	---	--------------	---	-------	------	---

(5) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา	ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	

กิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยละสาม

โครงการร้อยละสามกรุงเทพ	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางรัก อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 แปลง	5	0	60	222.75	880.70	-
-------------------------	--------------	--------------------------	------------------------------------	------------	--------	---	---	----	--------	--------	---

บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด³⁾

โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทล แอนด์คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ในเมือง, ต.ในเมือง (พระลับ) อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น	โฉนดที่ดิน	42 แปลง (195 ห้อง)	12	1	36.90	808.93	-	-
--	-------------	--------------------------	--	------------	-----------------------	----	---	-------	--------	---	---

บริษัท แปซิฟิค ไฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด¹⁾

โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	7 แปลง (84 ห้อง)	7	1	53.5	1,083.62	-	จำนวนกับสถาบันการเงินจำนวน 4 แปลง ¹⁰⁾
--	-------------	--------------------------	---	------------	---------------------	---	---	------	----------	---	--

บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด

โรงแรมอีสตินแกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ยานนาวา (สาทร) อ.สาทร (บางรัก) จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (390 ห้อง)	2	1	57	3,482.33	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน ¹¹⁾
----------------------------------	-------------	--------------------------	--	------------	----------------------	---	---	----	----------	---	--------------------------------------

บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด

โรงแรมยู อินจันทรีกาญจนบุรี	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ท่ามะขาม อ.เมืองกาญจนบุรี จ.กาญจนบุรี	น.ส. 3 ก และ น.ส. 3 ข	13 แปลง (50 ห้อง)	5	1	30	108.43	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน ¹¹⁾
โรงแรมยู สาทร ⁵⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ทุ่งมหาเมฆ อ.สาทร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (86 ห้อง)	9	3	12	109.84	409.73	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา	ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
โรงแรมยู เชียงใหม่ ⁽⁶⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ศรีภูมิ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (41 ห้อง)	1	1	38	38.31	32.37	-

บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด

โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (39 ห้อง)	2	1	11.4	108.89	0.06	จำนวนกับสถาบันการเงิน ⁽¹¹⁾
------------------------------------	-------------	--------------------------	----------------------------------	------------	------------------	---	---	------	--------	------	---------------------------------------

บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท 2	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (77 ห้อง)	3	1	55.1	202.90	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน ⁽¹¹⁾
--------------------------------------	-------------	--------------------------	----------------------------------	------------	------------------	---	---	------	--------	---	---------------------------------------

บริษัท มรรค๘ จำกัด

โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท 3	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (78 ห้อง)	2	1	51.5	183.75	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน ⁽¹¹⁾
--------------------------------------	-------------	--------------------------	----------------------------------	------------	------------------	---	---	------	--------	---	---------------------------------------

บริษัท แอ็ดวานซ์ โลฟท์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

อาคารชุดสารชิตี ทาวเวอร์	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ทุ่งมหาเมฆ (สาทร) อ.ยานนาวา (บางรัก) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 3,404.29 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 20,893 ส่วนใน 300,000 ส่วน 129.61 1.68			129.61	1.68	-
--------------------------	-------------	----------	---	--------------------------	-----------	--	--	--	--------	------	---

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำนักงาน, เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	-	4.11	6.97	-
--	---	---	---	---	---	---	---	---	------	------	---

(6) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)		การผูกพัน (ล้านบาท)
								ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	

Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH⁷⁾

โรงแรม Vienna House Andel's Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2578	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศเยอรมนี	557	90,000	1.3	60.4	-
------------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	-------------------------------------	---------------	-----	--------	-----	------	---

VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Raunheim	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	ยกเลิกสัญญา	ยกเลิกการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	-	-	-	-	-
-----------------------------------	--------------------	-------------	-------------	-------------------	---------------	---	---	---	---	---

Vienna International Asset GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Amberg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Schiessstaetteweg 10. 92224 Amberg	ประเทศเยอรมนี	110	5,805	81.8	0.2	4.1
โรงแรม Vienna House Easy Bad Oeynhausen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Morsbachallee 1. 32545 Bad Oeynhausen	ประเทศเยอรมนี	146	10,144			5.7
โรงแรม Vienna House Easy Braunschweig	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Salzdahlumer Str. 137. 38126 Braunschweig	ประเทศเยอรมนี	176	18,522			6.7
โรงแรม Vienna House Easy Castrop-Rauxel	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Dortmunder Strasse 55. 44575 Castrop Rauxel	ประเทศเยอรมนี	84	4,955			4.0
โรงแรม Vienna House Easy Coburg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Ketschendorfer Strasse 86. 96450 Coburg - Suedstadt	ประเทศเยอรมนี	123	19,158			4.4
โรงแรม Vienna House Easy Gunzburg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Jahnstrasse 4. 89312 Guenzburg	ประเทศเยอรมนี	100	7,725			3.5

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง /ที่ดินเปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)		ภาระ ผูกพัน (ล้านบาท)
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Gaf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศ เยอรมนี	-	-			-
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศ เยอรมนี	-	-			-
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศ เยอรมนี	-	-			-
โรงแรม Vienna House Easy Trier	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศ เยอรมนี	-	-			-
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศ เยอรมนี	-	-			-

Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG

โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2568	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศ เยอรมนี	95	7,390	9.6	-	2.7
--	----------------------	-----------------	-----------------------------------	--	-------------------	----	-------	-----	---	-----

Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG

โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2571	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศ เยอรมนี	130	7,500	13.9	-	5.1
---	----------------------	-----------------	-----------------------------------	---	-------------------	-----	-------	------	---	-----

Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG

โรงแรม Vienna House Easy Limburg	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2574	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศ เยอรมนี	99	4,664	-	-	3.1
--	----------------------	-----------------	-----------------------------------	------------------------------	-------------------	----	-------	---	---	-----

Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG

โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2567	Graf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศ เยอรมนี	103	4,646	4.4	-	1.7
---	----------------------	-----------------	-----------------------------------	---	-------------------	-----	-------	-----	---	-----

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง /ที่ดินเปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)		ภาระ ผูกพัน (ล้านบาท)
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	

Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG

โรงแรม Vienna House Easy Trier	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2572	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศ เยอรมนี	105	6,417	9.1	-	3.5
--------------------------------------	----------------------	-----------------	-----------------------------------	--------------------------------	-------------------	-----	-------	-----	---	-----

Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.

โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐ เช็ก	400	27,800	50.5	-	26.1
--	-------------	-----------------	---	------------------------------	-------------------	-----	--------	------	---	------

UBX Plzen Real Estate s.r.o.

โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	U Prazdroje 6 30100 Pilsen	สาธารณรัฐ เช็ก	144	8,382	8.0	-	3.9
---------------------------------------	-------------	-----------------	---	-------------------------------	-------------------	-----	-------	-----	---	-----

VH Amber Baltic Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Amber Baltic Miedzzydroje	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญา สิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2567	Promenada Gwiazd 1 PL - 72- 500 Miedzzydroje	ประเทศ โปแลนด์	192	13,659	1.5	12.0	9.7
--	----------------------	-----------------	---------------------------------------	--	-------------------	-----	--------	-----	------	-----

VH Andels Lodz Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Andel's Lodz	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญา สิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2565	Ulica Ogrodowa 17. 91065 Lodz	ประเทศ โปแลนด์	277	39,240	-	42.1	41.0
--	----------------------	-----------------	---------------------------------------	----------------------------------	-------------------	-----	--------	---	------	------

VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Easy Wroclaw	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	ยกเลิก สัญญา	ยกเลิกการก่อสร้าง	ประเทศ โปแลนด์	-	-	-	-	-
--	------------------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------	---	---	---	---	---

UBX Katowice Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Easy Katowice	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศ โปแลนด์	203	16,900	21.8	0.4	9.6
---	-------------	-----------------	---	--------------------------------------	-------------------	-----	--------	------	-----	-----

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง /ที่ดินเปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)		ภาระ ผูกพัน (ล้านบาท)
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	

Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Easy Cracow	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Przy Rondzie 2 PL - 31547 Cracow	ประเทศ โปแลนด์	220	7,700	19.3	-	12.9
---------------------------------------	-------------	-----------------	---	-------------------------------------	-------------------	-----	-------	------	---	------

Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Easy Katowice	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญา สิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2567	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศ โปแลนด์	203	16,900	0.1	-	-
---	------------------------	-----------------	---------------------------------------	--------------------------------------	-------------------	-----	--------	-----	---	---

Comtel Focus S.A.

โรงแรม Vienna House Easy Airport Bucharest	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	283 Calea Bucurestilor 75100 Otopeni - Bucharest	ประเทศ โรมาเนีย	177	10,234	10.7	0.0	6.0
---	-------------	-----------------	---	---	--------------------	-----	--------	------	-----	-----

VHE Bratislava Real Estate s.r.o.

โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศ สโลวาเกีย	170	8,210	7.5	-	6.7
---	-------------	-----------------	---	---------------------------------------	---------------------	-----	-------	-----	---	-----

Vienna House Easy Pilzen s.r.o.

โรงแรม Vienna House Easy Pilzen	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2571	U Prazdroje 6 30100 Pilzen	สาธารณรัฐ เช็ก	144	8,382	0.1	-	-
---------------------------------------	------------------------	-----------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------	-----	-------	-----	---	---

Vienna House Diplomat Prague a.s.

โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2582	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐ เช็ก	400	27,800	0.0	-	-
--	------------------------	-----------------	-----------------------------------	------------------------------	-------------------	-----	--------	-----	---	---

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง /ที่ดินเปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)		ภาระ ผูกพัน (ล้านบาท)
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	

VHE Bratislava s.r.o.

โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญา ไม่มี กำหนด ระยะเวลา	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศ สโลวาเกีย	170	8,210	0.0	0.0	-
---	------------------------	-----------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------------	-----	-------	-----	-----	---

Vienna House Hotelmanagement GmbH

Management Platform	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria	ประเทศ ออสเตรีย	-	-	0.0	2.8	-
------------------------	--------------------	---	---	--	--------------------	---	---	-----	-----	---

Vienna House Cluster Deutschland GmbH

Cluster Companies in Germany	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Leuchtenberggring 20, 81677 München, Germany	ประเทศ เยอรมนี	-	-	0.0	0.0	-
------------------------------------	--------------------	---	---	---	-------------------	---	---	-----	-----	---

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	-	-	0.0	0.0	-
-----------------------------------	--------------------	---	---	--	-------------------	---	---	-----	-----	---

Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.

Cluster Companies in Czech	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic	สาธารณ รัฐเช็ก	-	-	0.0	-	-
----------------------------------	--------------------	---	---	--	-------------------	---	---	-----	---	---

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 2) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 4 รายการ เพื่อร่วมลงทุนกับบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 3) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 4) เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติกรรมการร่วมทุนกับบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัทที่จะตั้งขึ้นร่วมกับโนเบล รวมจำนวน 4 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 5) ทำสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- 6) ทำสัญญาเช่าจากนางสาวจารุณี มณีกุล เป็นระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571
- 7) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินบางส่วนในทวีปยุโรปของบริษัทย่อยจำนวน 15 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 8) ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม 2,611 ล้านบาท
- 9) ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม 4,330 ล้านบาท
- 10) ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม 1,430 ล้านบาท
- 11) ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม 12,000 ล้านบาท

รายงานเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ในปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินการประเมินราคาสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า รวมถึงประเมินสินทรัพย์อื่นเพื่อประกอบงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่			ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้กับ)	วัตถุประสงค์การประเมินราคาทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	บริษัทประเมินผู้ประเมินหลัก	วันที่ประเมิน
ไร่		งาน	ตารางวา							
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)										
โครงการชลบุรี (ปัญญา รีสอร์ท)	ต.บ้านหมือง, ต.บางพระ อ.ศรีราชา (บางพระ), อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	2	0	18	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	7.00	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	1 พฤศจิกายน2564
อาคารชุดโนเบิล เฟลินจิต	ต.ลุมพินี อ.ปทุมวัน จ.กรุงเทพฯ	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 4,446.72 ส่วนใน 90,136.83 ส่วน			เป็นเจ้าของ	จำนองกับสถาบันการเงิน	สาธารณะ	855.00	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	1 ตุลาคม 2564
บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	427	3	34	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	298.60	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	16 ธันวาคม 2564
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	37	2	98	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	18.10	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	16 ธันวาคม 2564
บริษัท ธนายง ฟู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	87	3	94	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	40.40	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	16 ธันวาคม 2564
บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด และบริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด										
โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	7	1	53.5	เป็นเจ้าของ	จำนองกับสถาบันการเงินจำนวน 4 แปลง	สาธารณะ	1,115.00	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	15 ธันวาคม 2564
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด										
โรงแรมอวานี ขอนแก่นไฮเทล แอนด์คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์	ต.ในเมือง, ต.ในเมือง (พระลับ) อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น	12	1	36.90	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	830.00	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	15 ธันวาคม 2564
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด										
โรงแรมอีสตินธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท	ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2	1	11.4	เป็นเจ้าของ	จำนองกับสถาบันการเงิน	สาธารณะ	95.49	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	30 ธันวาคม 2564

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ ไร่	งาน	ตารางวา	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้กับ)	วัตถุประสงค์ การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	บริษัทประเมิน ผู้ประเมินหลัก	วันที่ประเมิน
บริษัท โนน สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท 2	ต.บางโกล้ง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	3	1	55.1	เป็นเจ้าของ	จำนอง กับ สถาบันการเงิน	สาธารณะ	198.51	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	30 ธันวาคม 2564
บริษัท มรรค๘ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท 3	ต.บางโกล้ง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2	1	51.5	เป็นเจ้าของ	จำนอง กับ สถาบันการเงิน	สาธารณะ	196.00	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	30 ธันวาคม 2564
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด										
ที่ดินโครงการสุขุมวิท 38	ต.พระโขนง อ.คลองเตย จ.กรุงเทพฯ	2	0	36	เป็นเจ้าของ	จำนอง กับ สถาบันการเงิน	สาธารณะ	2,508.00	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	1 ตุลาคม 2564
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด										
ที่ดินโครงการสุขุมวิท 12	ต.คลองเตย, ต.คลองเตย (พระโขนงฝั่งเหนือ ที่ 11), ต.คลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่ง เหนือ) อ.คลองเตย, อ.คลองเตย (พระโขนง), อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	2	0	89.5	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	2,312.70	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	15 ธันวาคม 2564
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด										
โครงการที่ดินโคราช	ต.หนองกระทุ่ม, ต.ห้วยไผ่, ต.จอหอ (ห้วยไผ่) อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา	137	1	73	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	664.30	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด จำกัด	16 ธันวาคม 2564
บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด										
อาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3	ต.วัดท่าพระ อ.บางกอกใหญ่ จ.กรุงเทพฯ	เนื้อที่รวม 112.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 112.98 ส่วนใน 54,650.68 ส่วน			เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	8.36	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	29 มีนาคม 2564
อาคารชุด ยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม	ต.แสมดำ อ.บางขุนเทียน จ.กรุงเทพฯ	เนื้อที่รวม 125.04 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 125.04 ส่วนใน 18,485.03 ส่วน			เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	11.88	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	29 มีนาคม 2564

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	การผูกพัน (จดจำนองไว้กับ)	วัตถุประสงค์ การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	บริษัทประเมิน ผู้ประเมินหลัก	วันที่ประเมิน
อาคารชุด ยูนิโอ เสรีไทย	ต.คลองกุ่ม อ.บึงกุ่ม จ.กรุงเทพฯ	เนื้อที่รวม 163.85 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 163.85 ส่วนใน 17,838.07 ส่วน	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	12.12	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	29 มีนาคม 2564
อาคารชุด ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 1	ต.สาโร่งเหนือ (บางนา) อ.เมืองสมุทรปราการ (บางนา) จ.สมุทรปราการ, จ.กรุงเทพฯ	เนื้อที่รวม 167.89 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 167.89 ส่วนใน 26,889.33 ส่วน	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	20.15	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	29 มีนาคม 2564
อาคารชุด ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 2	ต.สาโร่งเหนือ, บางนา อ.เมืองสมุทรปราการ, บางนา จ.สมุทรปราการ, จ.กรุงเทพฯ	เนื้อที่รวม 165.6 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 165.6 ส่วนใน 26,872.56 ส่วน	เป็นเจ้าของ	-	สาธารณะ	19.87	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	29 มีนาคม 2564
บริษัท ยู รีมิกซ์ จำกัด								
อาคารชุด โนเบิล รีมิกซ์	ต.คลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อ.คลองเตย (พระโขนง) จ.กรุงเทพฯ	เนื้อที่รวม 6,726.83 ตารางเมตร โดยมี อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 6,726.83 ส่วนใน 46,025.81ส่วน	เป็นเจ้าของ	จำนอง กับ สถาบันการเงิน	สาธารณะ	1,235.90	บริษัท พาวเวอร์ แลนด์ พลัส แอฟไพร์ซ จำกัด	30 กรกฎาคม 2564

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right) และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 280 ล้านบาท

สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้า โรงพยาบาลร้อยชักสาม (“**กิจการร่วมค้า**”) (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 กับกระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ และเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 กิจการร่วมค้าได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 (“**สัญญาแก้ไข**”) กับกระทรวงการคลัง ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว โดยกิจการร่วมค้าต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,040.57 ล้านบาทให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญาแก้ไข และกิจการร่วมค้าจะต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและค่าเช่าให้แก่กรมธนารักษ์ จำนวน 1,659.34 ล้านบาท โดยสรุปรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามได้ดังนี้

ที่ตั้ง	ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท. 043314 (แปลงโรงภาษีร้อยชักสาม) ที่ดินโฉนดเลขที่ 2317, 3618 และ 3257 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว	
ปีทำสัญญา	10 พฤษภาคม 2548	
ปีที่แก้ไขสัญญา	24 พฤษภาคม 2562	
เนื้อที่	5 ไร่ 60 ตารางวา	
อัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดิน	เริ่มชำระนับแต่วันที่ลงนามในเริ่มสัญญา (แก้ไขเพิ่มเติม)	
	ปีที่ 1 - ปีที่ 3	ปีละ 20.84 ล้านบาท
	ปีที่ 4 - ปีที่ 6	ปีละ 22.72 ล้านบาท
อัตราค่าเช่า	เริ่มชำระนับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว	
	ปีที่ 1 - ปีที่ 3	ปีละ 24.76 ล้านบาท
	ปีที่ 4 - ปีที่ 6	ปีละ 26.99 ล้านบาท
	ปีที่ 7 - ปีที่ 9	ปีละ 29.42 ล้านบาท
	ปีที่ 10 - ปีที่ 12	ปีละ 32.07 ล้านบาท
	ปีที่ 13 - ปีที่ 15	ปีละ 34.96 ล้านบาท
	ปีที่ 16 - ปีที่ 18	ปีละ 38.10 ล้านบาท
	ปีที่ 19 - ปีที่ 21	ปีละ 41.53 ล้านบาท
	ปีที่ 22 - ปีที่ 24	ปีละ 45.27 ล้านบาท
	ปีที่ 25 - ปีที่ 27	ปีละ 32.07 ล้านบาท
	ปีที่ 28 - ปีที่ 30	ปีละ 53.78 ล้านบาท
ค่าตอบแทนพิเศษ	ปีที่ 1	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 21	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 22	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 23	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 24	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 25	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 26	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 27	ชำระ 50 ล้านบาท
การใช้งาน	ก่อสร้างเป็นโรงแรม	
ภาระผูกพัน	ไม่มี	
ลิขสิทธิ์	บริษัท ได้จดทะเบียนลิขสิทธิ์สำหรับแบบบ้านที่จะใช้ในการก่อสร้าง ดังมีสาระสำคัญดังนี้	
ชื่อผลงาน	บ้านหน้ากว้าง แนเชอร์ล โฮม	
ประเภทงาน	ศิลปกรรม	
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม	
ลักษณะการสร้างสรรค์	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด	
ปีที่สร้างสรรค์	2539	
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปี นับจากปีที่สร้างสรรค์	

7.8

เอกสารแนบที่แสดงบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- ▶ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ
- ▶ นโยบายสิ่งแวดล้อม
- ▶ นโยบายสิทธิมนุษยชน
- ▶ นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
- ▶ นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
- ▶ นโยบายการบริหารความเสี่ยงองค์กร
- ▶ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท
- ▶ กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร
- ▶ กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- ▶ กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ
- ▶ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ



บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ชั้น 20 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต
แขวงจอบพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ +662 273 8838 โทรสาร +662 273 8858

ทะเบียนเลขที่ 0107537000459

อีเมล IR@ucity.co.th | www.ucity.co.th

