

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัทที่ขึ้นชื่อที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรในประเทศไทย อันประกอบไปด้วยกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail & Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวระดับโลกอย่างแท้จริง และเพื่อสร้างอนาคตที่ดีกว่าให้กับเศรษฐกิจของประเทศไทย บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยพอร์ตโฟลิโอของสินทรัพย์คุณภาพที่ผ่านการคัดสรรเป็นอย่างดีมาเป็นเวลาหลายทศวรรษ และยังพร้อมด้วยแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวอันนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน

1.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

1.1.1. วิสัยทัศน์

บริษัทมุ่งมั่นสู่การเป็นกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ก้าวหน้าและเติบโตต่อเนื่องอย่างยั่งยืน พร้อมดำรงไว้ซึ่งการเป็นที่ชื่นชมและเชื่อถือของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร

1.1.2. พันธกิจ

บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างอนาคตที่ดีกว่า พร้อมตอบโจทย์ความต้องการที่เหนือกว่าในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและแนวทางการปฏิบัติที่เปี่ยมด้วยคุณค่า อันจะนำพาซึ่งประโยชน์สู่ผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติอย่างยั่งยืนและกลมกลืน

1.1.3. เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเสริมความแข็งแกร่งของบริษัทในฐานะผู้นำพัฒนา เจ้าของ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ซึ่งขับเคลื่อนโดยค่านิยมของบริษัท ชื่อสัตย์ ยึดมั่นในความดี (Integrity) หุ่นด้วยหัวใจ (Passion) ร่วมสร้างผลงานสู่เป้าหมาย (Goal Oriented) มุ่งมั่นเพื่อลูกค้า (Customer Centric) และตอบแทนสังคมสู่ความยั่งยืน (Caring)

1) เป็นผู้ลงทุน พัฒนา บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ไม่เป็นผู้ประกอบการ

มุ่งเน้นสร้างความชำนาญด้านการพัฒนาเหนือผู้ประกอบการอื่นเพื่อสนับสนุนแผนการลงทุนพัฒนาที่ก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่อง

- บริษัทเป็นผู้ลงทุน พัฒนา และบริหารพอร์ตโฟลิโอที่ประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในประเทศไทย การที่บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญทั่วประเทศ และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมทำให้บริษัทมีความรู้และความเข้าใจอย่างลึกซึ้งเกี่ยวกับตลาดและสภาวะทางธุรกิจของประเทศไทย รวมถึงประสบการณ์ที่ได้รับจากการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากล ทำให้บริษัทสามารถออกแบบและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ตรงตามความต้องการของลูกค้าในประเทศและนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทย
- บริษัทบริหารอสังหาริมทรัพย์ในพอร์ตโฟลิโออย่างสม่ำเสมอ โดยการใช้กลยุทธ์ที่กำหนดจากความเข้าใจในเชิงลึกของแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัท โรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทมีผลประกอบการดีกว่าโรงแรมคู่แข่งเมื่อพิจารณาจากดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR Index) โดยมีหลายโรงแรมได้รับการจัดอันดับเป็นโรงแรมอันดับต้น ๆ ในแง่ของระดับรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR)
- ความสำเร็จดังกล่าวเป็นผลมาจากความคิดริเริ่มในการดำเนินงานเพื่อที่จะเพิ่มความสามารถในการทำกำไรและประสิทธิภาพของบริษัท ซึ่งรวมถึงการประสานประโยชน์ด้านต้นทุนระหว่างกลุ่มธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการสนับสนุนโอกาสทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท

2) มุ่งเน้นโครงการขนาดใหญ่ (มิคซ์ยูส)

มีคู่แข่งน้อย และจำกัดไม่ให้เกิดคู่แข่งรายใหม่

- บริษัทเป็นผู้พัฒนาพอร์ตโฟลิโออสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่หลายโครงการ และโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์ (Freehold) ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีเยี่ยม และมีอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งที่บริษัทเป็นผู้บุกเบิกตลาดเป็นรายแรก (First-in-market)
- ด้วยปริมาณโครงการที่รอการพัฒนาตามแผนงานของบริษัท ซึ่งล้วนเป็นโครงการขนาดใหญ่ รวมถึงความสามารถของบริษัทในการเข้าซื้อที่ดินบางส่วนจากที่ดินของกลุ่มบริษัทที่ซื้อภายใต้สัญญาให้สิทธิฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และฉบับแก้ไข (“สัญญาให้สิทธิ”) นั้น เป็นข้อได้เปรียบที่คู่แข่งของบริษัท และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ไม่สามารถเทียบเคียงได้

- ณ เดือน มิถุนายน 2562 บริษัทเป็นเจ้าของโรงแรมรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย¹ สำหรับโรงแรมระดับ Midscale ขึ้นไปเมื่อพิจารณาจากจำนวนห้องพักทั้งหมดของบริษัทและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทได้ตกลงเข้าซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 โดยมีอสังหาริมทรัพย์บนทำเลที่ตั้งครอบคลุมพื้นที่ย่านธุรกิจและจุดหมายของนักท่องเที่ยวต่าง ๆ ในประเทศไทย โดยมีโรงแรมจำนวน 15 แห่ง (เป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 11 แห่ง และโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนที่จะพัฒนา จำนวน 4 แห่ง) มีห้องพักจำนวน 4,960 ห้อง (ประกอบด้วยห้องพักของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว จำนวน 3,680 ห้อง และห้องพักของโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนที่จะพัฒนา จำนวน 1,280 ห้อง) และเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทได้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์อีก 12 แห่ง (เป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 4 แห่ง โรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนในการพัฒนา 6 แห่ง และอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือปรับปรุง 2 แห่ง) ที่มีห้องพักรวมจำนวน 3,546 ห้อง (ประกอบด้วยห้องพักของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว จำนวน 989 ห้อง และห้องพักของโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนที่จะปรับปรุงหรือพัฒนา จำนวน 2,557 ห้อง)
- บริษัทยังเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นของกรุงเทพฯ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดนนทบุรี บริษัทมีข้อได้เปรียบจากการเป็นผู้ประกอบการรายแรกในตลาดโดยการเป็นผู้บุกเบิกและนำแนวคิดสำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) แบบใหม่เข้ามาสู่ตลาดในประเทศไทย เช่น โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ซึ่งเป็นแหล่งช้อปปิ้งกลางแจ้งริมแม่น้ำแห่งแรกในกรุงเทพฯ ตามข้อมูลของ JLL ที่ดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวและคนไทย โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 342,328 ตร.ม. ในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10 แห่ง (ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่ง ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 165,628 ตร.ม. และอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2 แห่ง รวมทั้งส่วนต่อขยายของโครงการเดิม ประกอบด้วย โครงการเอเชีย เทวด เซ็นเตอร์ โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ โครงการท่าเรือเอเชียทีค และโครงการลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 176,700 ตร.ม.) (ไม่รวมถึงโครงการเกตเวย์ เอกมัย ซึ่งบริษัทรับจ้างบริหาร)
- ทั้งนี้ ตามข้อมูลของ JLL บริษัทยังเป็นเจ้าของอาคารสำนักงานรายใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ เมื่อพิจารณาจากพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับเช่า โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 270,594 ตร.ม. ในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 แห่งที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจยุทธศาสตร์ของกรุงเทพฯ ใกล้สถานีรถไฟฟ้า รวมถึงอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ โดยกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ของบริษัท ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold)

¹ แหล่งข้อมูล JLL Report

- การที่บริษัทมีพอร์ตโฟลิโอขนาดใหญ่ รวมทั้งมีการจัดการหน่วยงานจัดซื้อจัดจ้างและจัดหาทรัพย์สินแบบรวมศูนย์ ทำให้บริษัทได้รับประโยชน์จาก Economies of Scale ซึ่งรวมถึงความสามารถในการเจรจาต่อรองกับผู้จัดหาสินค้าเพื่อให้ได้มาซึ่งเงื่อนไขและราคาที่สามารถแข่งขันได้ และมีความได้เปรียบด้านต้นทุนการดำเนินงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการผสานกันของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ เช่น การจัดหาสินค้าที่สำคัญร่วมกัน การได้รับประโยชน์จาก Economies of Scale การสนับสนุนโอกาสทางธุรกิจของโรงแรมของบริษัทกับผู้เช่ากลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) และผู้เช่าของโครงการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail)

3) มุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มรายได้ระดับกลางถึงสูง

กลุ่มที่เติบโตสูงและได้สัดส่วนกำไรต่อรายได้สูง

- กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) บริษัทวางตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรมแต่ละแห่งไว้เป็นการเฉพาะเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย หรือความต้องการที่ผสมผสานกันระหว่างผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE กลุ่มนักเดินทางเพื่อธุรกิจ และกลุ่มนักท่องเที่ยว (โดยส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับ Luxury) ตัวอย่างเช่น บริษัทได้วางตำแหน่งทางการตลาด Bangkok Marriott Marquis Queen's Park เพื่อเป็นโรงแรมสำหรับกลุ่มลูกค้าองค์กรที่เน้นการจัดงานอีเวนต์สำหรับผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE
- อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) นั้น บริษัทมุ่งเน้นกลุ่มผู้เช่าเป้าหมายต่าง ๆ เช่น อาคารสำนักงานในแนวไลฟ์สไตล์ ที่อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ มุ่งเน้นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ อาคารแอทินี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานซึ่งมีการรักษาความปลอดภัยสูงและมีลักษณะเฉพาะ มุ่งเน้นผู้เช่าที่เป็นสถานทูตและหน่วยงานราชการต่างประเทศ อาคาร 208 วายเลสโรด มุ่งเน้นธุรกิจเชิงสร้างสรรค์ และอาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ มุ่งเน้นผู้เช่าในธุรกิจการผลิตที่สามารถเข้าถึงโรงงานต่าง ๆ ได้ง่าย

4) ดึงพันธมิตรระดับโลก

เพื่อสร้างเครือข่ายการขายฐานลูกค้า ความชำนาญ และมาตรฐานการดำเนินงานระดับโลก

- ด้วยขนาดและคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ได้รับรางวัลจากสถาบันต่าง ๆ ทำให้บริษัทสามารถร่วมงานกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลชั้นนำต่าง ๆ (รวมถึง Marriott International Inc. อินเตอร์คอนติเนนตัล โฮเต็ล กรุ๊ป ฮิลตัน บันยันทรี มีเลียว และโอการะ) และสามารถคัดเลือกแบรนด์และผู้บริหารโรงแรมที่เหมาะสมสำหรับการบริหารโครงการโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัทได้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีอำนาจต่อรองสัญญาบริหารจัดการโรงแรมที่มีเงื่อนไขที่ดีกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลโดยสัญญาที่บริษัทมีกับผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากลดังกล่าวทำให้บริษัทสามารถเข้าถึง

แบรนด์และเครือข่ายการจัดจำหน่ายระดับสากลที่แข็งแกร่งและมีสมาชิกมากกว่า 300 ล้านคน รวมทั้งมาตรฐานการดำเนินงานระดับสากลที่ดีเยี่ยมของแบรนด์ดังกล่าว

- สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) บริษัทได้มุ่งเน้นไปที่การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) โดยมีกลยุทธ์การปรับเปลี่ยนสัดส่วนผู้เช่าและปรับตำแหน่งการตลาดใหม่ (Repositioning) ตัวอย่างเช่น ในโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า บริษัทได้ปรับผังผู้เช่าที่เช่าอยู่แล้วและผู้เช่ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มรายใหม่ให้อยู่ที่ชั้นล่าง และบริษัทยังได้จัดให้มีการแสดงใหม่ เช่น การแสดงมวยไทย และศิลปะการต่อสู้แบบผสม ภายในโครงการตะวันนา บางกะปิ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ และเพิ่มรายได้ของบริษัท

5) เป็นผู้นำตลาด สร้างประสบการณ์ใหม่ให้วงการ

ผู้นำการตลาดเป็นผู้กำหนดกติกาการแข่งขัน ทำให้ได้เปรียบในการแข่งขันและมอบคุณค่าที่โดดเด่นให้ลูกค้า

- บริษัทมีกลยุทธ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งเน้นการเป็นผู้บุกเบิกแนวคิดธุรกิจใหม่ พร้อมกับการพัฒนาและรักษาไว้ซึ่งความเป็นผู้นำในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่อยู่ระหว่างช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-Up) หลายโครงการ ทั้งนี้ กลยุทธ์ดังกล่าวถูกขับเคลื่อนด้วยวิสัยทัศน์ “Be Big and Be First” ซึ่งกลยุทธ์ทางธุรกิจดังกล่าวแตกต่างจากคู่แข่งของบริษัทที่เริ่มให้ความสำคัญกับตลาดต่างประเทศมากขึ้น ทั้งนี้ ด้วยความเชี่ยวชาญและความเข้าใจอย่างลึกซึ้งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งบริษัทได้รับประโยชน์จากปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจมหภาคในประเทศไทยที่มีเสถียรภาพ รวมถึงสถานะความเป็นผู้นำของประเทศไทยที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของโลก โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน และการเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกของประเทศ โดยบริษัทคาดว่าจะเดินหน้การลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คัดสรรมาอย่างดีแล้วต่อไปเพื่อขยายสถานะความเป็นผู้นำในตลาดในประเทศไทย
- บริษัทยังคงมองหาพันธมิตรทางยุทธศาสตร์ในระยะยาวกับคู่ค้าทางธุรกิจที่สำคัญเพื่อที่จะสามารถพัฒนาโครงการใหม่ และ/หรือโครงการขนาดใหญ่ (Master Development Project) และเป็นผู้บุกเบิกแนวคิดทางธุรกิจใหม่

6) เน้นกระจายฐานลูกค้าจากทั่วโลก และกลยุทธ์กระจายประเภทธุรกิจย่อย รวมทั้งกระจายการลงทุนในเมืองหลักต่าง ๆ

เพื่อบริหารความเสี่ยงจากการผันผวนและเปลี่ยนแปลงของ ลูกค้าหรือธุรกิจกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

- พอร์ตโฟลิโอของบริษัท ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายและสมดุล ทำให้บริษัท มีกระแสเงินสดที่มั่นคงและสมดุล และมีความยืดหยุ่นในการจัดหาประโยชน์จากโอกาสระหว่างกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ โดยบริษัทสามารถใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญเชิงลึกในตลาดอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ซึ่งทำให้บริษัทสามารถวางแผน ออกแบบ พัฒนา และปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแต่ละแห่งอย่างรอบคอบ ด้วยการนำเสนอรูปแบบและการสร้างมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นอย่างชัดเจน (ไม่ว่าจะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบเชิงเดี่ยวหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties)) เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำให้บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลาย มีคุณภาพสูง และมีความสมดุล สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายด้วยการใช้รูปแบบและแบรนด์ที่แตกต่างกัน
- บริษัทมีการบริหารและปรับตำแหน่งทางการตลาดของโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดีเยี่ยมและเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่มีจุดเชื่อมต่อกับระบบคมนาคมขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้าและทางด่วน นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) นั้น บริษัทไม่เพียงแต่ให้ความสำคัญกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น แต่ยังให้ความสำคัญกับความต้องการใช้สถานที่สำหรับผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE ที่เติบโตขึ้นด้วย
- ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) บริษัทมีกลยุทธ์หลากหลายรูปแบบซึ่งมุ่งเน้นไปยังผู้บริโภคชาวไทยและนักท่องเที่ยว ผ่านรูปแบบการค้าปลีกที่หลากหลาย ตั้งแต่การเป็นสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวจนถึงคอมมูนิตี้ มอลล์ และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) โดยบริษัทมุ่งเน้นที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคชาวไทยให้ครอบคลุมทุกกลุ่ม ด้วยการบริหารพื้นที่ให้เข้า สัดส่วนของผู้เช่า และการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างต่อเนื่อง

7) พัฒนาและดำเนินธุรกิจเพื่อเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อคุณค่าขององค์กร

คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดมีแนวทางในการกำหนดนโยบายและเป้าหมายในระดับองค์กร เพื่อสร้างความชัดเจนกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มว่าองค์กรมีหลักการ กรอบความคิด ทิศทาง และเป้าหมายว่าจะดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างคุณค่าขององค์กรและเพื่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการสร้างความเข้าใจและการมีส่วนร่วมจากผู้มีส่วนได้เสีย โดยเฉพาะอย่างยิ่งพนักงานในองค์กร ให้มีแนวคิดและการดำเนินงานในทิศทางที่สอดคล้องกันกับนโยบายและเป้าหมายด้านความยั่งยืนขององค์กร ให้มีความเชื่อมโยงกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้สอดคล้องกับนโยบายและนำไปสู่การบรรลุเป้าหมายในการบริหารจัดการความยั่งยืนที่กำหนด ทั้งนี้ การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนควรเป็นไปในทิศทางเดียวกับความสามารถทางการเงินขององค์กร

บริษัทอยู่ในระหว่างการจัดทำแผนและกำหนดกรอบการดำเนินธุรกิจและกลยุทธ์ในการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยจะกำหนดแผนงาน ด้านความยั่งยืนในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว สำหรับการดำเนินธุรกิจและดำเนินงานในแต่ละด้าน เพื่อให้มั่นใจว่าสอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายด้านความยั่งยืนในระดับองค์กรที่กำหนดไว้ บริษัทจะกำหนดแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจน ตัวชี้วัด และมีการเฝ้าติดตามการดำเนินงานเพื่อให้ผู้รับผิดชอบมีกรอบการทำงานที่ชัดเจน และเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงคุณค่าหรือมูลค่าที่ธุรกิจสามารถสร้างได้จากแผนงานด้านความยั่งยืน

ทั้งนี้ บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทมาโดยตลอด ซึ่งบริษัทหวังเป็นอย่างยิ่งว่าผู้มีส่วนได้เสีย และชุมชนในวงกว้างใกล้เคียงกับโครงการและสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทในเครือ จะให้การต้อนรับและสนับสนุนโครงการของบริษัทอย่างดี เพื่อร่วมกันสร้างคุณค่าเพื่อชุมชน ผู้มีส่วนได้เสีย และประเทศในภาพรวมต่อไป

8) เติบโตก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง

เพื่อสร้างกระแสเงินสดที่เติบโตอย่างก้าวกระโดด ทำให้ สามารถพัฒนาโครงการได้เร็วขึ้นทวีคูณ เป็นการสร้างผลตอบแทนที่สูงให้กับผู้ถือหุ้น

- บริษัทจะยังคงพัฒนาทรัพย์สินทั้งที่มีอยู่และทรัพย์สินที่บริษัทจะได้มาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 และภายใต้บันทึกข้อตกลงปี 2562 โดยมุ่งเน้นการพัฒนาผลการดำเนินงานของโครงการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ โครงการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ที่เพิ่งเปิดดำเนินการหรือได้รับการปรับปรุงในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-Up) และทำการปรับปรุงโรงแรมที่มีศักยภาพสูงและตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ บริษัทจะยังคงค้นหาและประเมินรูปแบบธุรกิจที่เป็นนวัตกรรมใหม่ อาทิ ธุรกิจการให้บริการแบบ Fractional Ownership สำหรับโรงแรมของบริษัท และการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกแบบ

บูรณาการระดับ High-end ในรีสอร์ทและอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม MICE ในที่ตั้งใหม่ ๆ เพิ่มเติม ซึ่งสร้างช่องทางรายได้ใหม่ ๆ ให้กับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและพอร์ตโฟลิโอของบริษัท และบริษัทคาดหวังว่าจะใช้ประโยชน์การเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพื่อที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ADR) ของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วของบริษัท

- บริษัทยังมีโครงการในอนาคตที่ชัดเจนเพื่อสนับสนุนการเติบโตของบริษัท จนถึงปี 2567 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนารวมถึงการเปลี่ยนและวางตำแหน่งทางการตลาดใหม่ของอสังหาริมทรัพย์บางแห่งของบริษัท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 11 แห่ง และห้องพักที่เปิดดำเนินการแล้ว 3,680 ห้อง โดยคาดว่าภายในปี 2567 บริษัทจะสามารถเพิ่มจำนวนห้องพักได้ทั้งสิ้นประมาณ 5,000 ห้อง ซึ่งจะทำให้บริษัทมีห้องพักเพื่อให้บริการภายใต้กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) เป็นจำนวนทั้งสิ้น ประมาณ 8,500 ห้อง ภายในปี 2567 โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 143 โดยจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นประกอบด้วย (1) โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา หรือมีแผนที่จะพัฒนา ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จำนวน 5 แห่ง มีห้องพัก 1,528 ห้อง (2) โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว ซึ่งบริษัทได้เข้าซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 จำนวน 4 แห่ง มีห้องพัก 989 ห้อง และ (3) โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา หรือมีแผนที่จะพัฒนา ซึ่งบริษัทได้เข้าซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 จำนวน 8 แห่ง มีห้องพัก 2,557 ห้อง และสำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง (Retail and Wholesale) บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่ง ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 165,628 ตร.ม. โดยคาดว่าภายในปี 2568 บริษัทจะสามารถเพิ่มจำนวนพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ได้ทั้งสิ้นประมาณ 249,853 ตร.ม. โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 151 โดยพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ดังกล่าว ประกอบด้วย (1) โครงการเอชซี เทรด เซ็นเตอร์ โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ โครงการท่าเรือเอเชียติก และโครงการลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวมประมาณ 176,700 ตร.ม. (2) โครงการเกตเวย์ เอกมัย ซึ่งบริษัทมีแผนที่จะเข้าซื้อโครงการ ภายในปี 2563 และปรับปรุงพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ให้มีขนาด 34,489 ตร.ม. และ (3) โครงการเอเชียติก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย ซึ่งบริษัทมีแผนที่จะเข้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) มากกว่าประมาณ 70,000 ตร.ม. (3) โครงการอควาร์ทีคบายเดอะบีช ซึ่งบริษัทมีแผนที่จะเข้าพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส โดยแบ่งเป็นโรงแรมขนาดประมาณ 200 ห้อง และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 51,000 ตร.ม.

9) สร้างศักยภาพการบริหารทรัพย์สินที่พัฒนาเสร็จแล้ว

เพื่อสร้างคุณค่า และผลตอบแทนเต็มศักยภาพของการลงทุน

- บริษัทได้ประโยชน์จากโอกาสในการเติบโตด้วยปัจจัยภายในที่แข็งแกร่งจากการปรับปรุง พัฒนา และเข้าลงทุนโครงการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดำเนินการเข้าซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 ซึ่งทำให้บริษัทเกิดการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของ

รายได้ ของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินการแล้วดังกล่าว เช่น Bangkok Marriott Marquis Queen's Park, The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok โครงการเกทเวย์ แอท บางซื่อ โครงการลาซาล อเวนิว Hua Hin Marriott Resort & Spa, Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach และ Bangkok Marriott Hotel The Surawongse เป็นต้น

- การเติบโตจากปัจจัยภายในของบริษัท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) เป็นผลมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) ที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลกลุ่มคู่แข่งโดยตรงของบริษัท (Compset) ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (อ้างอิงจากรายงานของ JLL) รวมถึงโอกาสที่อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการต่ออายุสัญญา หรือการเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะมีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) จากอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่เพิ่มขึ้นของโครงการเกทเวย์ แอท บางซื่อ โครงการตะวันนา บางกะปิ และโครงการพันธุ์ทิพย์ พลางา ทั้ง 3 โครงการ รวมทั้งผลการดำเนินงานที่มีเสถียรภาพของโครงการลาซาล อเวนิว

10) สร้างศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้แข็งแกร่ง

เพื่อสนับสนุนกลยุทธ์เน้นการเติบโตอย่างต่อเนื่องและ รวดเร็วย่างมีคุณภาพ (เป็นการพัฒนาที่ดินและทรัพย์สิน จำนวนมากได้รวดเร็วอย่างมีคุณภาพ เพื่อสร้างคุณค่าให้ทรัพย์สินได้ดีที่สุด)

- บริษัทสามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากมีความสามารถในการเข้าถึงเงินทุนที่ดินเปล่า และความรู้ความเชี่ยวชาญที่จำเป็นต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับแต่ละตลาดและลูกค้าแต่ละกลุ่ม บริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากการพัฒนาโรงแรมโดยอาศัยข้อตกลงที่บริษัทมีกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากล และความสามารถในการใช้ประโยชน์จากแผนการตลาดในต่างประเทศและเครือข่ายสมาชิกของผู้บริหารโรงแรมระดับสากล
- บริษัทมีความรู้ทางการตลาดในเชิงลึก และมีความสามารถในการดำเนินการที่เป็นระบบและครอบคลุมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการมีพันธมิตรทางธุรกิจและความสัมพันธ์กับลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถสร้างมูลค่าทรัพย์สินในทุกช่วงเวลาการพัฒนาโครงการ กล่าวคือการพัฒนา หรือการปรับปรุงโครงการ หรือการวางตำแหน่งทางการตลาดใหม่โครงการ บริษัทมีความรู้ความชำนาญในการคัดสรรวัสดุและเป็นผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการให้มีรูปแบบ และรูปลักษณะที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย มีความคุ้มค่าและเหมาะสมกับงบประมาณที่ตั้งไว้
- ความสามารถในการดำเนินการในทุกขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทนั้นได้รับการสนับสนุนจากทีมวางแผน ออกแบบ และพัฒนาโครงการของบริษัท โดยทีมพัฒนาโครงการของบริษัทดังกล่าวได้ดำเนินการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและความโดดเด่นอย่างต่อเนื่องด้วยความรวดเร็ว

ภายในกรอบระยะเวลาที่เหมาะสมและประหยัดต้นทุน โดยรวมถึงโครงการทั้งประเภทโครงการใหม่ (Greenfield Projects) ที่เริ่มจากการพัฒนาที่ดิน โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (Brownfield Projects) รวมถึงการปรับปรุง หรือการวางตำแหน่งทางการตลาดใหม่ของโครงการ

1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO)

- ในวันที่ 10 ตุลาคม 2562 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและหุ้นสามัญของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ใช้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า “AWC” โดยประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 8,000 ล้านหุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 6,957 ล้านหุ้น และจัดสรรหุ้นสามัญส่วนเกิน 1,043 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 6 บาท คิดเป็นมูลค่าระดมทุนรวมกว่า 48,000 ล้านบาท
- การเสนอขายหุ้น IPO ของบริษัทนับเป็นการเสนอขายหุ้น IPO ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) ที่ใหญ่ที่สุดในโลกในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา (อ้างอิงจากฐานข้อมูล Bloomberg) และเป็นการเสนอขายหุ้น IPO ที่ใหญ่ที่สุดในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อระดมทุนในการต่อยอดความสำเร็จในฐานะผู้นำในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรในประเทศไทย และพร้อมก้าวสู่การเป็นแบรนด์อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในภูมิภาคเอเชีย
- นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับรางวัล “Country Deal Achievement Award 2019” จาก FinanceAsia ในฐานะหุ้น IPO ยอดเยี่ยมที่ทำรายการซื้อขายในตลาดทุนของประเทศไทย

การเข้าซื้อทรัพย์สิน

- ในวันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทซื้ออสังหาริมทรัพย์ 12 แห่ง (ทรัพย์สินกลุ่ม 3) ได้แก่ (1) โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร (2) Bangkok Marriott Hotel The Surawongse (3) Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach (4) Hua Hin Marriott Resort & Spa (5) โครงการหัวหิน บีชฟรอนท์ (6) โรงแรมอิมพีเรียล แม่ปิง (7) โรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์ (8) โรงแรมเจริญกรุง 93 (9) โรงแรม อีสต์ เอเชีย (10) โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา (11) โรงแรมแกรนด์ ไฮเล่ และ (12) พัทยา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลลอปเมนต์

1.2.1. ประวัติและพัฒนาการของธุรกิจของบริษัท

บริษัทเป็นส่วนหนึ่งกลุ่มบริษัทที่ซีซี ซึ่งเป็นหนึ่งในเครือธุรกิจชั้นนำที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ก่อตั้งโดยคุณเจริญ และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ที่ได้มีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาเป็นเวลากว่า 50 ปี พอร์ตโฟลิโอของบริษัทได้ถูกสร้างขึ้นจากการเลือกสรรโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพชั้นนำในกลุ่มบริษัทที่ซีซี อีกทั้ง

ยังได้รับประโยชน์จากสัญญาให้สิทธิในการขายพอร์ตโฟลิโอของบริษัทในทำเลที่สำคัญ นอกจากนี้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำคัญในพอร์ตโฟลิโอส่วนมากได้ถูกพัฒนาอย่างประณีตภายใต้การดูแลของคุณวัลลภา ไตรโสรัส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ (CEO and President) ของบริษัทที่ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทที่ขึ้นตั้งตั้งแต่ปี 2544

1.2.2. กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ในช่วงประมาณปี 2537 กลุ่มบริษัทที่ขึ้นได้เข้าซื้อโรงแรมอิมพีเรียล ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 7 แห่ง และโรงแรม 5 แห่ง ที่ได้มีการปรับปรุง และพัฒนา ได้แก่

- โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ และโรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ ที่ได้มีการเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ ในปี 2556
- โรงแรมพลาซ่า แอทธินี แบงค็อก ที่ได้มีการปรับปรุงและเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ ในปี 2544 และต่อมา ได้มีการปรับปรุงเป็น The Athenée Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok ในปี 2560
- Bangkok Marriott Marquis Queen's Park ซึ่งบริษัทได้มีการปรับปรุง และพัฒนา จากโรงแรมอิมพีเรียล โดยเปิดดำเนินงานอย่างเป็นทางการ ในเดือนธันวาคมปี 2559 และ
- โรงแรมอิมพีเรียล โบทเฮาส์ บีช รีสอร์ท ซึ่งบริษัทได้มีการปรับปรุงและพัฒนา และเปิดดำเนินงานอย่างเป็นทางการในชื่อ Melia Koh Samui, Thailand ในเดือนมกราคม ปี 2563

นอกจากนี้ ยังได้มีการพัฒนาโรงแรมต่าง ๆ อาทิ โรงแรมบันยันทรี สมุย (เปิดดำเนินการในปี 2553) Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui (เปิดดำเนินการในปี 2556) Hua Hin Marriott Resort & Spa, Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach (เปิดดำเนินการในปี 2559) และ Bangkok Marriott Hotel The Surawongse (เปิดดำเนินการในปี 2561)

1.2.3. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)

ในช่วงประมาณปี 2544 กลุ่มบริษัทที่ขึ้นได้เข้าซื้อโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตูน้ำ ซึ่งถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) แห่งแรกของกลุ่มบริษัทที่ขึ้น และปรับเปลี่ยนรูปแบบเป็นศูนย์การค้าจำหน่ายสินค้าและบริการด้านเทคโนโลยีในเวลาต่อมา

ต่อมา ในปี 2555 ได้มีการพัฒนา และเปิดดำเนินงานโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ซึ่งเป็นหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ที่สำคัญของบริษัท และเป็นแหล่งช้อปปิ้งกลางแจ้งริมแม่น้ำแห่งแรกในกรุงเทพฯ

1.2.4. กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ในประเทศไทย

ในช่วงประมาณปี 2539 กลุ่มบริษัทที่ซีซี ได้เข้าซื้ออาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ และได้ปรับปรุงและยกระดับอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ให้เป็นอาคารสำนักงานชั้นนำในปี 2558 นอกจากนี้ ยังได้มีการพัฒนา และเปิดดำเนินงานอาคารแอทนี ทาวเวอร์ อย่างเป็นทางการในปี 2551

1.2.5. ประวัติและพัฒนาการของบริษัท

กลุ่มบริษัทที่ซีซี ได้มีการจัดตั้งบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด ขึ้นในเดือนพฤษภาคม 2552 และต่อมาได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ในเดือนกันยายน 2561 เพื่อถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Commercial) ในประเทศไทย

โดยพัฒนาการที่สำคัญที่ผ่านมาของบริษัท มีดังนี้

2552	จัดตั้งบริษัท เฟิสท์ เดสทินเนชั่น จำกัด
25 ตุลาคม 2559	บริษัทเปลี่ยนชื่อจากบริษัท เฟิสท์ เดสทินเนชั่น จำกัด เป็นบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด
9 พฤษภาคม 2560	บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 4.43 ล้านบาท เป็น 9,000 ล้านบาท เพื่อเข้าซื้อบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (“AWR”) บริษัท ที่ซีซี โฮเต็ล แอสเสท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“THAM”) และบริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CPM”) และเพื่อให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย
19 พฤษภาคม 2560	บริษัท โดย THAM AWR และ CPM และบริษัทย่อยของบริษัท เข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 1 จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยโฮเทลอินเวสเมนต์ (THIF) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยรีเทลอินเวสเมนต์ (TRIF) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF)
14 สิงหาคม 2561	บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 9,000 ล้านบาท เป็น 24,000 ล้านบาท
18 กันยายน 2561	บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ในชื่อ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) โดยมีทุนจดทะเบียน 24,000 ล้านบาท
18 ธันวาคม 2561	บริษัท THAM และ AWR เข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 2 จากกลุ่มบริษัทที่ซีซี โดยเป็นส่วนหนึ่งในการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท
กุมภาพันธ์ 2562	<ul style="list-style-type: none"> AWR เข้าถือหุ้นร้อยละ 75 ในบริษัท วรรณเจริญกิจ จำกัด ทำให้กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทดังกล่าวเพิ่มจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 100 บริษัท และ AWR เข้าถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท แอสเสท เวิร์ด เทรดดิ้ง จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจ เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ออนไลน์ (แพลตฟอร์มพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์)

มีนาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท THAM และ AWR ตกลงเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 เพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 3 จากบริษัทภายในกลุ่มบริษัทที่ซีซี
เมษายน 2562	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท โดย AWR เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการโครงการเคหะเวย์ เอกมัย เพื่อบริหารจัดการโครงการเคหะเวย์ เอกมัย ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ที่กลุ่มบริษัทที่ซีซีเป็นเจ้าของ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 (ครั้งที่ 2) เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 8,000 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 8,000 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัท เพิ่มขึ้นจาก 24,000 ล้านบาท เป็น 32,000 ล้านบาท จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 6,957 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,043 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่เสนอขายในคราวนี้ เพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) (หากมี)
พฤษภาคม 2562	บริษัทเข้าทำบันทึกข้อตกลงปี 2562 กับบริษัท ทิพย์พัฒนา อาร์ท จำกัด และบริษัท เอเชียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด เพื่อเข้าลงทุนในโครงการเคหะเวย์ เอกมัย และโครงการเอเชียติก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย
10 ตุลาคม 2562	บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและหุ้นสามัญของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ใช้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า “AWC” โดยประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 8,000 ล้านหุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 6,957 ล้านหุ้น และจัดสรรหุ้นสามัญส่วนเกิน 1,043 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 6 บาท คิดเป็นมูลค่าระดมทุนรวมกว่า 48,000 ล้านบาท
1 มกราคม 2563	บริษัท THAM และ AWR ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นและได้รับโอนหุ้นทรัพย์สินกลุ่ม 3 จากบริษัทภายในกลุ่มบริษัทที่ซีซี ตามสัญญาที่ได้ทำเมื่อเดือนมีนาคม 2562 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีการจัดโครงสร้างการถือหุ้น แบ่งตามกลุ่มธุรกิจ โดยโครงสร้างในแต่ละกลุ่มธุรกิจประกอบด้วย (1) บริษัทหลักซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจ และ (2) บริษัทที่ถือครองทรัพย์สินที่ใช้สำหรับประกอบธุรกิจดังกล่าว ทั้งนี้ การจัดโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวเป็นไปเพื่อความคล่องตัวในการบริหารการถือครองทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.3.1. กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“THAM”) เป็น Operating Holding Company ของบริษัทในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และถือหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินสำหรับประกอบธุรกิจดังกล่าว

1.3.2. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)

(1) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)

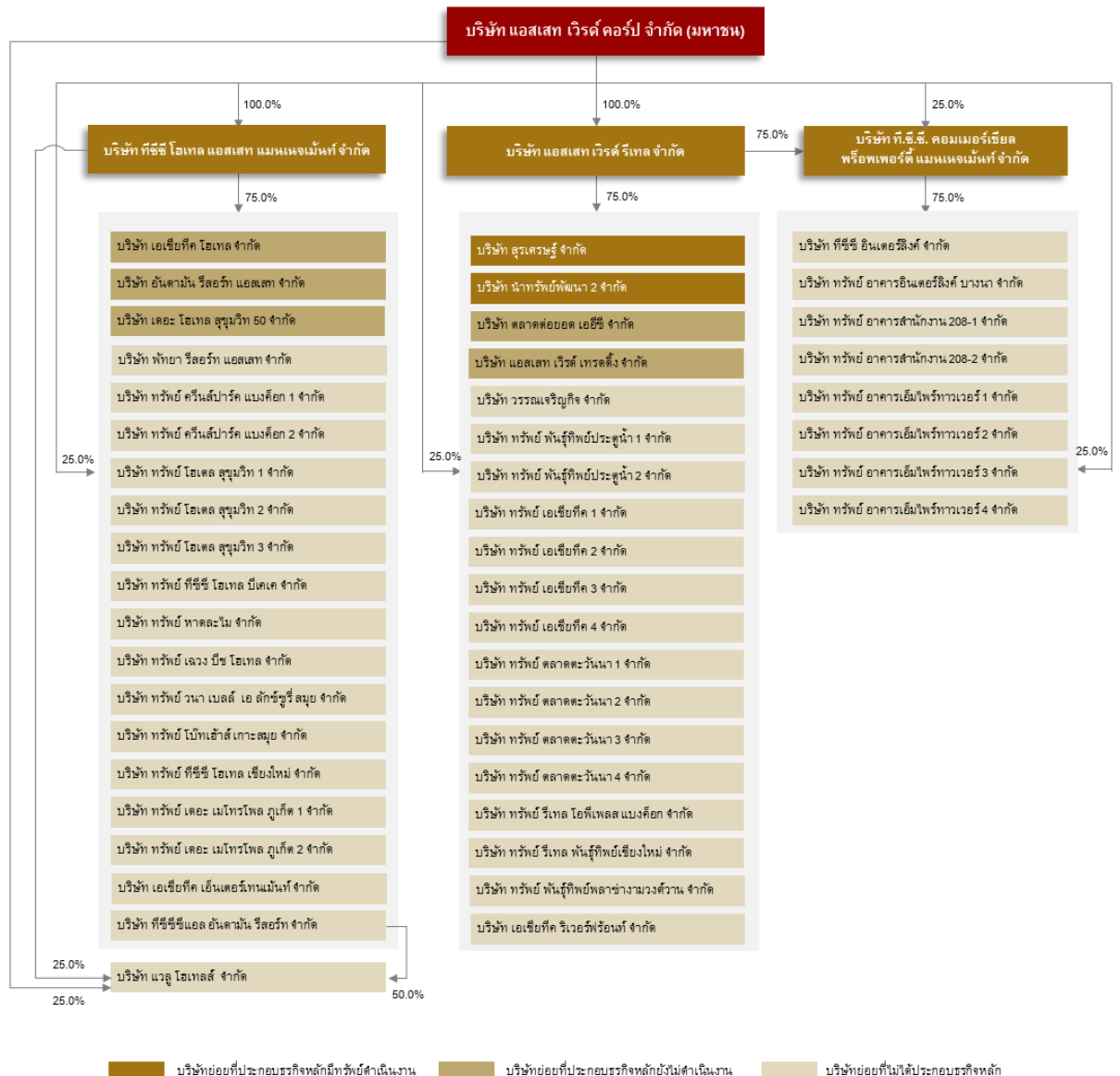
บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (“AWR”) เป็น Operating Holding Company ของบริษัทในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และถือหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินสำหรับประกอบธุรกิจดังกล่าว

(2) กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)

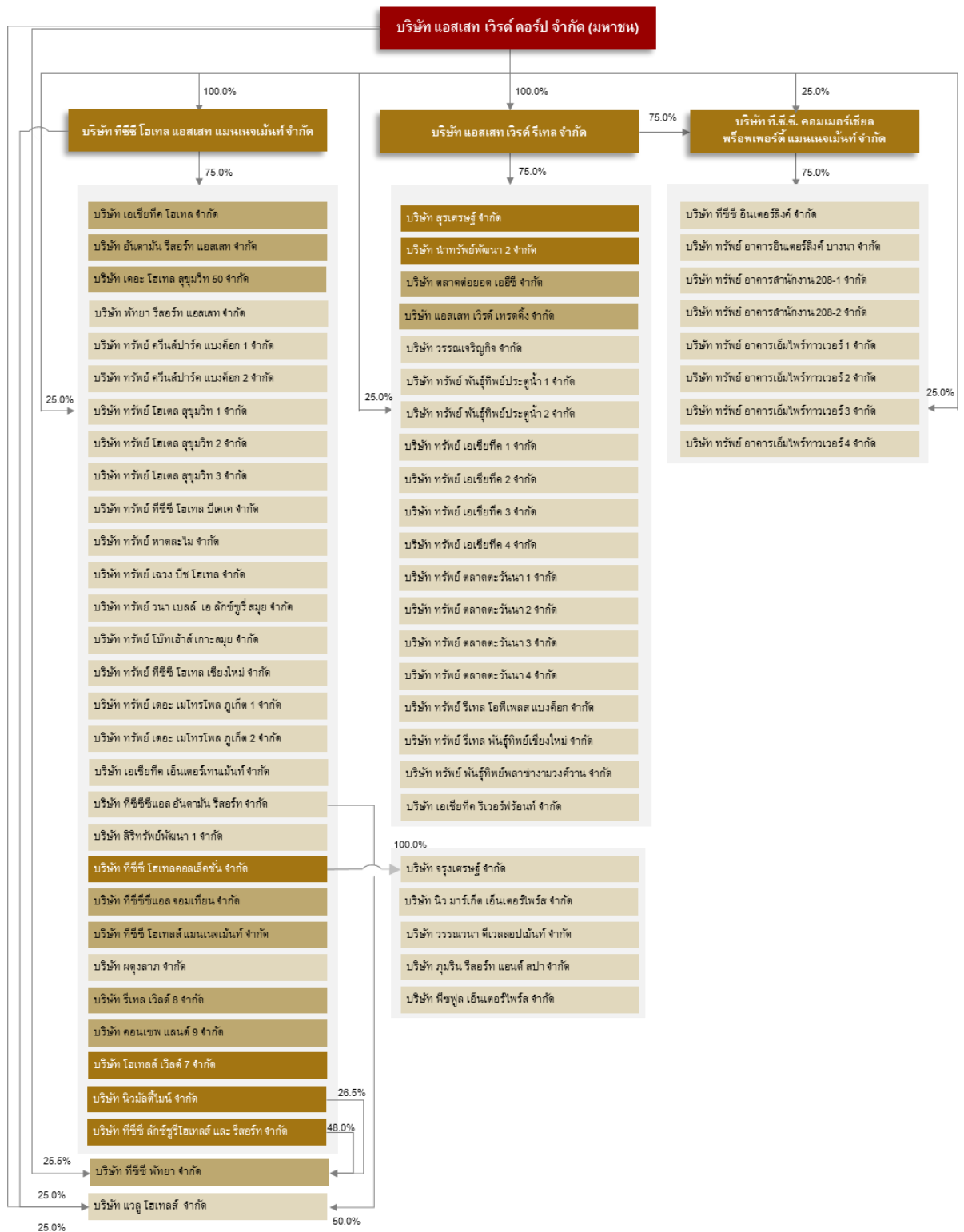
บริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CPM”) เป็น Operating Holding Company ของบริษัท ในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) และถือหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินสำหรับประกอบธุรกิจดังกล่าว

1.3.3. แผนผังแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีผังโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้



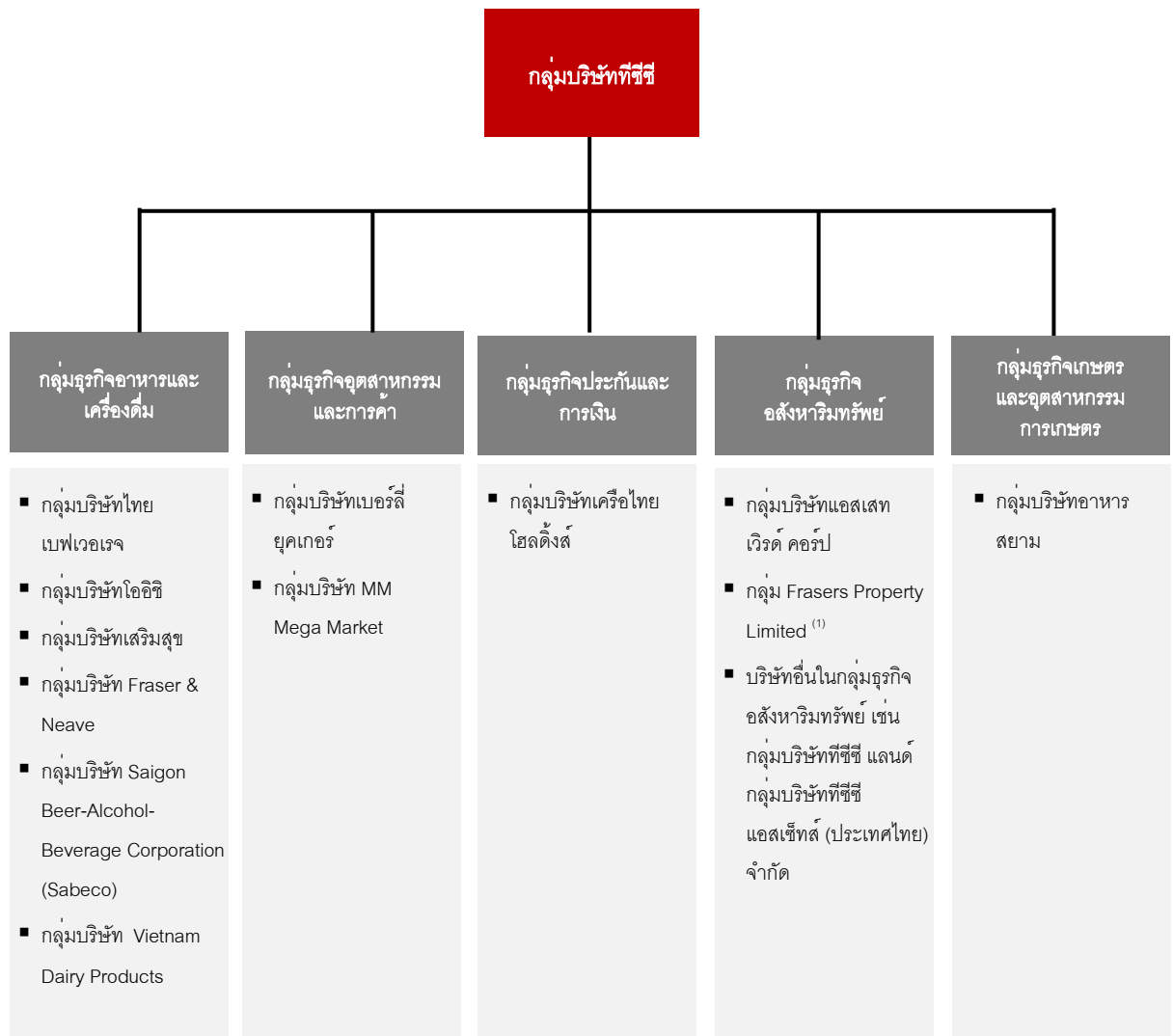
บริษัทมีผังโครงสร้างการถือหุ้น ภายหลังจากซื้อบริษัททรัพย์สินกลุ่ม 3 ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนี้



หมายเหตุ : บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการถือครองที่ดิน กล่าวคือ โดยส่วนใหญ่ ในโครงการหนึ่ง ๆ จะมีบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักอย่างน้อยหนึ่งบริษัทเป็นผู้ถือครองที่ดินของโครงการ และมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้ถือครองอาคารและเป็นผู้บริหารจัดการ

1.4. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทเป็นสมาชิกของกลุ่มบริษัททีซีซี ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัทที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการประกอบธุรกิจใน 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมและการค้า กลุ่มธุรกิจประกันและการเงิน กลุ่มธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตร และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในประเทศไทยและระดับนานาชาติ



หมายเหตุ :

(1) กลุ่ม Frasers Property Limited ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศเป็นหลัก และมีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บางส่วนในประเทศไทย ทั้งนี้ ตามข้อมูลที่มีการเปิดเผยบนหน้าเว็บไซต์ของกลุ่ม Frasers Property Limited

ในกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม กลุ่มบริษัททีซีซี เป็นผู้นำในการผลิตและจัดจำหน่ายเครื่องดื่มในประเทศไทย โดยมีผลิตภัณฑ์ที่สำคัญ คือ เครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ และอาหาร กลุ่มบริษัททีซีซี ประกอบธุรกิจในกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มโดยส่วนใหญ่ผ่านกลุ่มบริษัทหลัก ดังนี้ (1) กลุ่มบริษัทไทยเบฟเวอเรจ ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทเครื่องดื่มที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

(2) กลุ่มบริษัท Fraser & Neave ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งมีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงอุตสาหกรรมสิ่งพิมพ์ (3) กลุ่มบริษัทโออิชิ ซึ่งประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มญี่ปุ่น โดยจัดจำหน่ายผ่านร้านค้าประมาณ 266 สาขา² (4) กลุ่มบริษัทเสริมสุข ผู้ผลิตเครื่องดื่มที่มีเครือข่ายการจัดจำหน่ายขนาดใหญ่ในประเทศไทย (5) กลุ่มบริษัท Saigon Beer-Alcohol-Beverage Corporation (Sabeco) ซึ่งเป็นผู้ผลิตเบียร์รายใหญ่ที่สุดในประเทศเวียดนาม และ (6) กลุ่มบริษัท Vietnam Dairy Products ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์นมรายใหญ่ที่สุดในประเทศเวียดนาม ซึ่งกลุ่มบริษัทที่สี่นี้ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดอันดับสอง โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 20.01

ในกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคและอุตสาหกรรมการค้า กลุ่มบริษัทที่สี่นี้ เป็นผู้จัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภท โดยมีสินค้าและบริการที่สำคัญ ได้แก่ สินค้าอุปโภคบริโภคทางเวชภัณฑ์และทางเทคนิค และธุรกิจระหว่างประเทศ กลุ่มบริษัทที่สี่นี้ ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคและอุตสาหกรรมการค้าโดยส่วนใหญ่ผ่านกลุ่มบริษัทหลัก ดังนี้ (1) กลุ่มบริษัทเบอร์ลี่ ยุคเกอร์ ซึ่งเป็นผู้นำในการบริการห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain) แบบบูรณาการในประเทศไทย ซึ่งประกอบธุรกิจผ่านกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ กลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจภัณฑ์ กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค และกลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และทางเทคนิค³ และ (2) กลุ่มบริษัท MM Mega Market ซึ่งเป็นผู้ประกอบการค้าส่งแบบบริการตนเอง (cash and carry) ที่มีสาขาทั่วประเทศเวียดนาม

ในกลุ่มการเงินและประกัน กลุ่มบริษัทที่สี่นี้ประกอบธุรกิจภายใต้กลุ่มบริษัทเครือไทย โฮลดิ้งส์ โดยให้บริการประกันภัย ประกันชีวิต ธุรกิจลิซซิ่ง และธุรกิจอื่น ๆ⁴

ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทที่สี่นี้ มีการลงทุนในโรงแรม ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เป็นจำนวนมาก กลุ่มบริษัทที่สี่นี้ มีส่วนร่วมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) และอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) นอกจากนี้ ยังให้บริการการลงทุนและบริการบริหารจัดการ และประกอบธุรกิจคลังสินค้าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงศูนย์การประชุมและการจัดนิทรรศการ กลุ่มบริษัทที่สี่นี้ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยผ่านกลุ่มบริษัทหลักดังต่อไปนี้ (1) กลุ่มบริษัทแอสเสท เวิร์ด คอร์ป ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมระดับ Midscale ขึ้นไปรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และเป็นผู้นำในการพัฒนาและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) ซึ่งมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) ในประเทศไทย (2) กลุ่มบริษัทที่สี่นี้ แลนด์ และกลุ่มบริษัทที่สี่นี้ แอสเซ็ทส์ ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หุ่น และอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์⁵ (3) กลุ่มบริษัท Frasers Property ซึ่งมีกลุ่มอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประเทศ

² ข้อมูลตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2562 (แบบ 56-1) ของบริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

³ ข้อมูลตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2561 (แบบ 56-1) ของบริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

⁴ ข้อมูลตามที่มีการเปิดเผยบนหน้าเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทเครือไทย โฮลดิ้งส์

⁵ ข้อมูลตามที่มีการเปิดเผยบนหน้าเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทที่สี่นี้และกลุ่มบริษัทที่สี่นี้ แอสเซ็ทส์

ออสเตรเลีย ประเทศจีน และทวีปยุโรป⁶ (4) กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่พักอาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial)⁷

ในกลุ่มธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตร กลุ่มบริษัทที่ซีซี ปลูกและแปรรูปอ้อยเป็นน้ำตาล ผลิตยาง สับปะรด น้ำมันปาล์ม และกาแฟ ทั้งยังผลิตและจัดจำหน่ายปุ๋ยเคมีและทำการค้าสินค้าโภคภัณฑ์ในหลายประเทศ โดยประกอบธุรกิจผ่านกลุ่มบริษัทอาหารสยาม ซึ่งประกอบธุรกิจการแปรรูปและการค้าผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร ทั้งนี้ ธุรกิจที่สำคัญอื่นยังรวมถึงบริษัท เทอร์ราโกร จำกัด (ประกอบธุรกิจเพาะปลูก) บริษัท คริสตอลลา จำกัด (เจ้าของโรงหีบอ้อยและผลิตน้ำตาล) บริษัท เทอร์ราโกร เฟอร์ติไลเซอร์ จำกัด (ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายปุ๋ยเคมี) และกลุ่มบริษัทอาหารสยาม (ประกอบธุรกิจแปรรูปผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร)

บริษัทและบริษัทในกลุ่มบริษัทที่ซีซี เป็นคู่ค้าทางธุรกิจจากการซื้อขายสินค้าและบริการ เช่น การซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค อาหารและเครื่องดื่มจากกลุ่มบริษัทเบอร์ลี ยุคเกอร์ และกลุ่มบริษัทไทยเบฟเวอเรจ การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น การเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี การเช่ารถยนต์จากกลุ่มบริษัทเครือไทย เป็นต้น โดยบริษัทมีรายได้จากบริษัทในกลุ่มบริษัทที่ซีซี คิดเป็นประมาณร้อยละ 14 และร้อยละ 7 ของรายได้ทั้งหมดสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กลุ่มบริษัทที่ซีซี คิดเป็นประมาณร้อยละ 17 และร้อยละ 3 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 ตามลำดับ

บริษัทได้รับการสนับสนุน ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Commercial Building) และอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ในประเทศไทย โดยการเข้าทำสัญญาให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม อีกทั้ง บริษัทยังได้รับประโยชน์จากความสัมพันธ์ที่ส่งเสริมกันกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี โดยแต่ละฝ่ายสามารถใช้ประโยชน์จากจุดแข็งของอีกฝ่ายเพื่อส่งเสริมและเติบโตไปด้วยกัน

เพื่อที่จะบรรเทาความขัดแย้งของผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกัน เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 บริษัทได้เข้าทำสัญญาให้สิทธิ และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 บริษัทได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ (“สัญญาให้สิทธิ”) ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่บริษัทได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งภายใต้ข้อตกลงดังกล่าว ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทที่ซีซีตกลงให้สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินแก่บริษัท

โดยสิทธิที่บริษัทได้รับตามสัญญาให้สิทธิได้แก่

- (ก.) “สิทธิในการได้รับข้อเสนอก่อน” หมายความว่า หากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม หรือบริษัทที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ มีความประสงค์ที่จะขายหรือพัฒนาทรัพย์สินใด ๆ ตามสัญญาให้สิทธิ บริษัทจะได้สิทธิ

⁶ ข้อมูลตามที่มีการเปิดเผยบนหน้าเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัท Frasers Property

⁷ ข้อมูลตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2562 (แบบ 56-1) ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ที่จะเจรจาเพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินนั้นก่อน

- (ข.) “สิทธิในการปฏิเสธก่อน” หมายความว่า หากบุคคลภายนอกทำข้อเสนอต่อบริษัทที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ เพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินใด ๆ บริษัทจะได้รับการบอกกล่าวถึงข้อเสนอดังกล่าว และจะมีสิทธิเจรจาเพื่อซื้อ หรือพัฒนาทรัพย์สินนั้น ภายใต้ราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอโดยบุคคลภายนอกนั้น ก่อนบุคคลภายนอก
- (ค.) “สิทธิในการเสนอซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทจะมีสิทธิร้องขอเจรจากับบริษัทที่เกี่ยวข้องที่เป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ เพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินของบริษัทที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธินั้น และ
- (ง.) “สิทธิในการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลภายนอก” หมายความว่า หากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมได้รับทราบโอกาสในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ดังนี้ (ก) กรณีทรัพย์สินที่ยังไม่มีการพัฒนา บริษัทมีสิทธิแจ้งให้ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมทราบว่าบริษัทประสงค์จะเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และเมื่อได้รับแจ้งแล้ว ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ตกลงที่จะไม่เข้าร่วมในการประกวดราคาเพื่อแข่งขันกับบริษัท (ข) กรณีทรัพย์สินที่พัฒนาแล้วหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทจะได้รับทราบถึงโอกาสนั้น และมีสิทธิเจรจากับบุคคลภายนอกนั้นโดยตรง ก่อนผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตกลงที่จะไม่เข้าร่วมในการประกวดราคาเพื่อแข่งขันกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทปฏิเสธไม่ซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินตามข้อ (ก.) (ข.) หรือ (ค.) หรือ บริษัทและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ ในข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญตามข้อ (ก.) (ข.) หรือ (ค.) แล้วแต่กรณี ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมมีสิทธินำทรัพย์สินดังกล่าวไปขายให้แก่บุคคลภายนอก หรือให้บุคคลภายนอกพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประกอบธุรกิจในการกิจการที่ตกลงกันได้ แต่ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตกลงไม่ขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอก หรือไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวในราคาที่ต่ำกว่าราคาซึ่งเสนอโดยบริษัท (ในกรณีตามข้อ (ค.)) หรือราคาซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมเสนอให้แก่บริษัท (ในกรณีตาม (ก.) หรือ (ข.)) และบนเงื่อนไขที่ให้ประโยชน์แก่บุคคลภายนอกมากกว่าเงื่อนไขที่เสนอโดยบริษัท (ในกรณีตามข้อ (ค.)) หรือเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมเสนอให้แก่บริษัท (ในกรณีตาม (ก.) หรือ (ข.))

หากข้อเสนอซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมได้ให้หรือจะให้แก่บุคคลภายนอกเกี่ยวกับทรัพย์สินดีกว่าข้อเสนอที่ให้แก่บริษัท ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตกลงเสนอข้อเสนอดีกว่าดังกล่าวให้แก่บริษัท โดยจะปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในสัญญาอีกครั้งหนึ่ง

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทปฏิเสธไม่ซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินตามข้อ (ก.) (ข.) หรือ (ค.) หรือ บริษัทและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ ในข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญตาม ข้อ (ก.) (ข.) หรือ (ค.) แล้วแต่กรณี และผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมนำทรัพย์สินดังกล่าวไปพัฒนา ทรัพย์สินดังกล่าวจะยังคง

อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ

นอกจากหน้าที่ตาม (ก) ถึง (ง) นี้ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมมีหน้าที่หรือข้อกำหนดภายใต้สัญญาให้สิทธิดังนี้

- (1) ณ วันที่เข้าลงนามในสัญญาฉบับนี้ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมมีหน้าที่แจ้งรายการทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมซึ่งอาจนำมาพัฒนาและดำเนินกิจการที่ตกลงกันให้แก่บริษัท
- (2) ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมมีหน้าที่แจ้งปรับปรุงรายการทรัพย์สิน (เฉพาะที่เปลี่ยนแปลง) ให้แก่บริษัทเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง
- (3) ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมมีหน้าที่แจ้งยืนยันการปฏิบัติตามสัญญาทุก ๆ ครั้งปีและทุก ๆ สิ้นปีปฏิทิน
- (4) ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมมีหน้าที่ดำเนินการให้บริษัทที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาให้สิทธิเสมือนหนึ่งเป็นคู่สัญญา

กลไกการกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 ได้มีมติรับทราบรายการทรัพย์สินตามสัญญาให้สิทธิ ตลอดจนรายการตัวอย่างเบื้องต้นของทรัพย์สินที่มีศักยภาพตามที่กำหนดไว้ในกลไกการกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิ ทั้งนี้ เพื่อความโปร่งใส การใช้สิทธิ และการไม่ใช้สิทธิของบริษัทตามสัญญาให้สิทธิในแต่ละครั้งจะมีการเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตกลงจะเปิดเผยให้แก่ผู้ลงทุนทราบในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปี

ทั้งนี้ ในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทและเพื่อหลีกเลี่ยงการขัดกันของผลประโยชน์ คณะกรรมการของบริษัทได้อนุมัติกลไกการกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิ ดังนี้

- (1) เมื่อคณะกรรมการได้รับรายการทรัพย์สินจากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิ คณะกรรมการจะสุ่มตรวจสอบรายการทรัพย์สินในเรื่องสำคัญ อาทิ ความมีอยู่ และความครบถ้วนของทรัพย์สิน โดยสืบค้นข้อมูลตามแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยสาธารณะ เช่น เว็บไซต์ โดยหากพบรายการที่แตกต่างจะดำเนินการแจ้งต่อผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมเพื่อให้ตรวจสอบและปรับปรุงรายการทรัพย์สินดังกล่าว
- (2) คณะกรรมการจะกำหนดรายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพเหมาะสม หรือมีความเป็นไปได้ที่บริษัท อาจจะใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ ("รายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพ") จากรายการทรัพย์สินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิ หรือที่มีการปรับปรุง (ถ้ามี) และนำเสนอให้แก่คณะกรรมการบริหารเพื่อรับทราบ
- (3) ในกรณีที่มีการจัดทำแผนธุรกิจประจำปี และมีการระบุทรัพย์สินตามรายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพในแผนธุรกิจ คณะกรรมการจะสุ่มตรวจสอบความมีอยู่ของทรัพย์สินดังกล่าว โดยสืบค้นข้อมูลตามแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยสาธารณะ เช่น เว็บไซต์ เป็นต้น โดยหากพบรายการที่แตกต่างจะดำเนินการแจ้ง

ต่อผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิ เพื่อให้ตรวจสอบและปรับปรุงรายการทรัพย์สินดังกล่าว

- (4) คณะจัดการจะปรับปรุงรายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เมื่อได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงจากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิ หรือเมื่อพบความเปลี่ยนแปลงจากการสุ่มตรวจ และนำเสนอให้แก่คณะกรรมการบริหารเพื่อรับทราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ณ สิ้นปีปฏิทิน
- (5) คณะจัดการจะเป็นผู้จัดทำข้อเสนอในการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและความเหมาะสมในการลงทุน
- (6) เมื่อคณะกรรมการบริหารได้รับเรื่องจากคณะจัดการ คณะกรรมการบริหารจะ 1) รับทราบรายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพตามที่คณะจัดการนำเสนอ และ 2) พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของโครงการและความเหมาะสมในการลงทุนสำหรับการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ (ตามข้อเสนอของคณะจัดการ) และนำเสนอให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นก่อนการเสนอวาระให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยมีข้อมูลประกอบตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควรและตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ ราคาแหล่งเงินทุน ฯลฯ ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจมอบหมายให้คณะจัดการเป็นผู้จัดเตรียมข้อมูลในส่วนนี้เพิ่มเติมตามที่เห็นว่าเหมาะสม
- (7) เมื่อคณะกรรมการตรวจสอบได้รับเรื่องจากคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบจะ 1) ให้ความเห็นในการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิก่อนการเสนอวาระให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ คณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นเกี่ยวกับการใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ในประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่เสนอเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) ตามหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และ 2) กำกับให้หน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของคณะจัดการในเรื่องที่เกี่ยวกับการสุ่มตรวจทรัพย์สินตามสัญญาให้สิทธิ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (8) เมื่อคณะกรรมการบริษัทได้รับเรื่องจากคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการ

- 1) พิจารณานุมัติการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบจากกรรมการอิสระเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการอิสระทั้งหมด และในการประชุมวาระดังกล่าวจะต้องมีกรรมการอิสระทุกรายเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ หากกรรมการอิสระรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ ในช่วงเวลาที่มีการประชุม คณะกรรมการที่มีวาระพิจารณาใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ให้กรรมการอิสระรายดังกล่าวสามารถเข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ไม่ว่าจะอยู่ในหรือนอกราชอาณาจักร และให้กรรมการอิสระรายดังกล่าวรับรองรายงานการประชุมในภายหลัง
- 2) กำกับดูแลให้บริษัทดำเนินการเปิดเผยข้อมูลการใช้สิทธิ และปฏิเสธไม่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ผ่านระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทุกครั้ง รวมถึงการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี (ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยเกี่ยวกับจำนวนครั้งที่มีการพิจารณาตามสัญญาให้สิทธิ จำนวนครั้งที่ใช้สิทธิ จำนวนครั้งที่ปฏิเสธการใช้สิทธิดังกล่าว รายละเอียดของทรัพย์สิน และประเภทการใช้สิทธิ รวมถึงความเห็นของคณะกรรมการ ความเห็นของคณะกรรมการบริหาร ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ รวมทั้งครั้งที่ประชุมและวันที่ประชุมของคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) และ
- 3) กำกับดูแลให้บริษัทดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับหน้าที่ และความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการบริษัท ที่เกี่ยวกับการดำเนินการตามสัญญาให้สิทธิในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

ทั้งนี้ หากบริษัทประสงค์จะใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ บริษัทจะตกลงเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไข พร้อมทั้งลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญาให้สิทธิ ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขและภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาให้สิทธิ โดยหากขนาดของรายการเข้าเงื่อนไขที่จะต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทจะต้องดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และจัดการให้ได้มาซึ่งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินตามสัญญาให้สิทธิจะไม่รวมถึงโครงการที่ได้รับการยกเว้นจำนวน 7 โครงการดังต่อไปนี้ ที่ผู้ให้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ได้ให้สิทธิในการซื้อ/เช่า โครงการดังกล่าวกับบริษัทจดทะเบียนอื่นในกลุ่มบริษัทที่ซีซี ไปก่อนแล้ว (ตามที่ได้มีการพิจารณาโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2562) โครงการวันแบงค็อก (One-Bangkok)

- (1) สามย่าน มิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown)
- (2) เดอะพาร์ค (The PARQ)
- (3) ซีดับเบิลยู ทาวเวอร์ (CW Tower)
- (4) ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (Queen Sirikit Convention Center)
- (5) เดอะสตรีท (The Street)
- (6) โรงแรมดับเบิลยู (W Hotel)

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สิทธิและไม่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ

เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สิทธิ หรือไม่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิข้างล่างนี้ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวได้รับการสอบทานแล้วโดยกรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทมีการพิจารณาการใช้สิทธิจำนวน 1 ครั้ง โดยบริษัทไม่มีการใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรณีที่ไม่ได้ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ									
รายละเอียดของทรัพย์สิน	ประเภทการใช้สิทธิ	ความเห็นของฝ่ายจัดการ	คณะกรรมการบริหาร		คณะกรรมการตรวจสอบ		คณะกรรมการบริษัท (เฉพาะกรรมการอิสระ)		หมายเหตุ
			ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	
ที่ดิน และ อาคาร โรงแรมสวน ขนาดที่ดิน 297 ตรว. แขวง/เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร	สิทธิในการซื้อ ทรัพย์สินจาก บุคคลภายนอก	ปฏิเสธการลงทุนใน ทรัพย์สินที่เสนอขาย ครั้งนี้	ครั้งที่ 8/2562 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2562	เห็นชอบการไม่ใช้ สิทธิในทรัพย์สินที่ เสนอโดย บุคคลภายนอกตาม สัญญาให้สิทธิ และ ให้นำเสนอต่อที่ ประชุมคณะกรรมการ ตรวจสอบและที่ ประชุมคณะกรรมการ บริษัทเพื่อพิจารณา อนุมัติต่อไป	ครั้งที่ 7/2562 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2562	เห็นชอบที่จะปฏิเสธ การลงทุนใน ทรัพย์สินของ ผู้เสนอขาย เพื่อนำเข้าที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป	ครั้งที่ 7/2562 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2562	อนุมัติการไม่ใช้สิทธิ ในทรัพย์สินที่เสนอ โดยบุคคลภายนอก ตามสัญญาให้สิทธิ	-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมีการประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และ (2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) โดยทั้งหมดดำเนินงานในประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ของบริษัท ประกอบด้วย (1) โรงแรม 15 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพัก 4,960 ห้อง แบ่งเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 11 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพัก 3,680 ห้อง และโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนการในการพัฒนาจำนวน 4 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพัก 1,280 ห้อง (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) จำนวน 10 แห่ง ซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) จำนวน 9 แห่ง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) 1 แห่ง ซึ่งอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการและทดสอบความพร้อมต่างๆ (Test Run) นอกจากนี้ บริษัท ได้ดำเนินการบริหารโครงการเคทเวย์ เอกมัย ตามสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเคทเวย์ เอกมัย โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ทั้งหมดของบริษัท ที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่งครอบคลุมพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 165,628 ตร.ม. และ (3) อาคารสำนักงาน 4 แห่ง มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 270,594 ตร.ม.

นอกจากนี้ ในวันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ 12 แห่ง (ทรัพย์สินกลุ่ม 3) ได้แก่ โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 4 แห่ง โรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนการในการพัฒนาจำนวน 6 แห่ง และโครงการอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) 2 แห่ง ตามสัญญาซื้อขายในปี 2562 โดยคาดว่าจะมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้นประมาณ 3,546 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักเปิดดำเนินการแล้ว 989 ห้อง และห้องพักที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนการในการพัฒนาจำนวน 2,557 ห้อง

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	ปี 2562	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง	บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM)	100	6,661	58
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน (Office) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม	บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR)	100	4,208	36
รายได้อื่น			653	6
รวม			11,522	100

2.1. ลักษณะการประกอบธุรกิจตามกลุ่มธุรกิจ

2.1.1. กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

บริษัทเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกลุ่มทรัพย์สินโรงแรมที่โดดเด่นและได้รับรางวัลต่าง ๆ ทั่วประเทศไทย โดยรูปแบบธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะของบริษัท คือการร่วมมือกับผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากลภายใต้แบรนด์ที่เป็นที่รู้จักเป็นอย่างดี รวมถึง แบรินด์แมริออท (บริษัทเป็นเจ้าของโรงแรมที่บริหารงานโดย Marriott International Inc. รายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากจำนวนห้องพักโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารงานโดย Marriott International Inc. ของบริษัทที่เปิดดำเนินการแล้วอยู่ระหว่างพัฒนา และมีแผนการในการพัฒนา) เดอะ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น โฮเทล โอกูระ เลอ เมอริเดียน บันยันทรี ฮิลตัน ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน เซอรادتน์ และมีเลีย บริษัทใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญของทีมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในองค์กร ร่วมกับการสนับสนุนด้านเทคนิคจากผู้บริหารโรงแรมระดับสากลในการพัฒนาและทำให้เกิดการเติบโตของกลุ่มโรงแรมของบริษัททั่วประเทศไทย รวมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์กับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลด้วย บริษัทยังมีส่วนร่วมในการพิจารณาประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัท ตามข้อกำหนดของสัญญาบริหารจัดการโรงแรมที่บริษัททำกับผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย ซึ่งรวมถึงการอนุมัติงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายในการลงทุน และบริษัทยังมี

การประชุมหารือกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวเพื่อติดตามผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างสม่ำเสมอ

ในปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ทั้งหมดของบริษัท ตั้งอยู่ในเมืองธุรกิจ และท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทยอันได้แก่กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และ กระบี่ และภายหลังจากการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 บริษัทจะมีอสังหาริมทรัพย์ในพัทยาและหัวหินด้วย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 11 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการต่อวัน 1,343,200 ห้อง และสำหรับปีดังกล่าว มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 75 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) เท่ากับ 4,620 บาท และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) เท่ากับ 3,442 บาท

(1) โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วของบริษัท

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วของบริษัท

	ทรัพย์สินกลุ่ม	ผู้บริหารโรงแรม	ประเภท (กลุ่ม MICE / ในเมือง (City Hotel) / รีสอร์ท)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินการ ⁽¹⁾	ปีที่มีการ ปรับปรุงล่าสุด/ ที่คาดว่าจะมีการ	จำนวน ห้องพัก	จำนวนห้องอาหาร และเครื่องดื่ม	พื้นที่จัดประชุม และงานอีเวนต์ (ตร.ม.)	รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก ทั้งหมด (RevPAR) ⁽²⁾ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	ดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อ ห้องพักทั้งหมด (RevPAR Index) ปี 2562
โรงแรมกลุ่ม MICE และโรงแรมกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม												
Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	1	Marriott International, Inc.	กลุ่ม MICE	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2559	2559	1,388	9	4,740	2,566	80% ⁽³⁾
โรงแรมโอเกะ เพรสทีจ กรุงเทพฯ	1	โอเกะ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	2555	2555	240	5	686	5,843	113%
The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	1	Marriott International, Inc.	กลุ่ม MICE	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	2543	2562	374	8	5,661	4,239	94%
โรงแรมในเมือง (City Hotel) ในกรุงเทพฯ												
โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	1	ฮิลตัน เวิลด์ไวด์	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2556	2556	280	4	826	3,785	104%
โรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	1	ฮิลตัน เวิลด์ไวด์	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2556	2556	177	2	407	3,048	112%
โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ	1	Marriott International, Inc.	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2551	2565	282	4	469	3,953	128%
โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร	3	IHG Hotels & Resorts	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2557	2557	184	1	27	1,521	109%
Bangkok Marriott Hotel The	3	Marriott International,	กลุ่ม MICE	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2561	2562	303	5	2,619	4,378	134%

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

	ทรัพย์สินกลุ่ม	ผู้บริหารโรงแรม	ประเภท (กลุ่ม MICE / ในเมือง (City Hotel)/ รีสอร์ท)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินการ ⁽¹⁾	ปีที่มีการ ปรับปรุงล่าสุดปี/ ที่คาดว่าจะมีการ ปรับปรุง	จำนวน ห้องพัก	จำนวนห้องอาหาร และเครื่องดื่ม	พื้นที่จัดประชุม และงานอีเวนต์ (ตร.ม.)	รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก ทั้งหมด (RevPAR) ⁽²⁾ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	ดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อ ห้องพักทั้งหมด (RevPAR Index) ปี 2562
Surawongse		Inc.										
รีสอร์ทระดับ Luxury												
โรงแรมบันยันทรี สมุย	1	บันยันทรี	รีสอร์ท	เกาะ สมุย	กรรมสิทธิ์	2553	2553	88	5	268	12,163	117%
Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	1	Marriott International, Inc.	รีสอร์ท	เกาะ สมุย	กรรมสิทธิ์	2556	2556	79	4	-	7,601	99%
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ												
โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	1	Marriott International, Inc.	กลุ่ม MICE	เชียงใหม่	กรรมสิทธิ์	2551	2565	383	4	1,742	3,292	156%
Sheraton Samui Resort	1	Marriott International, Inc.	รีสอร์ท	เกาะสมุย	กรรมสิทธิ์	2558	2558	141	4	103	2,892	72%
The Metropole Phuket	1		กลุ่ม MICE	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	2551	2559	248	3		257	
Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach	3	Marriott International, Inc.	รีสอร์ท	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	2559	2559	180	3	228	4,524	129%
Hua Hin Marriott Resort & Spa	3	Marriott International, Inc.	รีสอร์ท	หัวหิน	สิทธิการเช่า	2559	2559	322	5	1,085	4,610	134%

หมายเหตุ : (1) ปีที่เปิดดำเนินการที่แสดงอยู่ในตารางนี้ เป็นปีที่โรงแรมได้สร้างเสร็จและเริ่มเปิดให้บริการ

(2) รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) ที่แสดงอยู่ในตารางนี้รวมค่าบริการ (Service Charge) ร้อยละ 10 ซึ่งเป็นอัตรามาตรฐานในอุตสาหกรรมโรงแรมและบริการของประเทศไทย

(3) ข้อมูลกลุ่มคู่แข่งโดยตรง (Compset) ที่แสดงอยู่นี้ อ้างอิงเกณฑ์มาตรฐานเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Benchmarking) ที่จัดทำโดย JLL เนื่องจากกลุ่มทดลอง (Test Set) ในสัญญาบริหารจัดการโรงแรมระหว่างบริษัท กับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด สำหรับ Bangkok Marriott Marquis Queen's Park นั้น ยังไม่มีข้อมูล

อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ของบริษัท แบ่งออกเป็นประเภทดังต่อไปนี้ (1) โรงแรมกลุ่ม MICE และโรงแรมกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม (2) โรงแรมในเมือง (City Hotel) ในกรุงเทพฯ (3) รีสอร์ท ระดับ Luxury และ (4) โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) สามารถแบ่งระดับตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยบริษัท ได้ใช้เกณฑ์ในการแบ่งระดับโรงแรมในประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ของ JLL ดังต่อไปนี้

เกณฑ์	Luxury	Upper Upscale / Upscale	Upper Midscale / Midscale	Budget
ขนาดห้องมาตรฐาน	มากกว่า 30 ตร.ม.	มากกว่า 25 ตร.ม.	มากกว่า 20 ตร.ม.	มากกว่า 15 ตร.ม.
สิ่งอำนวยความสะดวก	สิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย รวมถึงห้องอาหารและเครื่องดื่ม (โดยปกติ 3 ห้องขึ้นไป) สระว่ายน้ำ สปา ศูนย์ออกกำลังกาย ห้องประชุม เลานจ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ	สิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย รวมถึงห้องอาหารและเครื่องดื่ม (โดยปกติ 2 ห้องขึ้นไป) สระว่ายน้ำ สปา ศูนย์ออกกำลังกาย ห้องประชุม	สิ่งอำนวยความสะดวกมีจำนวนจำกัด รวมถึงห้องอาหารและเครื่องดื่ม (โดยปกติ 1-2 ห้อง) สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการพักผ่อนมีจำนวนจำกัด และมีขนาดเล็กกว่า (สระว่ายน้ำ สปา ศูนย์ออกกำลังกาย ห้องประชุม)	สิ่งอำนวยความสะดวกมีจำนวนจำกัดมาก โดยมีห้องอาหารและเครื่องดื่มแค่ 1 ห้อง หรือไม่มีเลย และไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการพักผ่อน
การตกแต่ง	คุณภาพสูงทั้งภายในและภายนอก	คุณภาพสูงทั้งภายในและภายนอก	คุณภาพปานกลางทั้งภายในและภายนอก	คุณภาพต่ำทั้งภายในและภายนอก
อัตราส่วนพนักงาน	มากกว่า 3 ต่อจำนวนผู้พัก	มากกว่า 2 ต่อจำนวนผู้พัก	มากกว่า 1.5 ต่อจำนวนผู้พัก	น้อยกว่า 1.5 ต่อจำนวนผู้พัก
ระบบดับเพลิงและความปลอดภัย	ระบบดับเพลิงและความปลอดภัยระดับสากล ช่องทางหนีไฟมีระบบอัดอากาศ และมีระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟและความร้อน	ระบบดับเพลิงและความปลอดภัยระดับสากล ช่องทางหนีไฟมีระบบอัดอากาศ และมีระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟและความร้อน	ระบบดับเพลิงและความปลอดภัยระดับสากล ช่องทางหนีไฟมีระบบอัดอากาศ และมีระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟและความร้อน	ระบบดับเพลิงและความปลอดภัยระดับสากล ช่องทางหนีไฟมีระบบอัดอากาศ และมีระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟและความร้อน

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) มีดังต่อไปนี้

1. โรงแรมกลุ่ม MICE และโรงแรมกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ประกอบด้วย (1) Bangkok Marriott Marquis Queen's Park (2) โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ และ (3) The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โรงแรมในกลุ่มดังกล่าวมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 2,002 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่มรวมทั้งสิ้น 22 ร้าน และพื้นที่สำหรับจัดประชุมรวมทั้งสิ้น 11,087 ตร.ม.

(ก) Bangkok Marriott Marquis Queen's Park

Bangkok Marriott Marquis Queen's Park เป็นโรงแรมในเครือแมริออท ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท Bangkok Marriott Marquis Queen's Park เป็นหนึ่งในสิบของโรงแรมแมริออท มาร์คีสทั่วโลก และเป็นโรงแรมที่ใช้แบรนด์แมริออท มาร์คีส แห่งเดียวในภูมิภาคเอเชีย ทั้งนี้ Bangkok Marriott Marquis Queen's Park เป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพฯ อีกทั้งยังล้อมรอบด้วยย่านชอปปิง ธุรกิจ และบันเทิง โดยโรงแรมอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ สวนเบญจสิริ สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ และอยู่ใกล้แหล่งชอปปิงที่มีชื่อเสียงของกรุงเทพฯ ในระยะทางที่สามารถเดินได้ถึง เช่น The Em District ซึ่งประกอบไปด้วย ห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์ เอ็มโพเรียม และเอ็มสเฟียร์ และศูนย์กลางของงานอีเวนต์ บันเทิง ดนตรีและกีฬา EM LIVE ที่กำลังจะเปิดใหม่บนถนนสุขุมวิทอีกด้วย รวมทั้งยังเป็นโรงแรมที่เหมาะสมสำหรับนักเดินทางเพื่อธุรกิจในตลาดระดับบน มีห้องพักและห้องสวีท พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสมัยใหม่ที่ผสมผสานความเป็นไทย ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Centara Grand at Central World, Renaissance Bangkok Ratchaprasong Hotel, Avani+ Riverside Bangkok Hotel, The Westin Grand Sukhumvit, Bangkok Pullman Bangkok Grande Sukhumvit และ Radisson Blu Plaza Bangkok เป็นต้น อย่างไรก็ตาม โรงแรมในกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีจำนวนห้องน้อยกว่าครึ่งหนึ่งเมื่อเทียบกับ Bangkok Marriott Marquis Queen's Park

Bangkok Marriott Marquis Queen's Park ยังเป็นโรงแรมที่มีขนาดใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งสำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ในกรุงเทพฯ เมื่อพิจารณาจากความสามารถในการรองรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE โดยพิจารณาจากจำนวนห้องพักโรงแรมและพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ โดยโรงแรมให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE กลุ่มลูกค้าองค์กรขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ในประเทศไทยและระดับนานาชาติเป็นหลัก และมีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 4,740 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 28 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์บอลรูม 1 ห้อง ขนาด 1,261 ตร.ม. และห้องเกรทฮอลล์ 1 ห้อง ขนาด 480 ตร.ม. โดยโรงแรมมีรูปแบบการจัดวางห้องและการตกแต่งห้องที่หลากหลายเพื่อ

รองรับการประชุมประเภทต่าง ๆ

โรงแรมมีห้องพัก 1,388 ห้อง ห้องอาหาร 9 ห้อง ซึ่งมีจำนวนที่นั่งรวมกว่า 890 ที่ โรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกและห้องอาหารที่หลากหลาย อาทิ ห้องอาหารพาโกต้า ไชนีส เรสเตอรองท์ ซึ่งเป็นห้องอาหารจีนสไตล์กว้างต้งแบบดั้งเดิมที่ได้รับรางวัล Thailand Tatler's Best Restaurants for 2561 และ World Luxury Restaurant Awards 2562 ห้องอาหารอาคิรา เบค เรสเตอรองท์ แอนด์ บาร์ ซึ่งเสิร์ฟอาหารญี่ปุ่นสมัยใหม่ที่ผสมผสานกลิ่นอายของอาหารตะวันตก และเอบาร์ รูฟท็อป ซึ่งเป็นบาร์บนดาดฟ้า (Rooftop Bar) บนชั้น 38 ของโรงแรม ที่มาพร้อมทัศนียภาพขอบฟ้าอันงดงามของกรุงเทพฯ ซึ่งได้รับรางวัล บาร์ดาดฟ้าที่ดีที่สุด จาก B.A.D Award จาก BK Magazine สองปีซ้อน Bangkok Marriott Marquis Queen's Park ซึ่งเดิมมีชื่อว่าโรงแรมอิมพีเรียล ควีนส์ปาร์ค ได้มีการปรับปรุง ซึ่งโรงแรมได้เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2559 ทั้งนี้ ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง ห้องอาหาร และสระว่ายน้ำ ได้รับการปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานของแบรนด์ และเพิ่มห้องอาหารและพื้นที่สำหรับจัดประชุมอีกด้วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการปรับปรุง โรงแรมมีห้องพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 (จาก 1,251 เป็น 1,388 ห้อง) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 101 (จาก 1,275 บาท เป็น 2,566 บาท) จากปี 2556 ถึง 2562 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 Bangkok Marriott Marquis Queen's Park มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) 2,248 บาท และ 2,566 บาท ตามลำดับ โดยขณะนี้โรงแรมอยู่ในช่วงดำเนินการภายหลังการปรับปรุงและเริ่มเข้าสู่ระยะเวลาการดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up) ซึ่งมีแนวโน้มที่จะใช้ระยะเวลานานสำหรับโรงแรม MICE ขนาดใหญ่ เนื่องจาก Bangkok Marriott Marquis Queen's Park เพิ่งมีการปรับปรุงไป จึงยังไม่มีแผนการที่จะปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมเพิ่มเติมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

Bangkok Marriott Marquis Queen's Park มีบริษัทเป็นเจ้าของ และอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย Marriott International, Inc. ภายใต้แบรนด์แมริออท มาร์คิส โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อบริหาร Bangkok Marriott Marquis Queen's Park

ตั้งแต่การเปิดดำเนินการในปี 2559 โรงแรมแมงค็อก แมริออท มาร์คิส ควีนส์ปาร์คได้รับการขนานนามว่าเป็นโรงแรมชั้นนำในประเทศไทย โดยได้รับรางวัล “Best City Hotel Thailand 2561-2562” “Best Convention Hotel Thailand 2561-2562” และ “Best Large Hotel Thailand 2561-2562” จาก “International Hotel Awards” โดยโรงแรมยังได้รับรางวัล Best Large Hotel Asia Pacific 2561-2562 และ Best Convention Hotel Asia Pacific 2561-2562 แสดงให้เห็นว่า Bangkok Marriott Marquis Queen's Park เป็นจุดหมายสำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก นอกจากนี้ โรงแรมแมงค็อก แมริออท มาร์คิส ควีนส์ปาร์ควังได้รับรางวัล Top 25 Business Hotel in Asia 2561 โดย Smart Travel Asia อีกด้วย

(ข) โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ

โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ Luxury ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เปิดดำเนินการในปี 2555 ตั้งอยู่บริเวณย่านชิดลม เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นที่ตั้งสำคัญใกล้ศูนย์กลางย่านธุรกิจ ด้านพาณิชย์ และพื้นที่ท่องเที่ยวหลักอื่น ๆ โรงแรมตั้งอยู่ในอาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งเป็นอาคารมิกซ์ยูสแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่ได้รับ Leadership in Energy & Environmental Design Platinum โดยโรงแรมเชื่อมต่อตรงสู่สถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรม 1 ใน 7 แห่งในเครือโอกูระ เพรสทีจ ทั่วโลก โรงแรมมีการออกแบบที่สะท้อนถึงวัฒนธรรมไทย ผสมผสานกับการตกแต่งสไตล์ญี่ปุ่นที่มีความหรูหรา และมีการติดตั้งเทคโนโลยีอำนวยความสะดวกภายในแต่ละห้องพัก ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Siam Kempinski Hotel Bangkok, InterContinental Bangkok, Grand Hyatt Erawan Bangkok, St. Regis Bangkok, JW Marriott Hotel Bangkok และ Sheraton Grande Sukhumvit, a Luxury Collection Hotel, Bangkok เป็นต้น

โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ใกล้กับ The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok และอยู่ใกล้สวนลุมพินี และห้างสรรพสินค้าระดับบนจำนวนมาก เช่น เซ็นทรัล ชิดลม เซ็นทรัล เอ็มบาสซี เกษร พลาซ่า เซ็นทรัลเวิลด์ และสยาม พารากอน ในระยะทางที่สามารถเดินได้ถึง ทั้งยังอยู่ใกล้แหล่งช้อปปิ้งบริเวณสยามสแควร์ และยังเชื่อมต่อตรงถึงสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต ทั้งนี้ ถนนวิฑูรย์เป็นแหล่งที่ตั้งของสถานทูตและอาคารสำนักงานต่าง ๆ จึงทำให้กลุ่มลูกค้าโรงแรมมีความหลากหลาย โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักเดินทางเพื่อธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมที่ได้รับความนิยมในกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นระดับบนที่มีความภักดีต่อแบรนด์ จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้โรงแรมมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ที่สูง ห้องพักและห้องสวีทของโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ในอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ บนถนนวิฑูรย์ สามารถมองเห็นทิวทัศน์ขอบฟ้าของกรุงเทพฯ และโรงแรมยังมีสระว่ายน้ำกลางแจ้งที่ยื่นออกมาจากตัวอาคาร (Cantilevered) ความยาว 25 เมตร และระเบียงลอยฟ้า (Suspended Terrace)

โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ มีห้องพัก 240 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 5 ห้อง โดยเป็นโรงแรมระดับห้าดาวในกรุงเทพฯ ที่ได้รับคัดเลือกให้อยู่ใน ‘มิชลิน ไกด์’ ประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน นอกจากนั้น ห้องอาหาร เอเลเมนต์ ซึ่งเป็นห้องอาหารที่ให้บริการอาหารฝรั่งเศสที่มีกลิ่นอายญี่ปุ่น ยังได้รับรางวัล 1 ดาวมิชลิน 3 ปีซ้อน ส่วนห้องอาหารยามาซาโตะ ต้นตำรับอาหารญี่ปุ่นแบบดั้งเดิมก็ได้รับ ‘มิชลิน เพลท’ (Michelin Plates) 3 ปีซ้อนจึงได้ทำให้โรงแรมกลายเป็นแหล่งรวมอาหารชั้นเลิศในประเทศไทย ทั้งนี้ โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ มีห้องประชุมทั้งสิ้น 5 ห้อง พื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 686 ตร.ม. ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์บอลรูม 1 ห้อง ขนาด 383.5 ตร.ม.

บริษัทยังไม่มีแผนการที่จะปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมเพิ่มเติมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ มีบริษัท เป็นเจ้าของ และดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัท ย่อยของบริษัท โดยอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ โอกูระ โฮเทล & รีสอร์ท ภายใต้แบรนด์ โอกูระ เพรสทีจ โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ โอกูระ โฮเทล & รีสอร์ท เพื่อการบริหาร โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ

ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2560 THIF โอนสิทธิการเช่าช่วงระยะเวลา 30 ปี กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮ เทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด (ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แต่จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ภายหลังจากการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 3) ให้ THAM โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีระยะเวลาเช่าช่วงคงเหลืออยู่ ประมาณ 22 ปี โดยที่สัญญาจะครบกำหนดวันที่ 5 กันยายน 2584

โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ ได้รับการยอมรับสำหรับการให้บริการระดับสูงจากการแสดงความคิดเห็นจากผู้ให้บริการในเว็บไซต์ TripAdvisor โดยได้รับ รางวัล “Top 25 Luxury Hotel in Thailand” ตั้งแต่ปี 2558 - 2561 และ Certificate of Excellence ตั้งแต่ปี 2557 - 2562 นอกจากนั้น จากการสำรวจของ OTA (Online Travel Agent หรือ ตัวแทนท่องเที่ยวออนไลน์) โรงแรมฯ ยังได้ คะแนนความพึงพอใจในระดับสูงจากลูกค้า จนได้รับรางวัลจาก OTA หลายแห่ง รางวัล “Loved by Guest Most Wanted Award ปี 2561- 2562” จากเว็บไซต์ Hotels.com รางวัล “Customer Review Awards” ปี 2562 จากเว็บไซต์ Agoda ความคิดเห็นและการยกย่องเหล่านี้ถือเป็นการตระหนักถึง วิธีการให้บริการของโรงแรมต่อลูกค้าและความพึงพอใจของลูกค้า

(ค) The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok

The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัท ย่อยของบริษัท เป็นโรงแรมระดับ Luxury อันโดดเด่นที่มีสระว่ายน้ำสไตล์ทรอปิคอล ลาagoon (Tropical Lagoon) ตั้งอยู่ในเขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นทำเลกึ่งกลางระหว่างย่านสุขุมวิท และสาทร-สีลม โรงแรมตั้งอยู่ในบริเวณวังคันทาส ซึ่งเดิมเป็นที่อยู่อาศัยของสมเด็จพระราชปิตุจฉาเจ้าฟ้าวไลยอลงกรณ์ฯ พระราชธิดาในพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) เพื่อแบ่งบอกถึงมรดกตกทอดจากราชวงศ์ โรงแรมมีห้องพักและห้องสวีทที่ออกแบบสไตล์ไทยโคโลเนียล ในฐานะที่โรงแรมเป็นหนึ่งในศูนย์การประชุมที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ ตามข้อมูลของ JLL โรงแรมจึงเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมในการจัดงานแต่งงานและงานสังสรรค์ต่าง ๆ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมคือกลุ่มนักท่องเที่ยวและกลุ่มนักเดินทางเพื่อธุรกิจระดับ Upscale The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok ตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ และอยู่ใกล้สวนลุมพินี และห้างสรรพสินค้าระดับบนจำนวนมาก เช่น เซ็นทรัล ซิดลม เซ็นทรัล เอ็มบาสซี เกษร พลาซ่า เซ็นทรัล เวิลด์ และสยาม พารากอน ในระยะทางที่สามารถเดินถึงได้ และยังล้อมรอบด้วยแหล่งช้อปปิ้งสยาม

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

สแควร์ และสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต นอกจากนี้ โรงแรมยังตั้งอยู่ใกล้กับอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานแบรนด์เอทนี ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Siam Kempinski Hotel Bangkok, InterContinental Bangkok, Grand Hyatt Erawan Bangkok, Anantara Siam Bangkok Hotel, Conrad Bangkok และ JW Marriott Hotel Bangkok เป็นต้น

โรงแรมมีห้องพัก 374 ห้อง และห้องอาหารและเครื่องดื่ม 8 ห้อง เป็นหนึ่งในโรงแรมสำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ ตามข้อมูลของ JLL โรงแรมมีพื้นที่จัดการประชุมประมาณ 5,661 ตร.ม. โดยมีห้องประชุม 34 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์ฮอลล์ 1 ห้อง ขนาด 823 ตร.ม. และห้องคริสตัลฮอลล์ 1 ห้อง ขนาด 1,019 ตร.ม.

The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok ได้มีการปรับปรุงระหว่างเดือนสิงหาคม 2556 ถึงเดือนธันวาคม 2558 และในเดือนตุลาคม 2560 โรงแรมได้ปรับปรุงเป็น “เดอะ ลักซ์ซูรี คอลเล็คชั่น” รวมทั้งดำเนินการปรับปรุงบริเวณล็อบบี้ของโรงแรมและห้องพักแล้วเสร็จ อันเป็นส่วนหนึ่งในการปรับปรุงระยะแรก ภายหลังจากการปรับปรุงดังกล่าว โรงแรมมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จาก 3,780 บาท ในปี 2560 เป็น 4,239 บาท ในปี 2562 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ของโรงแรมเพิ่มขึ้นจาก 4,897 บาท ในปี 2560 เป็น 5,528 บาท ในปี 2562 ขณะนี้ The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok อยู่ในช่วงภายหลังการปรับปรุงและเริ่มเข้าสู่ระยะเวลาการดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up)

ในระหว่างการปรับปรุงโรงแรม บริษัท ปรับปรุงห้องอาหารและเครื่องดื่ม 5 ห้อง พื้นที่รับรอง ทางเข้า และสปาหนึ่งแห่ง โดยการปรับปรุงโรงแรมได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ธันวาคม 2560 และเสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 โดยสำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 204 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ โรงแรมจะยังเปิดให้บริการในระหว่างที่กำลังดำเนินการปรับปรุง โดยบริษัท ได้ทำสัญญาบริการให้คำปรึกษาในการพัฒนาโรงแรมกับ Starwood Development Consulting Services (AP) Pte. Ltd. (“Starwood Development”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อช่วยเหลือบริษัท และสถาปนิก วิศวกร นักออกแบบและที่ปรึกษาของบริษัท ในการวางแผน การออกแบบ การติดตั้ง การตกแต่งและการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ของโรงแรม

The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok มีบริษัท เป็นเจ้าของและดำเนินการโดย THAM โดยอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ Marriott International, Inc ภายใต้แบรนด์โรงแรมเอทนี เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินการของเครือ Starwood (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) บริษัท ได้เข้าทำสัญญาทั้งสิ้น 3 ฉบับเพื่อบริหารจัดการโรงแรม ได้แก่ (1) สัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ของ Marriott International, Inc.) เพื่อมอบหมายให้บริหารโรงแรม (2) สัญญาบริการส่วนกลาง (Centralized Services Agreement) กับ Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. ("Starwood Worldwide") (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งตกลงจะให้การบริหารจัดการโรงแรมแบบรวมศูนย์ โดยบริการดังกล่าวรวมถึงบริการห้องพัก โปรแกรมการขายและการตลาด และโปรแกรม Starwood Preferred Guest หรือ โครงการเพื่อส่งเสริมความภักดีของลูกค้า (Guest Loyalty Program) และ (3) สัญญาให้สิทธิการใช้ระบบ (System License Agreement) กับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งบริการดังกล่าวรวมถึงการใช้เครื่องหมายการค้า มาตรฐานของแบรนด์ คู่มือแนวทางการออกแบบ โปรแกรมและกระบวนการอื่น ๆ ที่โดดเด่นหรือเป็นเอกลักษณ์ของแบรนด์ (ซึ่งขอบเขตการให้บริการโดยรวมของสัญญาบริหารจัดการโรงแรมของเครือ Starwood นั้น สามารถเทียบเคียงได้กับผู้บริหารโรงแรมสากลที่ใช้โครงสร้างของสัญญาแบบอื่น)

วันที่ 19 พฤษภาคม 2560 THIF ได้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกรอัมฟิเรียลเวลธ์ ให้ THAM โดยสัญญาเช่าระยะที่หนึ่งมีระยะเวลาตามสัญญา 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 31 ตุลาคม 2572 และสัญญาเช่าระยะที่สองมีระยะเวลาตามสัญญาเช่า 20 ปี ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 31 ตุลาคม 2592

The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok ได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย โดยเฉพาะการมีชื่อเสียงสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกแบบ Luxury และการบริหารการจัดงานอย่างยั่งยืน โรงแรมได้รับรางวัล "Best Luxury Hotel Thailand 2561-2562" "Best Sustainable Hotel Thailand 2561-2562" โดย "International Hotel Awards" โรงแรมยังได้รับรางวัล "Best Sustainable Asia Pacific 2561-2562" โดย "International Hotel Awards" เช่นกัน โรงแรม The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok ยังได้รับการยกย่องโดยการได้รับรางวัล "Top 25 Conference Hotels in Asia 2561" โดย "Smart Travel Asia" และได้รับยกย่องให้เป็น "Top 10 Hotels in Bangkok: Reader's Choice Awards 2562" โดย Conde Nast รวมถึงรางวัล "Certificate of Excellence 2561-2562" และ "TripAdvisor Travelers Choice Awards 2562" โดยได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 25 โรงแรมชั้นนำของประเทศไทยโดยเว็บไซต์ TripAdvisor

โรงแรมยังมีจุดเด่นในการที่เป็นโรงแรมแรกในโลก ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 20121 สำหรับระบบการบริหารการจัดงานอย่างยั่งยืน จากการบูรณาการความยั่งยืนในการให้บริการงานอีเว้นท์และการดำเนินการของโรงแรม The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok และได้รับการรับรองมาตรฐาน Thailand MICE Venue Standard และ "Certificate of Appreciation" จากรางวัล MICE Sustainability Thailand จากสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (TCEB) โรงแรมยังได้เปลี่ยนไปใช้ข้าวอินทรีย์โดยตรงจากชาวนา โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการจากฟาร์มถึง

การใช้งาน ที่เน้นการสนับสนุนชาวต่างชาติ ส่งผลให้โรงแรมได้รับรางวัล “NTCC Business Awards 2561-2562 for Sustainable Innovations” โดยหอการค้าเนเธอร์แลนด์ – ไทย นอกจากนั้นโรงแรมยังมีนโยบายส่งเสริมความยั่งยืนทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและการดำเนินธุรกิจทำให้ได้รับรางวัล “ASEAN Green Hotel Standard” by ASEAN Green Hotel Standard Public Outreach and Civil Society Division

2. โรงแรมในเมือง (City Hotel) ในกรุงเทพฯ

โรงแรมในเมือง (City Hotel) ในกรุงเทพฯ ของบริษัท ที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจ และกลุ่มนักท่องเที่ยว ประกอบด้วย โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ และ โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ ซึ่งมีห้องพักรวมจำนวน 739 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 10 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุมรวม 1,702 ตร.ม. นอกจากนี้ในเดือนมกราคม ปี 2563 บริษัทได้เข้าซื้อโรงแรมดังต่อไปนี้เข้ามาในพอร์ตโฟลิโอของบริษัท โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพฯ สาทร และ Bangkok Marriott Hotel The Surawongse ซึ่งมีห้องพักรวมจำนวน 487 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 6 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุม 2,646 ตร.ม. ทั้งนี้ Bangkok Marriott Hotel The Surawongse ได้เปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2561

(ก) โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ

โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตกแต่งสไตล์อิตาเลียน-อเมริกัน มีสระว่ายน้ำและสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ ที่มองเห็นทิวทัศน์แบบพาโนรามา โดยตั้งอยู่ ณ ใจกลางย่านสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ท่ามกลางสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งในด้านธุรกิจ ช้อปปิ้ง แหล่งท่องเที่ยวยามราตรี และความบันเทิง โดยตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์และทางสรรพสินค้าระดับบน เช่น เอ็มโพเรียม เอ็มควอเทียร์ โรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจและกลุ่มนักท่องเที่ยว โดยตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Sofitel Bangkok Sukhumvit, Sheraton Grande Sukhumvit, a Luxury Collection Hotel, Bangkok, Pullman Bangkok Grande Sukhumvit, The Westin Grande Sukhumvit, Bangkok, Radisson Blu Plaza Bangkok และ Bangkok Marriott Hotel Sukhumvit เป็นต้น

โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ มีห้องพัก 280 ห้อง ซึ่งมีหน้าต่าระดับพื้นที่ถึงห้าเพดาน ทำให้เห็นทิวทัศน์เมืองหลวงอันงดงาม โรงแรมได้รับรางวัล Certificate of Excellence 2562 จาก TripAdvisor โดยห้องอาหาร Scalini ซึ่งเป็นภัตตาคารอาหารเมดิเตอร์เรเนียนที่มีครัวแบบ interactive ของทางโรงแรมได้รับรางวัล “Thailand Tatler’s Best Restaurants Awards” 3 ครั้งติดต่อกันตั้งแต่ปี 2559 รวมทั้งรางวัล “Traveller’s Choice 2562” จาก TripAdvisor มีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 826

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 8 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์บอลรูม 1 ห้อง ขนาด 384 ตร.ม. โดยโรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ เชื่อมต่อกับโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ (ดังที่ระบุด้านล่าง) ซึ่งทำให้บริษัท มีโอกาสในการให้บริการโรงแรม 2 ระดับ (Two-Tiered) ในทำเลพื้นที่เดียวกันนี้ โดยการกำหนดราคาที่แตกต่างกันสำหรับลูกค้าเฉพาะกลุ่มที่มีงบประมาณที่แตกต่างกัน ในขณะเดียวกันก็เปิดโอกาสให้ลูกค้าสองกลุ่มนั้น อยู่ในทำเลพื้นที่เดียวกัน บริษัทยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมอีกในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารโดย Hilton Worldwide Manage Limited (“ฮิลตัน เวิลด์ไวด์”) ภายใต้แบรนด์ Hilton Hotels & Resorts โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับฮิลตัน เวิลด์ไวด์เพื่อการบริหาร โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ

(ข) โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ

โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ Upscale ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยโรงแรมตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นย่านที่มีชื่อเสียงและอยู่ใจกลางย่านธุรกิจหลักของกรุงเทพฯ ข้างโรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ อีกทั้งยังอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าระดับบนที่ได้รับความนิยมสูง ได้แก่ เอ็มโพเรียม และ เอ็มควอเทียร์ รวมถึงยังอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ และสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญหลายแห่ง โรงแรมมีสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ และห้องพักที่ได้รับการตกแต่งอย่างมีรสนิยม โดยใช้สีเอิร์ธโทน อันร่วมสมัยผสมผสานสีไม้ธรรมชาติ โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมคือกลุ่มนักท่องเที่ยวและนักเดินทางเพื่อธุรกิจ ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Four Points by Sheraton Bangkok Sukhumvit 15, Pullman Bangkok Grande Sukhumvit, Holiday Inn Bangkok Sukhumvit, Novotel Bangkok Sukhumvit 20, Compass SkyView Hotel Sukhumvit 24 และ Hyatt Place Bangkok Sukhumvit

โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ มีห้องพัก 177 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 2 ห้อง มีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 407 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 3 ห้อง ซึ่งรวมถึงบอลรูมแบบเรียเตอร์ 1 ห้อง ขนาด 351 ตร.ม. โดยลูกค้าสามารถนำสัตว์เลี้ยงเข้าโรงแรมได้ โรงแรมได้รับรางวัลการันตีคุณภาพ “Certificate of Excellence 2562” จาก TripAdvisor บริษัท ยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมอีกในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย ฮิลตัน เวิลด์ไวด์ ภายใต้แบรนด์ ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ ฮิลตัน เวิลด์ไวด์ เพื่อการบริหารโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ

(ค) โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ

โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โรงแรมตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ใกล้กับย่านสาทรและสีลม โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กับตลาดนัดกลางคืนในย่านพัฒนาพงศ์ ซึ่งเป็นแหล่งของความบันเทิงที่มีชีวิตชีวา และสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดงในระยะทางที่สามารถเดินถึงได้ ทั้งยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากย่านช้อปปิ้งสยามสแควร์และสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ โรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือกลุ่มนักท่องเที่ยว อีกทั้งยังเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่น โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมตึกสูงเพียงไม่กี่แห่งในย่านนี้ โรงแรมมีสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ และชั้นดาดฟ้าสำหรับอาบแดด แต่ละห้องมีหน้าต่างระดับพื้นถึงฝ้าเพดาน แสดงทัศนียภาพของเมือง มีพื้นที่ห้องกว้างขวาง ตกแต่งด้วยสีเอิร์ธโทน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น So Sofitel Bangkok, Bangkok Marriott Hotel, The Surawongse, Pullman Bangkok Hotel G, Crowne Plaza Bangkok Lumpini Park, Hotel Muse Bangkok Langsuan MGallery Collection และ COMO Metropolitan Bangkok

โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ มีห้องพัก 282 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้อง มีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวมทั้งหมด 469 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 5 ห้อง โดยบริษัท ได้เริ่มดำเนินการวางแผนปรับปรุงโรงแรมในปี 2562 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2565 โดยเฉพาะห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการสรุปแผนงานการปรับปรุง มีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 200.1 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อตกลงที่บริษัท จะได้ทำกับ Marriott International, Inc. ต่อไป โดยโรงแรมยังสามารถเปิดให้บริการแก่ลูกค้าได้ตลอดช่วงระยะเวลาการปรับปรุงโรงแรม

โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย Marriott International, Inc. ภายใต้แบรนด์ เลอ เมอริเดียน โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับเมอริเดียน เอส.เอ.เอส. (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ

ในปี 2562 โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ ได้รับรางวัล “Best Luxury City Hotel in Thailand” จาก International Hotel Awards รางวัล “Top 10 Value Hotels” โดย Smart Travel Asia’s Best in Travel Poll 2562 และรางวัลจาก OTA (Online Travel Agent หรือ ตัวแทนท่องเที่ยวออนไลน์) ซึ่งรวมถึงรางวัล “Loved by Guests 2562” จาก Hotels.com รางวัล “Certificate of Excellence 2562” จาก TripAdvisor และรางวัล Certificate of Excellence 2562 for SPA by Le Méridien จาก TripAdvisor

(ง) โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร

โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร เป็นโรงแรมระดับ Midscale ที่บริษัท นิวัฒน์ดีมี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัททีซีซี เป็นเจ้าของและมี THAM เป็นผู้บริหารทรัพย์สินภายใต้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร ตั้งอยู่ใจกลางย่านสาทรและสีลมในเขตบางรัก กรุงเทพฯ อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรีในระยะทางที่สามารถเดินถึงได้ และอยู่ท่ามกลางอาคารสำนักงานต่าง ๆ ในย่านธุรกิจและย่านกลางคืนของสาทรและสีลม โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มนักท่องเที่ยวและกลุ่มนักเดินทางเพื่อธุรกิจเป็นหลัก ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Ibis Bangkok Riverside, Novotel Bangkok Fenix Silom Hotel, Furama Silom, Red Planet Bangkok Surawong, Ibis Bangkok Sathorn และ Holiday Inn Express Bangkok Siam เป็นต้น

โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร ดำเนินการและบริหารโดย IHG Hotels & Resorts ภายใต้แบรนด์ ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส มีห้องพัก 184 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 1 ห้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร ได้รับความพึงพอใจจากผู้เข้าพักอย่างมาก โดยได้รับรางวัล “Loved by Guests 2562” จาก Hotels.com และ รางวัล “Best Budget Hotel” จาก งาน TTG Travel Awards 2562

(จ) Bangkok Marriott Hotel The Surawongse

Bangkok Marriott Hotel The Surawongse เปิดเมื่อเมษายน 2561 เป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale ที่บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเลคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัททีซีซี เป็นเจ้าของ และมี THAM เป็นผู้บริหารทรัพย์สินและมีบริษัท รับจ้างพัฒนา ภายใต้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้โรงแรมอยู่ในระยะเวลากำหนดดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up) โดย Bangkok Marriott Hotel The Surawongse นี้เป็นโรงแรมแมริออทแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีทั้งห้องโรงแรมและอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าระยะยาว ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2562 Bangkok Marriott Hotel The Surawongse ได้เป็นโรงแรมอันดับหนึ่งในกรุงเทพฯ บนเว็บไซต์ TripAdvisor ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น SO Sofitel Bangkok, Le Meridien Bangkok, Pullman Bangkok Hotel G, Crowne Plaza Bangkok Lumpini Park, W Hotel Bangkok และ COMO Metropolitan Bangkok เป็นต้น

โรงแรมมีห้องพัก 303 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องสวีท และอพาร์ทเมนต์ 1, 2 และ 3 ห้องนอนสำหรับพักอาศัยระยะยาว มีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ 2,619 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุมทั้งสิ้น 17 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์บอลรูม 1 ห้อง ขนาด 748 ตร.ม. พื้นที่จัดประชุมกลางแจ้ง และห้องอาหารและ

เครื่องดื่ม 5 ห้อง รวมถึงห้องอาหารเยา (Yào Restaurant and Rooftop Bar) ห้องอาหารจีนสมัยใหม่ และบาร์บนดาดฟ้า ซึ่งได้รับรางวัลมากมายในปี 2562 อาทิเช่น รางวัล “Travellers' Choice 2562” จาก TripAdvisor, รางวัล “Best Luxury Hotel Rooftop Bar Worldwide 2562” จาก Hotel Of The Year Awards, รางวัล “Thailand Tatler Best Restaurant 2562” จากนิตยสาร Thailand Tatler, รางวัล “21st Bangkok's Best Restaurants 2562” ประเภทอาหารจีน จาก นิตยสาร Bangkok Best Dining & Entertainment นอกจากนี้ โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ยังได้รับรางวัลอื่นๆ ได้แก่ “Best New Luxury City Hotel Worldwide 2562” จาก Hotel Of The Year Awards, รางวัล “Highly Recommended: Luxury City Hotel Thailand 2562” and “Luxury Wedding Venue Thailand 2562” จาก The International Hotel Awards อีกด้วย โรงแรมยังมี เดอะการ์เดน แอท สุรวงศ์ ลานแบบโบราณที่ชวนให้นึกถึงมรดกประจำท้องถิ่นที่เปิดดำเนินการให้บริการทั้งหมดในปี 2563 บริษัทเจ้าของโรงแรมได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อบริหารจัดการ Bangkok Marriott Hotel The Surawongse

บริษัทรับจ้างพัฒนา Bangkok Marriott Hotel The Surawongse โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โรงแรมมีค่าใช้จ่ายลงทุนจำนวน 2,534 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งโรงแรมได้เปิดดำเนินการในเดือนเมษายน 2561 และอยู่ในระยะเวลาดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up) ทั้งนี้ งานปรับปรุงโดยต่อเติมพื้นที่สำหรับการจัดประชุมขนาดประมาณ 714 ตร.ม. เริ่มดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2561 และแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2562

3. รีสอร์ทระดับ Luxury

ประกอบไปด้วย โรงแรมบันยันทรี สมุย และ Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui ซึ่งมีห้องพักรวมจำนวน 167 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 9 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุม 268 ตร.ม.

(ก) โรงแรมบันยันทรี สมุย

โรงแรมบันยันทรี สมุย เป็นรีสอร์ทระดับ Luxury ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งอยู่ในที่ดินติดชายหาดส่วนตัวบนอ่าวละไม เกาะสมุย โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวทุกประเภท ทั้งนักเดินทางเดี่ยว มาเป็นคู่หรือเป็นครอบครัว โรงแรมบันยันทรี สมุย ให้บริการที่พักแบบวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง มีระเบียงส่วนตัวที่มองออกไปเห็นทิวทัศน์อันกว้างใหญ่ของมหาสมุทร พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวแบบอินฟินิตี้ วิลล่าแต่ละหลังมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกส่วนบุคคลเพื่อมอบประสบการณ์พิเศษที่ตอบสนองต่อความชอบส่วนบุคคลของลูกค้าแต่ละราย ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระ

โดย JLL เช่น Four Seasons Resort Koh Samui, Thailand, W Koh Samui, The Ritz-Carlton, Koh Samui, Six Senses Hideaway, Conrad Koh Samui และ Vana Belle, a Luxury Collection Resort, Koh Samui เป็นต้น

เนื่องจากเป็นหนึ่งในโรงแรมระดับ 5 ดาวบนเกาะสมุยที่มีห้องจัดเลี้ยงและอุปกรณ์สำหรับการจัดการประชุม โดยมีห้องประชุม 3 ห้อง พื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 268 ตร.ม. โรงแรมบันยันทรี สมุย จึงเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมสำหรับการจัดงานแต่งงาน โดยมีวิลล่าพร้อมสระว่ายน้ำ 88 หลัง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 5 ห้อง นอกจากนี้ โรงแรมบันยันทรี สมุย ยังมีให้บริการศูนย์อาหารบำบัดแบบองค์รวมและบริการสปา ตลอดจนกิจกรรมนันทนาการต่าง ๆ เช่น คลาสเรียนดำน้ำและเล่นเรือ โยคะ และทริประยะเวลา 1 วันรอบเกาะโดยเรือยนต์ความเร็วสูง บริษัท ยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรมบันยันทรี สมุย มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดยบันยันทรี ภายใต้ แบรินด์ บันยันทรี โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อการบริหาร โรงแรมบันยันทรี สมุย

โรงแรมบันยันทรี สมุย ได้รับรางวัล “Travelers’ Choice Winner” อันดับ 14 จาก Top 25 Luxury Hotels in Thailand โดย TripAdvisor ในปี 2562 และรางวัล “Thailand Best Restaurant Award – Saffron” จาก Thailand Tatler พร้อมทั้งยังได้รับรางวัลกินรีอันทรงเกียรติจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ในประเภท Health & Wellness Tourism – Spa โดยดำเนินการกิจการรีสอร์ทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม โรงแรมบันยันทรี สมุย มุ่งเน้นการพัฒนาอย่างยั่งยืนผ่านแนวทางการท่องเที่ยวอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและการดำเนินแนวทางการปฏิบัติอันยั่งยืน ซึ่งสอดคล้องกับพันธกิจบริษัท ในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และเป็นโรงแรมแห่งแรกในประเทศไทยที่ได้รับ “Gold Certification” จาก EarthCheck ซึ่งเป็น Gold Certificate ครั้งที่ 2 ของโรงแรมบันยันทรี สมุย ในปี 2562

(ข) Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui

Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui เป็นรีสอร์ทพรีเมียมชายหาดระดับ Luxury ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยตั้งอยู่บนหาดเฉวงน้อยเกาะสมุย โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมคือกลุ่มนักท่องเที่ยว Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui ตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติสมุยและห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ซึ่งเป็นจุดหมายการช้อปปิ้งหลัก รวมทั้งสถานที่ท่องเที่ยว ได้แก่ วัดพระใหญ่ และหินตาหินยาย โดยตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Belmond Napasai, Santiburi Koh Samui, Sala Samui Choengmon Beach Resort, Six Senses Hideaway, Conrad Koh Samui และ InterContinental Samui Bann Taling Ngam Resort

เป็นต้น

Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui เปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2556 มีห้องพักทั้งสิ้น 79 ห้อง ซึ่งประกอบด้วยห้องพัก 72 ห้อง และวิลล่า 7 หลัง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว บรรยากาศร่มรื่นและเป็นส่วนตัว ด้วยวิวทิวทัศน์ทะเลอันแสนสวยงาม และประกอบด้วยฉากหลังเขียวขจีตั้งป่าหิมพานต์ ทางโรงแรมมีห้องอาหารทั้งหมด 2 ห้อง ได้แก่ ห้องอาหารคิริย์ อันเลื่องชื่อ และห้องอาหารปาณาลี ซึ่งเป็นห้องอาหารสไตล์ไทยบิสโทรชิกเนเจอร์สปาและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับบริการสุขภาพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย Marriott International, Inc. ภายใต้แบรนด์ Luxury Collection เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินการของเครือ Starwood (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) บริษัท ได้เข้าทำสัญญาทั้งสิ้น 3 ฉบับเพื่อบริหารจัดการโรงแรม ได้แก่ (1) สัญญาบริหารจัดการโรงแรม กับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อมอบหมายให้บริหารโรงแรม (2) สัญญาบริการส่วนกลาง (Centralized Services Agreement) กับ Starwood Worldwide (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งตกลงให้บริการบริหารจัดการโรงแรมแบบรวมศูนย์ โดยบริการดังกล่าวรวมถึงบริการของห้องพัก โปรแกรมการขายและการตลาด และโปรแกรม Starwood Preferred Guest หรือ โครงการเพื่อส่งเสริมความภักดีของลูกค้า (Guest Loyalty Program) และ (3) สัญญาให้สิทธิการใช้ระบบ (System License Agreement) กับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งบริการดังกล่าว รวมถึงการใช้เครื่องหมายการค้า มาตรฐานของแบรนด์ คู่มือ แนวทางการออกแบบ โปรแกรมและกระบวนการอื่น ๆ ที่โดดเด่นหรือเป็นเอกลักษณ์ของแบรนด์ (ซึ่งขอบเขตการให้บริการโดยรวมของสัญญาบริหารจัดการโรงแรมของเครือ Starwood (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) นั้น สามารถเทียบเคียงได้กับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลที่ใช้โครงสร้างของสัญญาแบบอื่น)

โรงแรม Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui และ Sheraton Samui Resort ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน และบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมระดับสากลรายเดียวกัน ได้รวมศูนย์กลางการให้บริการ เช่น การใช้ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารการขายร่วมกัน เป็นต้น โดยการให้บริการร่วมกันนั้น เพื่อการบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui การันตีความหรูหราและคุณภาพการให้บริการ ด้วยรางวัล “Certificate of Excellence 2562” จาก TripAdvisor และรางวัล “Most Recommended Award 2562” จากบริษัท CTrip

4. โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพฯ

โรงแรมกลุ่มดังกล่าวประกอบด้วย โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และ Sheraton Samui Resort ซึ่งมีห้องพักรวมจำนวน 524 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 8 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุม 1,845 ตร.ม. นอกจากนี้ ในเดือนมกราคม ปี 2563 บริษัทได้เข้าซื้อโรงแรมดังต่อไปนี้เข้ามาในพอร์ตโฟลิโอของบริษัท Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach และ Hua Hin Marriott Resort & Spa ซึ่งมีห้องพักรวมจำนวน 502 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 8 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุมรวม 1,313 ตร.ม.

(ก) โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่

โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ เป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีที่ตั้งอยู่ในย่านในทาบาศร์ที่มีชื่อเสียงบริเวณใจกลางเมืองและใกล้บริเวณเมืองเก่าของจังหวัดเชียงใหม่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ ตกแต่งสไตล์ยุโรปผสมผสานกับศิลปะแบบล้านนาไทย โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ อยู่ในระยะที่สามารถเดินทางไปได้สะดวกทั้งตลาดนัดกลางคืน ตลาดวโรรส และพันทิพย์ ฟลาซ่า เชียงใหม่ และเดินทางไปท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่โดยรถยนต์ภายใน 15 นาที โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ มีห้องประชุมและอุปกรณ์ที่ทันสมัยสำหรับการจัดประชุม โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของโรงแรมคือผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE และกลุ่มนักท่องเที่ยวและเป็นสถานที่หลักแห่งหนึ่งสำหรับการประชุมและการท่องเที่ยวสำหรับผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเชียงใหม่ยังได้กลายเป็นจังหวัดลำดับต้นๆ ที่ถูกเลือกให้เป็นสถานที่ในการจัดการประชุมและนิทรรศการของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียนอีกด้วย นอกจากนี้ สำนักงานส่งเสริมการจัดการประชุมและนิทรรศการได้ประชาสัมพันธ์ให้เชียงใหม่เป็นเมือง MICE ระดับสากล ตามรายงานของ JLL ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น DusitD2 Chiang Mai, Movenpick Suriwongse Hotel Chiang Mai, Shangri-La Hotel Chiang Mai, Dusit Princess Chiang Mai, Anantara Chiang Mai Resort & Spa และ Holiday Inn Chiang Mai เป็นต้น

โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ มีห้องพัก 383 ห้อง ที่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ของดอยสุเทพ ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้อง โรงแรมยังมีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ประมาณ 1,742 ตร.ม.

โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย Marriott International, Inc. ภายใต้แบรนด์ เลอ เมอริเดียน ทั้งนี้ บริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ เมอริเดียน เอส.เอ.เอส. (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่

บริษัทได้เริ่มดำเนินการวางแผนปรับปรุงโรงแรมในปี 2562 โดยรวมถึงการปรับปรุงและเพิ่มเติมอุปกรณ์สำหรับการจัดประชุมของโรงแรม การปรับปรุงโรงแรมดังกล่าว ขึ้นอยู่กับข้อตกลงภายใต้สัญญาบริหารจัดการโรงแรมของบริษัท ที่มีกับ Marriott International Inc. ซึ่งรวมถึงการแก้ไขสัญญาบริหารจัดการโรงแรมของบริษัท ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการสรุปแผนงานการปรับปรุง โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 200.1 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2565 โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ จะยังคงดำเนินการเป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale เช่นเดิมภายหลังการปรับปรุงโรงแรม โดยจะยังคงเปิดให้บริการแก่ลูกค้าได้ตลอดช่วงระยะเวลาการปรับปรุงโรงแรม ทั้งนี้ บริษัท คาดว่าโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ จะเป็นโรงแรมเป้าหมายหลักสำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ในจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อการปรับปรุงโรงแรมแล้วเสร็จ

โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ ได้รับรางวัลต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง รางวัล “International 5-Star Hotel in Thailand” และ “Luxury Convention Hotel 2562” จาก International Hotel Awards รวมถึงรางวัลเหรียญทองแดง “Thailand Green Hotel Awards” ประจำปี 2562 สำหรับรางวัลที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม และรางวัล “TripAdvisor Certificate of Excellence 2562”

(ข) Sheraton Samui Resort

Sheraton Samui Resort เป็นรีสอร์ทระดับ Upper Upscale ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่ตกแต่งสไตล์เมดิเตอร์เรเนียน และตั้งอยู่บนไหล่เขาริมหาดเจ็ญน้อย เกาะสมุย โรงแรมตั้งอยู่ใกล้ย่านช้อปปิ้งและย่านบันเทิงที่หาดเฉวง และสนามบินนานาชาติ สมุย ทั้งยังมีบริการรถรับส่งไปยังตัวเมือง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของรีสอร์ทคือกลุ่มนักท่องเที่ยว ทั้งนี้ Sheraton Samui Resort เป็นรีสอร์ทที่เหมาะสมสำหรับครอบครัว มีสระว่ายน้ำริมหาด บาร์ริมหาด และสระว่ายน้ำเกลือ พร้อมสระน้ำสำหรับสปา และคิส์คลับที่ออกแบบอย่างเฉพาะตัว ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Anantara Lawana Koh Samui Resort & Spa, Santiburi Koh Samui, OZO Chaweng Samui, Centara Grand Beach Resort Samui, Le Meridien Koh Samui Resort & Spa และ Renaissance Koh Samui Resort & Spa เป็นต้น

โรงแรมมีห้องพัก 141 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้อง และห้องประชุม 1 ห้อง ขนาด 103 ตร.ม. และโรงแรมได้เปิดทำการในเดือนมีนาคม 2558

โรงแรม Sheraton Samui Resort และ Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน และบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมระดับสากลรายเดียวกัน ได้รวมศูนย์กลางการให้บริการ เช่น การใช้ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารการขายร่วมกัน เป็นต้น

โดยการให้บริการร่วมกันนั้น เพื่อการบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

Sheraton Samui Resort มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย Marriott International, Inc. ภายใต้แบรนด์ Sheraton Hotel and Resorts เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินการของเครือ Starwood (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) บริษัท ได้เข้าทำสัญญาทั้งสิ้น 3 ฉบับเพื่อบริหารจัดการโรงแรม ได้แก่ (1) สัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อมอบหมายให้บริหารโรงแรม (2) สัญญาบริการส่วนกลาง (Centralized Services Agreement) กับ Starwood Worldwide (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งตกลงให้บริการบริหารจัดการโรงแรมแบบรวมศูนย์ โดยบริการดังกล่าวรวมถึงบริการจองห้องพัก โปรแกรมการขายและการตลาด และโปรแกรม Starwood Preferred Guest หรือ โครงการเพื่อส่งเสริมความภักดีของลูกค้า (Guest Loyalty Program) และ (3) สัญญาให้สิทธิการใช้ระบบ (System License Agreement) กับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งบริการดังกล่าว รวมถึงการใช้เครื่องหมายการค้า มาตรฐานของแบรนด์ คู่มือแนวทางการออกแบบ โปรแกรมและกระบวนการอื่น ๆ ที่โดดเด่นหรือเป็นเอกลักษณ์ของแบรนด์ (ซึ่งขอบเขตการให้บริการโดยรวมของสัญญาระหว่างการดำเนินการของเครือ Starwood นั้น สามารถเทียบเคียงได้กับผู้บริหารโรงแรมสากลที่ใช้โครงสร้างของสัญญาแบบอื่น)

Sheraton Samui Resort ได้รับรางวัลต่างๆ ซึ่งรวมถึง รางวัล “International Five-Star Hotel 2561-2562, Thailand” จาก International Hotel Awards และโรงแรมยังได้รับการยกย่องจาก OTA (Online Travel Agent หรือ ตัวแทนท่องเที่ยวออนไลน์) ต่างๆ ซึ่งรวมถึงรางวัล “Love by Guest 2562” จาก Hotels.com นอกจากนี้ ทั้งโรงแรมและห้องอาหาร Long Talay ของโรงแรมยังได้รับรางวัล “Certificate of Excellence 2562” จาก TripAdvisor

(ค) Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach

Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach เป็นรีสอร์ทริมหาดระดับ Upper Upscale ในจังหวัดภูเก็ต ที่บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัททีซีซี เป็นเจ้าของ และมี THAM เป็นผู้บริหารทรัพย์สินภายใต้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยรีสอร์ทอยู่ในระยะทางที่เดินถึงหาดในยางได้ และสามารถเดินทางโดยรถยนต์ไปสนามบินนานาชาติภูเก็ตได้ภายใน 10 นาที รีสอร์ทตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวหลายแห่ง เช่น อุทยานแห่งชาติสิรินาถ รอยัล ภูเก็ต มารีน่า และท่าเทียบเรือยอร์ช เฮเวน มารีน่า ที่ตั้งและบรรยากาศของรีสอร์ททำให้โรงแรมเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมสำหรับการจัดงานแต่งงาน รีสอร์ทแห่งนี้ให้บริการที่พักอันเงียบสงบและมีความเป็นส่วนตัว มีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่แบบลากูนรอบ ๆ รีสอร์ท พร้อมระเบียงส่วนตัวเห็นวิวทิวทัศน์ทะเลอันดามัน มีพื้นที่สำหรับนั่งเล่นหรือเทอเรซที่มีเก้าอี้ชายหาดและสามารถลงสระว่ายน้ำได้จากห้องพัก โดยมีกลุ่มลูกค้า

เป้าหมายหลักเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว โดยตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Renaissance Phuket Resort & Spa, Pullman Phuket Arcadia Naithon Beach, Anantara Layan Phuket Resort, Dusit Thani Laguna Phuket, Angsana Laguna Phuket และ Hyatt Regency Phuket Resort เป็นต้น

Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach มีห้องพัก 180 ห้อง ซึ่งรวมถึงวิลล่าพร้อมสระว่ายน้ำน้ำริมชายหาด 15 หลัง และห้องอาหารและเครื่องดื่ม 3 ห้อง รีสอร์ทมีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 228 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 4 ห้อง ซึ่งโรงแรมได้เปิดดำเนินการในเดือนมิถุนายน 2559 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

บริษัทเจ้าของโรงแรมได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร

ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ไนยางบีช เป็นรีสอร์ทที่ตั้งอยู่บนหาดในยางที่สวยงามและห่างจากสนามบินเพียง 10 นาทีได้รับรางวัล “Best International Wedding Venue Hotel in the World 2561” จาก International Hotel Awards อันเป็นการยืนยันว่ารีสอร์ทเป็นจุดหมายที่นิยมในการจัดงานแต่งงานของคู่บ่าวสาว อีกทั้งโรงแรมยังได้รับรางวัล “Best Resort Hotel Thailand 2561” จาก Asia Pacific Property Awards รางวัล “Luxury Beach Resort Spa Country Winner: Thailand” จากงาน World Luxury Spa Awards 2562 รางวัล “Best Hideaway Resort in Asia” จากงาน HAUTE GRANDEUR GLOBAL EXCELLENCE AWARDS 2562 รางวัล “Certificate of Excellence 2562” จาก TripAdvisor นอกจากนี้ ห้องอาหาร Big Fish Restaurant & Bar ของโรงแรมยังได้รับรางวัล “Most Romantic Atmosphere Regional Winner: South East Asia” จากงาน World Luxury Restaurant Awards 2562 อีกด้วย

(ง) Hua Hin Marriott Resort & Spa

Hua Hin Marriott Resort & Spa เป็นรีสอร์ทระดับ Upper Upscale ที่บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และ รีสอร์ทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัททีซีซี เป็นเจ้าของ และมี THAM เป็นผู้รับจ้างพัฒนาและบริหารทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยโรงแรมตั้งอยู่ริมหาดในหัวหิน มีลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว มีสระว่ายน้ำ 5 สระบริเวณรอบรีสอร์ท พร้อมทั้งสระว่ายน้ำ Loop Pool ขนาด 700 เมตร ตกแต่งด้วยสวนหย่อมและไม้พุ่มจะได้รับความสะดวกสบายด้วยห้องพักที่ทันสมัย ห้องพักบางส่วนสามารถเดินลงสระว่ายน้ำได้ รีสอร์ทตั้งอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินถึงตลาดนัดกลางคืนหัวหินที่มีชื่อเสียง และยังอยู่ใกล้สนามกอล์ฟ รอยัล หัวหิน วังไกลกังวล สวนน้ำวานา นาวา หัวหิน และสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญอื่น ๆ ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตาม

รายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Avani+ Hua Hin Resort, Dusit Thani Hua Hin, Anantara Resort & Spa Hua Hin, Hilton Hua Hin Resort & Spa, InterContinental Hua Hin Resort และ Hyatt Regency Hua Hin เป็นต้น

โรงแรมมีห้องพัก 322 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 5 ห้อง มีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 1,085 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 8 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องบอลรูมที่มีพื้นที่รวม 294 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง นอกจากนี้ รีสอร์ทยังมีคิด้สคลับให้บริการกิจกรรมสันทนาการแก่เด็ก ๆ

บริษัทเจ้าของโรงแรมเข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร Hua Hin Marriott Resort & Spa ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี กับบุคคลภายนอก เพื่อเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโรงแรม (สัญญาดังกล่าวเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559) โรงแรมเปิดดำเนินการในช่วงเดือนมีนาคม 2559 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

ทั้งนี้ รีสอร์ทได้รับรางวัลมากมาย ซึ่งรวมถึงรางวัล “Best Luxury Resort Hotel Asia Pacific 2561-2562” จาก International Hotel Awards รางวัล “Best Luxury Beach Lifestyle Resort Worldwide 2562” จากเวที Hotel of the Year รางวัล “Green Hotel Award 2562” จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในฐานะที่เป็นโรงแรมที่ดำเนินการอย่างเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รางวัล “Certificate of Excellence 2562” จาก Trip Advisor นอกจากนี้ ห้องอาหาร Big Fish Restaurant & Bar ของโรงแรมยังได้รับรางวัล “Luxury Beachside Restaurant Global Winner” จากงาน World Luxury Restaurant Awards 2562 อีกด้วย

5. โรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือปรับปรุงหรือจะได้รับการพัฒนาหรือปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปดังต่อไปนี้

(ก) โรงแรมอิมพีเรียล โบท เฮาส์ บีช รีสอร์ท

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงโรงแรมอิมพีเรียล โบท เฮาส์ บีช รีสอร์ท ให้เป็นรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ มีเลีย และเป็นรีสอร์ทระดับ Upscale ซึ่งมีที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ บนหาดเชิงมนเกาะสมุย โรงแรมได้เปิดให้บริการในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุง โดยเมื่อการปรับปรุงแล้วเสร็จคาดว่าจะมีห้องพักให้บริการกว่า 200 ห้อง และห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้องและพื้นที่สำหรับจัดประชุม 560 ตร.ม. รวมถึงจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำขนาดใหญ่แบบ Loop Pool และสระว่ายน้ำในร่มเรือจิวสำหรับเด็ก โรงแรมอิมพีเรียล โบท เฮาส์ บีช รีสอร์ท มีกลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มนักท่องเที่ยว ทั้งนี้ โรงแรมอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของ มีเลีย โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล ผู้บริหารรีสอร์ทที่มีชื่อเสียง ที่มีความสัมพันธ์อันยาวนานกับกลุ่มบริษัททีซีซีและมีประวัติการประกอบ

กิจการที่ดี

การปรับปรุงดังกล่าวได้เริ่มในเดือนมิถุนายน 2561 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 916 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่ง สำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 699 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

หมายเหตุ โรงแรม อิมพีเรียล โบท เฮาส์ บีช รีสอร์ท ได้มีการปรับปรุงและพัฒนา และเปิดดำเนินงานอย่างเป็นทางการแล้วในชื่อ Melia Koh Samui, Thailand ในเดือนมกราคม ปี 2563

(ข) โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงโรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต ให้เป็นโรงแรม คอร์ทยาร์ด บาย แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ ซึ่งเป็นโรงแรมในระดับ Upscale โดยจะมีห้องพัก 248 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 3 ห้อง พื้นที่สำหรับจัดประชุมมากกว่า 1,200 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุมขนาดใหญ่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับการจัดประชุมทั้งแบบท้องถิ่นและแบบนานาชาติ โรงแรมได้รับการตกแต่งโดยยังคงกลิ่นอายขนบธรรมเนียมของภูเก็ตเอาไว้ โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ โดยตั้งอยู่ใจกลางเมืองภูเก็ต ใกล้กับหอนาฬิกาของเมืองซึ่งเป็นสถานที่หลักของภูเก็ต ล้อมรอบไปด้วยอาคารแบบสถาปัตยกรรมจีน-โปรตุเกส อันเป็นมรดกและเป็นสัญลักษณ์เชิงประวัติศาสตร์ที่สำคัญของภูเก็ต อีกทั้งโรงแรมยังอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับตลาดนัดกลางคืนและสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ ซึ่งเหมาะสมกับการรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจและกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก ทั้งนี้ โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต คาดว่าจะเป็นสถานที่หลักสำหรับการจัดประชุมของผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE ในภูเก็ต ซึ่งเป็นหนึ่งในจังหวัดที่มีความสำคัญด้าน MICE และหนึ่งในสถานที่มีการจัดงานประชุมมากที่สุดในประเทศไทย ตามรายงานของ JLL

การปรับปรุงดังกล่าวเริ่มต้นในเดือนมีนาคม 2561 แต่ได้หยุดไปเมื่อบริษัทอยู่ระหว่างเจรจารายละเอียดของโครงการกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากล โดยได้เริ่มดำเนินการต่อในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 โดยโรงแรมจะยังคงเปิดให้บริการขณะดำเนินการปรับปรุง มีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 352 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ภายหลังจากการเริ่มดำเนินการปรับปรุงต่อในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 จนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ยังไม่มีการใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ทั้งนี้ ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทเจ้าของโรงแรม ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร

(ค) Bangkok Marriott The Asiatique

บริษัท อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนา Bangkok Marriott The Asiatique ให้เป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale โดยคาดว่าจะเปิดเป็นโรงแรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ ซึ่งขณะนี้ยังเป็นลานจอดรถโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โดยจะตั้งอยู่ถัดจากโครงการดังกล่าวซึ่งเป็นแหล่งช้อปปิ้งและความบันเทิงแนวไลฟ์สไตล์ที่ใหญ่ที่สุดของบริษัท ในการนี้ โรงแรมจะเสริมความแข็งแกร่งในการดำเนินกิจการของสังหาริมทรัพย์เพื่ออสังหาริมทรัพย์ค้าปลีก (Retail) ของบริษัท และเป็นส่วนหนึ่งในโครงการพัฒนาแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) โครงการแรกของบริษัท ทั้งนี้ ลูกค้าสามารถเดินทางมายังโรงแรมได้ทั้งทางเรือและทางบก โดยโรงแรมจะจัดให้มีบริการล่องเรือในแม่น้ำเจ้าพระยา

โรงแรมจะมีห้องพัก 800 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่มไม่น้อยกว่า 6 ห้องซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 2,800 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้และบาร์บนดาดฟ้า (Roof Top Bar) พื้นที่สำหรับจัดประชุมประมาณ 10,000 ตร.ม. โรงแรมจะมีห้องบอลรูมทั้งแบบภายในและแบบกลางแจ้งที่เห็นทิวทัศน์แม่น้ำเจ้าพระยา กลุ่มเป้าหมายหลักของโรงแรมคือผู้ให้บริการกลุ่ม MICE และกลุ่มนักท่องเที่ยว Bangkok Marriott The Asiatique จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของ Marriott International, Inc.

การก่อสร้างโรงแรมตามแผนการดังกล่าวคาดว่าจะเริ่มในปี 2563 และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2567 มีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 7,013 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2562 บริษัทยังไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุน

(ง) โรงแรม อินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโรงแรม อินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท ในย่านสุขุมวิท กรุงเทพฯ โรงแรม อินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท เป็นโรงแรม Upscale ที่ตกแต่งแบบทันสมัยผสมผสานกับลักษณะความเป็นไทย โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อยู่ในระยะที่สามารถเดินไปยังสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช และอยู่ในบริเวณใกล้กับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค แบงค็อก มอลล์ รวมถึงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ โรงแรมมีกลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจและกลุ่มนักท่องเที่ยว

โรงแรมจะมีห้องพัก 208 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 2 ห้อง พื้นที่สำหรับจัดประชุม 200 ตร.ม. และบาร์บนดาดฟ้า (Roof Top Bar) บริษัทได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 มีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 738 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ สำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 50 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โรงแรม อินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของ มี

เลียย ไฮเทคส์ อินเตอร์เนชั่นแนล ภายใต้แบรนด์ อินน์ไซด์

(จ) โรงแรมบันยันทรี กระบี่

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโรงแรมบันยันทรี กระบี่ ซึ่งเป็นรีสอร์ทระดับ Luxury ตั้งอยู่ในจังหวัดกระบี่ โรงแรมตั้งอยู่ริมหาดทับแขก บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บริเวณใกล้อุทยานแห่งชาติหมู่เกาะพีพี คาดว่าโรงแรมจะมีห้องพัก 72 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุม 250 ตร.ม. โรงแรมจะเปิดให้บริการสปาบำบัดและอุปกรณ์ในการให้บริการสปา โดยให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก ทั้งนี้ โรงแรมจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของบันยันทรี

บริษัท เริ่มดำเนินการก่อสร้างในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 1,226 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ สำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 827 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และบริษัท คาดว่าโรงแรมจะเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563

6. โรงแรมที่บริษัทได้เข้าซื้อเข้ามาในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทเมื่อเดือนมกราคม 2563 ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือปรับปรุงหรือจะได้รับการพัฒนาหรือปรับปรุง

(ก) โครงการหัวหิน บีชฟรอนท์

ปัจจุบันโครงการหัวหิน บีชฟรอนท์ นั้นอยู่ในระหว่างขั้นตอนศึกษาแผนการลงทุนและปรับปรุง โดยบริษัท คาดว่าจะทำการพัฒนาโครงการนี้เป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์ระดับสากล ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่ในตัวเมืองหัวหิน เป็นทรัพย์สินริมชายหาดที่มีขนาดประมาณ 2 ไร่

(ข) โรงแรมอิมพีเรียล แม่ปิง

โรงแรมอิมพีเรียล แม่ปิง คาดว่าจะได้รับการปรับปรุงให้เป็นโรงแรมระดับ Luxury ภายใต้แบรนด์ระดับสากล Intercontinental Chiang Mai Mae Ping โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ ใจกลางย่านธุรกิจและแหล่งช้อปปิ้งของเชียงใหม่ ในระยะทางที่สามารถเดินถึงตลาดนัดกลางคืน ไนท์บาซาร์เชียงใหม่ และพันธุทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่ได้ การตกแต่งของโรงแรมได้รับแรงบันดาลใจมาจากศิลปโบราณของเชียงใหม่ โรงแรมจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการจัดนิทรรศการและจัดประชุมที่ครบวงจร เพื่อรองรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE และกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก โดยคาดว่าโรงแรมอิมพีเรียล แม่ปิง จะเป็นสถานที่จัดการประชุมสำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่

โรงแรมจะมีห้องพัก 324 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 7 ห้อง และพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ ขนาด 1,090 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 7 ห้อง โดยคาดว่าโรงแรมจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของผู้บริหารโรงแรมระดับสากลที่บริษัท เป็นผู้คัดเลือก

การพัฒนาโรงแรมใหม่ได้เริ่มดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ด้วยงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 1,563 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ สำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 39 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยโรงแรมได้ปิดดำเนินการเพื่อดำเนินการปรับปรุงเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2564

(ค) โรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์

โรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์ อยู่ระหว่างการปรับปรุงให้เป็นโรงแรมระดับ Upscale ภายใต้แบรนด์มีเลีย ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีการตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบล้านนาไทย โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ในบริเวณใกล้กับเชียงใหม่ไนท์บาซาร์และแม่น้ำปิง โรงแรมจะมีห้องพัก 261 ห้อง และห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้อง และพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ ขนาด 1,300 ตร.ม. (โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามที่ตกลงกับผู้บริหารโรงแรม) โดยให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวและกลุ่มนักเดินทางเพื่อธุรกิจเป็นหลัก บริษัทได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ Meliá Hotels International S.A. เพื่อการบริหารโรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์

โรงแรมพรพิงค์ทาวเวอร์นั้นอยู่ระหว่างการปรับปรุง โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 1,792 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายลงทุนเพื่อปรับปรุงห้องพักจำนวน 261 ห้อง จำนวนประมาณ 791 ล้านบาท และ (2) ค่าใช้จ่ายลงทุนสำหรับส่วนต่อขยายในอนาคต ทั้งนี้ การปรับปรุงห้องพักจำนวน 261 ห้อง ได้เริ่มดำเนินการแล้วในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โดยคาดว่าห้องพักที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 ซึ่งสำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 119 ล้านบาท โดยโรงแรมจะปิดดำเนินการขณะดำเนินการปรับปรุง

(ง) โรงแรมเจริญกรุง 93

บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนา โรงแรมเจริญกรุง 93 คาดว่าจะเป็นโรงแรมระดับ Upscale ภายใต้แบรนด์ระดับสากลที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนเมือง โรงแรมเจริญกรุง 93 ตั้งอยู่ตรงข้ามอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท คือ เอเซียทีค เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ ซึ่งจะรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลักและอยู่ในบริเวณใกล้กับ Bangkok Marriott The Asiaticque ที่บริษัท จะพัฒนาเป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale ทำให้บริษัท สามารถจับตลาดลูกค้า 2 กลุ่ม คือ กลุ่มนักเดินทางเพื่อธุรกิจและกลุ่มนักท่องเที่ยว ในทำเลพื้นที่เดียวกัน

โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ โดยตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา จะมีห้องพัก 208 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุม 300 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ โรงแรมเจริญกรุง 93 จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของผู้บริหารโรงแรมระดับสากลที่บริษัท เป็นผู้คัดเลือก

บริษัท คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 โดยคาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 และคาดว่าจะเปิดให้ดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 581 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 108 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(จ) โรงแรม อีสต์ เอเชีย

บริษัทอยู่ระหว่างการปรับปรุงโรงแรม อีสต์ เอเชียติก โฮเต็ล ให้เป็นโรงแรมระดับ Luxury ภายใต้แบรนด์ระดับสากลในตึกเก่าแก่อายุกว่าร้อยปีอันมีเอกลักษณ์ อยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในกรุงเทพฯ โรงแรมจะตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ โฉนดทำเรือโอเรียนเต็ลและสถานีรถไฟฟ้าสะพานตากสิน บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการให้บริการล่องเรือสำราญแบบค้างคืนในแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับประวัติศาสตร์ของกรุงเทพฯ และอยุธยาตอนเหนือ โดยจะรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับ Luxury เป็นหลัก

โรงแรม อีสต์ เอเชียติก โฮเต็ล จะมีห้องพัก 82 ห้อง (ห้องพักปกติ 26 ห้องและ ห้องแบบ boat suites 56 ห้อง ห้องบริการอาหารและเครื่องดื่ม 3 ห้อง และคาดว่าจะมีคลับเลานจ์ที่สามารถใช้เป็นห้องจัดงานอีเวนต์ ทั้งนี้ โดยคาดว่าโรงแรมจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของผู้บริหารโรงแรมระดับสากลที่มีประสบการณ์ในการบริหารกิจการมัลติพurposeในแม่น้ำ โดยบริษัท เป็นผู้คัดเลือก

บริษัทคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 1,539 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยังไม่มีการใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน

(ข) โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา ให้เป็นรีสอร์ทระดับ Luxury ที่ตั้งอยู่ริมหาดจอมเทียน ในเมืองพัทยา โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยาคาดว่าจะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก ซึ่งมีห้องพักหลากหลายประเภทสำหรับนักท่องเที่ยว ทั้งนี้ โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ใกล้กับสวนน้ำการ์ตูนเน็ตเวิร์ค อเมซอน (Cartoon Network Amazone) ซึ่งเป็นสวนน้ำในธีมการ์ตูนเน็ตเวิร์ค และตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมืองพัทยา และสถานที่ท่องเที่ยวอื่นๆ

โรงแรมคาดว่าจะมีห้องพักแบบวิลล่าที่ตกแต่งอย่างหรูหรา จำนวน 80 หลัง ที่ให้บริการรูมเซอร์วิสและมีสระว่ายน้ำส่วนตัวเพื่อความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้เข้าพัก และห้องพักอีกจำนวน 100 ห้อง โรงแรมคาดว่าจะมีห้องอาหารและเครื่องดื่ม 3 ห้อง และสระว่ายน้ำแบบลากูนขนาดใหญ่ที่ล้อมรอบตัวโรงแรม

โดยโรงแรมนี้ได้ถูกปรับปรุงเพื่อรองรับการเติบโตของการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากแผนของรัฐบาลในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ทั้งนี้ บริษัทเข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อการบริหารโรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา

บริษัทคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 3,300 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ สำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(ข) โรงแรมแกรนด์ ไฮเล่

ปัจจุบันโรงแรมแกรนด์ ไฮเล่ ปิดดำเนินการอยู่และบริษัทกำลังจะปรับปรุงโดยกำลังทำการศึกษาความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาโครงการเป็นอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) ในพัทยา โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการคาดว่าจะเป็โรงแรมระดับ Upscale ภายใต้แบรนด์ระดับสากลและอาจมีพื้นที่บางส่วนเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ โรงแรมจะอยู่ใกล้กับชายหาดพัทยา ศูนย์การค้า และถนนคนเดิน โดยโรงแรมจะรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก

โรงแรมจะมีห้องพัก 234 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 2 ห้อง และพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ ขนาด 600 ตร.ม. รวมถึงจะมีบาร์และพื้นที่สรวายน้ำ โดยคาดว่าโรงแรมจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของผู้บริหารโรงแรมระดับสากลที่บริษัทเป็นผู้คัดเลือก

บริษัทคาดว่าจะเริ่มปรับปรุงโรงแรมในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัท คาดว่าโรงแรมจะเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2564 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 702 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(ข) พัทยา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลลอปเมนต์

บริษัท อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการ AWC CENTER PATTAYA อสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) ในพัทยาเป็นแลนด์มาร์คใหม่ โดยพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมเจดับบลิว แมริออท เดอะ พัทยา บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรม พัทยา แมริออท มาร์คิส ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับ Luxury และ Upper Upscale ตามลำดับและมีพื้นที่บางส่วนเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ ใจกลางเมืองพัทยา บนถนนเลียบชายหาดพัทยา โรงแรมจะอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งรายล้อมด้วยศูนย์การค้าชั้นนำและคอนโดมิเนียม โดยจะรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยว

และผู้ให้บริการกลุ่ม MICE เป็นหลัก คาดว่าโรงแรมจะเป็นสถานที่สำคัญในการให้บริการการจัดประชุมของผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE ในพหุภาคี ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวของบริษัท ซึ่งมีรูปแบบเหมือนกับเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โดยโครงการนี้ได้ถูกปรับปรุงเพื่อรองรับการเติบโตของการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากแผนของรัฐบาลในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ให้เป็นศูนย์กลางสำหรับภาคอุตสาหกรรม การค้า การท่องเที่ยว และการพาณิชย์

โรงแรมจะมีห้องพัก 1,298 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 11 ห้องและพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ ขนาดมากกว่า 4,000 ตร.ม. บริษัท คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 9,930 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(2) **ลูกค้าในธุรกิจโรงแรมและการบริการ**

บริษัทแบ่งประเภทลูกค้าในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ เป็น 5 กลุ่มหลักดังต่อไปนี้

กลุ่มลูกค้าขายปลีก: ลูกค้ารายบุคคลและครอบครัวที่จองห้องพักกับโรงแรมโดยตรงผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น จองทางโทรศัพท์ และวอล์คอิน (Walk-in) และช่องทางออนไลน์ เช่น จองผ่านเว็บไซต์ของแต่ละโรงแรมและจองผ่านทางอีเมล

กลุ่มลูกค้าองค์กร: กลุ่มลูกค้าธุรกิจและองค์กรที่จองห้องพักกับโรงแรมโดยตรง และได้ราคาห้องพักอัตราพิเศษสำหรับองค์กร (Preferential Corporate Rates)

กลุ่มลูกค้าขายส่ง: บริษัทนำเที่ยวที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางระหว่างลูกค้าและบริษัท ในการจองห้องพัก ทั้งช่องทางออนไลน์และออนไลน์

กลุ่มลูกค้าแบบหมู่คณะ: รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่จัดการประชุมบริษัทข้ามชาติ การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การประชุมนานาชาติ และการจัดนิทรรศการ (“ผู้ให้บริการกลุ่ม MICE”) และกลุ่มลูกค้าอื่นที่เข้าพัก ตั้งแต่ 10 ห้องขึ้นไป ผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE เป็นลูกค้ากลุ่มใหญ่ที่หาสถานที่ในการจัดงานอีเวนต์ต่าง ๆ หรืองานสัมมนา และวางแผนงานอีเวนต์หรือวางแผนการเข้าพักที่โรงแรมของบริษัท ล่วงหน้านอกเหนือจากรายได้จากห้องพัก บริษัท จะมีรายได้เพิ่มจากผู้ให้บริการกลุ่ม MICE จากการบริการจัดเลี้ยง จัดสถานที่ประชุม และบริการจัดอาหารในงานเลี้ยง

กลุ่มลูกค้าอื่น: ช่องทางอื่นๆ ที่ไม่เข้าประเภสดังกล่าวข้างต้น รวมถึงการจองโดยใช้สิทธิของพนักงาน และรายได้ค่าบริการ (Service Charge)

(3) การกำหนดราคาและฤดูกาลท่องเที่ยว

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านฤดูกาลท่องเที่ยวเป็นหลัก อุปสงค์ของนักท่องเที่ยวที่ขึ้นอยู่กับฤดูกาลท่องเที่ยวนี้มีผลต่อการกำหนดราคาของโรงแรมแต่ละแห่ง โดยทั่วไปโรงแรมของบริษัท มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) สูงในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวในประเทศไทย แม้ว่าฤดูกาลท่องเที่ยวสำหรับแต่ละโรงแรมอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับทำเลและกลุ่มลูกค้า โรงแรมที่เน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักเดินทางเพื่อธุรกิจและผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE เป็นหลักนั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านฤดูกาลท่องเที่ยวน้อยกว่า ผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ซึ่งเป็นผู้กำหนดราคาห้องพักของโรงแรมแต่ละแห่ง จะปรับสัดส่วนระหว่างกลุ่มลูกค้าแต่ละประเภทในแต่ละฤดูกาลอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) มากที่สุด ซึ่งรวมถึงการปรับลดราคาสำหรับลูกค้าบางกลุ่มเพื่อให้มียอดการเข้าพักสูงขึ้นในบางฤดูกาล

กลยุทธ์การกำหนดราคาของผู้บริหารโรงแรมของบริษัท จะปรับให้เหมาะสมกับโรงแรมแต่ละแห่ง กลุ่มลูกค้า และช่องทางการจัดจำหน่าย เพื่อให้ได้ราคาเฉลี่ยต่อห้องพักต่อวันที่ดีที่สุด นอกจากการเข้าทำสัญญากำหนดราคาคงที่ ระยะยาวกับผู้จัดจำหน่ายรายใหญ่ในบางกรณีแล้ว ผู้บริหารโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท ยังมีการกำหนดราคาที่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ และพิจารณาปัจจัยหลายประการในการกำหนดราคาห้องพักรายวันของแต่ละโรงแรม ซึ่งรวมถึงอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ปัจจัยด้านฤดูกาลท่องเที่ยว ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และราคาตลาดของคู่แข่งในตลาดโรงแรมที่เทียบเคียงกันในแต่ละพื้นที่ ในช่วงที่ฤดูกาลท่องเที่ยวซบเซาหรือมีอุปสงค์น้อย ผู้บริหารโรงแรมได้จัดให้มีกลยุทธ์การส่งเสริมการตลาด เช่น การลดราคาเนื่องในโอกาสพิเศษ แพ็คเก็จลดราคาร่วมกับโรงแรมอื่น ๆ ในพอร์ตโฟลิโอ และโรงแรมในเครือขายของผู้บริหารโรงแรมแบรนด์ต่าง ๆ เพื่อให้ข้อเสนอพิเศษ บริการพิเศษฟรี และโปรโมชั่นพิเศษร่วมกับสายการบินและธนาคารผู้ออกบัตรเครดิต เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับประโยชน์จากแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมระดับสากลในการดึงดูดลูกค้าจากทั่วโลก ดังนั้น จึงสามารถลดผลกระทบจากปัจจัยด้านฤดูกาลท่องเที่ยวในประเทศได้

บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการให้บริการห้องพักในรูปแบบการจัดสรรเวลาในการเข้าใช้บริการ (Timeshare) และวางแผนจะขายห้องพักบางส่วนในโรงแรมของบริษัท ในรูปแบบดังกล่าวในอนาคต ซึ่งการจัดสรรเวลาในการเข้าใช้บริการ (Timeshare) จะเป็นการขายสิทธิในการใช้บริการห้องพักของโรงแรมของบริษัท ตามช่วงเวลาที่กำหนด เช่น 1 สัปดาห์ต่อปี ซึ่งข้อดีของการขายสิทธิในการเข้าใช้บริการในลักษณะนี้คือบริษัท จะได้เงินสดล่วงหน้า ซึ่งบริษัท สามารถนำไปใช้หมุนเวียนในการดำเนินการอื่นตลอดจนการพัฒนาโครงการอื่นของบริษัทได้ต่อไป

(4) ช่องทางการขายและการจัดจำหน่าย

บริษัทแบ่งประเภทการขายและจัดจำหน่ายสำหรับโรงแรมของบริษัท เป็น 4 ช่องทางหลักดังนี้

เว็บไซต์ของโรงแรมและการขายโดยตรง: ผู้บริหารโรงแรมของบริษัท รับจองห้องพักโดยตรงแก่ลูกค้าผ่านเว็บไซต์ของโรงแรม และฝ่ายขายของโรงแรม เนื่องจากการขายห้องพักโดยตรงผ่านช่องทางดังกล่าวมีอัตรากำไรสูงสุด ผู้บริหารโรงแรมและบริษัท จึงมุ่งเน้นให้มียอดขายจากการขายโดยตรงมากที่สุดจากโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท โดยกระตุ้นให้ลูกค้าใช้โปรแกรมสมาชิก (Loyalty Program) ของเครือข่ายโรงแรมแต่ละเครือข่าย ซึ่งเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายสำหรับผู้จัดจำหน่ายภายนอก

เว็บไซต์ภายนอก: บริษัทมีการจัดจำหน่ายห้องพักผ่านบริษัทนำเที่ยวออนไลน์ชั้นนำ ซึ่งทำให้บริษัท ได้ประโยชน์จากแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ลูกค้าสามารถเข้าถึงได้ง่าย และขยายฐานลูกค้าไปทั่วโลก รวมไปถึง OTA (Online Travel Agent หรือ ตัวแทนท่องเที่ยวออนไลน์) โดยทั่วไป ตัวอย่างเช่น Expedia, Agoda และ Booking.com เป็นต้น ซึ่งการจัดจำหน่ายห้องพักผ่านช่องทางนี้บริษัท จะจ่ายค่าคอมมิชชั่นโดยคิดเป็นร้อยละของรายได้ค่าห้องพัก

ระบบจัดจำหน่ายทั่วโลก (Global Distribution System หรือ GDS): ผู้บริหารโรงแรมจะขายห้องพักผ่านผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดจำหน่ายดังกล่าวนี้เป็นตัวกลางที่ทำสัญญากับผู้บริหารโรงแรมของบริษัท เพื่อจัดจำหน่ายห้องพักของโรงแรมของบริษัท โดยผู้จัดจำหน่ายเหล่านี้อยู่ทั่วทุกมุมโลกและให้บริการสำรองห้องพักโรงแรม ตัวเครื่องบิน และแพ็คเกจท่องเที่ยว ตัวอย่างผู้จัดจำหน่ายประเภทนี้ เช่น Sabre, Amadeus, Worldspan และ Galileo เป็นต้น

สำนักงานสำรองที่พักส่วนกลาง (Central Reservation Office หรือ CRO): ผู้บริหารโรงแรมของบริษัท จำหน่ายห้องพักโดยตรงผ่านสำนักงานสำรองที่พักส่วนกลางของผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย โดยสำนักงานจะจัดการสำรองห้องพัก เสนอราคาห้องพักและคำขอสำรองห้องพักผ่านโทรศัพท์ อีเมล แบบขอสำรองห้องพักในเว็บไซต์โรงแรม และการสำรองห้องพักโดยลูกค้าแบบวอล์กอิน โดยปกติ บริษัท จะจ่ายค่านายหน้าต่อการสำรองห้องพักหนึ่งครั้ง ในอัตราที่ต่ำกว่าที่คิดโดยตัวแทนท่องเที่ยวออนไลน์ (Online Travel Agent) โดยสำนักงานสำรองที่พักส่วนกลางจะรับจองห้องพักของโรงแรมภายในเครือข่ายของผู้บริหารโรงแรมนั้น ๆ ในขณะที่การขายโดยตรงจะรับจองห้องพักของโรงแรมนั้นๆ เพียงโรงแรมเดียว

(5) โปรแกรมสมาชิกของผู้บริหารโรงแรม (Loyalty Program)

บริษัท ได้รับประโยชน์จากระบบสมาชิกของผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ดังต่อไปนี้

1. การเป็นส่วนหนึ่งของเครือข่ายสมาชิกทั่วโลกของเครือโรงแรมต่างๆ ช่วยดึงดูดสมาชิกของเครือข่ายให้มาใช้บริการโรงแรมของบริษัท มากขึ้น เนื่องจากสมาชิกเหล่านั้นสามารถใช้สิทธิพิเศษต่าง ๆ ตามโปรแกรมสมาชิก และสามารถเก็บสะสมคะแนนสมาชิกได้

2. การลดค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายของบริษัท เนื่องจากสมาชิกที่เข้ามาพักส่วนใหญ่จะจองโดยผ่านเว็บไซต์ของโรงแรมและการขายโดยตรง ซึ่งเป็นช่องทางการจัดจำหน่ายที่บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายน้อยที่สุด
3. การดึงดูดผู้เข้าพักในช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว ทำให้โรงแรมสามารถรักษาลำดับการเข้าพักได้ในช่วงที่อัตราการเข้าพักต่ำกว่าปกติ โดยเครือผู้บริหารโรงแรมอาจจัดโปรโมชั่นพิเศษให้กับสมาชิกที่มาเข้าพักในช่วงนั้น

รายละเอียดของโปรแกรมสมาชิกของผู้บริหารโรงแรมที่บริษัท ได้เข้าร่วม มีดังนี้

โรงแรมฮิลตันของบริษัทมีการใช้โปรแกรมสมาชิกฮิลตัน ออนเนอร์ส (Hilton Honors) โดยแบ่งสมาชิกเป็นระดับต่าง ๆ ได้แก่ Silver, Gold, Diamond and Lifetime Diamond โดยให้สิทธิพิเศษต่าง ๆ ได้แก่ เช็กอินออนไลน์ อินเทอร์เน็ตแบบพิเศษในห้องพัก เช็กเอาท์ได้ช้ากว่าปกติ (Late Check-Out) และน้ำดื่มขวดแถมพิเศษ

โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส แบงค็อก สาทร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินกลุ่ม 3 ที่บริษัทเข้าซื้อ ในวันที่ 1 มกราคม 2563 ใช้โปรแกรมสมาชิกไอเอชจีรีวอร์ดคลับ (IHG Rewards Club) ที่มีสมาชิกกว่า 100 ล้านคน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สมาชิกจะได้รับสิทธิพิเศษต่าง ๆ ได้แก่ ที่พักฟรี สะสมไมล์สายการบิน สินค้าแบรนด์ และบัตรของขวัญ โดยแบ่งสมาชิกเป็นระดับต่าง ๆ ได้แก่ Club, Gold Elite, Platinum Elite และ Spire Elite

โปรแกรมสมาชิกแมริออท บอนวอย (Marriott Bonvoy) ของโรงแรมในเครือแมริออท โรงแรมเลอ เมอริเดียน และโรงแรมสตาร์วูด เข้ามาแทนที่โปรแกรมสมาชิก Marriott Rewards, Ritz-Carlton Rewards และ Starwood Preferred Guest (SPG) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สมาชิก 130 ล้านคนได้ลงทะเบียนในโปรแกรมแมริออท บอนวอย (Marriott Bonvoy) สำหรับโรงแรมเครือแมริออท โรงแรมเลอ เมอริเดียน และโรงแรมสตาร์วูดของบริษัท โดยโปรแกรมจะแบ่งสมาชิกเป็นสถานะต่าง ๆ ได้แก่ Member Status, Silver Elite, Gold Elite, Platinum Elite, Titanium Elite, และ Ambassador Elite ซึ่งจะได้รับสิทธิพิเศษต่าง ๆ ได้แก่ ห้องพักราคาพิเศษสำหรับสมาชิก เช็กอินทางโทรศัพท์มือถือ ที่พักฟรี และฟรีอินเทอร์เน็ต

มีเลียรีวอร์ดส์ (MeliáRewards) เป็นโปรแกรมสมาชิกสำหรับโรงแรมในเครือมีเลียของบริษัท รวมถึงโรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์ ที่บริษัท จะเข้าซื้อและเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินกลุ่ม 3 โดยโปรแกรมจะแบ่งสมาชิกเป็นระดับต่าง ๆ ได้แก่ Silver, Gold and Platinum ซึ่งจะได้รับสิทธิพิเศษต่าง ๆ ได้แก่ เช็กอินออนไลน์ เช็กเอาท์ได้ช้ากว่าปกติ (Late Check-Out) เช็กอินก่อนเวลา (Early Check-In) และการใช้สิทธิในการเข้าพักพื้นที่ VIP เช่น Executive Lounge ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โปรแกรม มีเลียรีวอร์ดส์ (MeliáRewards) มีสมาชิกประมาณ 7 ล้านคน

โรงแรมดิ โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ เป็นส่วนหนึ่งในระบบสมาชิก OneHarmony ที่มีสมาชิกประมาณ 2 ล้านคน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในระบบ OneHarmony ลูกค้าที่เข้าพักโรงแรมดิ โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ มีสิทธิได้รับแต้มสมาชิกสำหรับ Okura Club สายการบิน Asiana Airlines สายการบิน Singapore Airlines สายการบิน JAL สายการบิน American Airlines สายการบิน ANA ตลอดจนสายการบินไทย โดยโปรแกรมจะแบ่งสมาชิกเป็นระดับต่าง ๆ ได้แก่ Member, Loyal Member และ Exclusive Member สมาชิกจะได้รับสิทธิพิเศษต่าง ๆ ได้แก่ อัฟเกรดห้องพัก เช็คอินก่อนเวลา (Early Check-In) สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษของโรงแรม และเครื่องดื่มต้อนรับ

2.1.2. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) บริษัทพัฒนาและดำเนินธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ (1) สถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์และแหล่งช้อปปิ้งที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าที่ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางทางการค้าและการขนส่งที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและการทดสอบความพร้อมต่างๆ (Test Run) และ (3) อาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในย่านสำคัญของกรุงเทพฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจย่อย ได้แก่ (ก) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และ (ข) กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ซึ่งประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail) ที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่ง (ไม่รวมถึงโครงการเกษเวย์ เอกมัย ซึ่งบริษัทรับจ้างบริหารจัดการภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเกษเวย์ เอกมัย และยังคงทำบันทึกข้อตกลงปี 2562 เพื่อพิจารณาเข้าทำสัญญาซื้อโครงการดังกล่าวในอนาคต) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการและทดสอบความพร้อม (Test Run) 1 แห่ง และอาคารสำนักงาน 4 แห่ง นอกจากนี้ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทเข้าซื้อเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ออนไลน์ ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce Platform) เพื่อสนับสนุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) ของบริษัท ซึ่งได้แก่ โครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์

(1) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)

บริษัท เป็นผู้พัฒนา เป็นเจ้าของ และดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นแหล่งช้อปปิ้งและสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์แบบร่วมสมัย ซึ่งตอบสนองแนวโน้มและความพึงพอใจของลูกค้าในประเทศและนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย โดยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้านี้แบ่งย่อยเป็น (1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) และ (2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale)

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าสามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ประกอบกิจการการค้าในประเทศไทยที่มีความหลากหลาย โดยอาศัยโครงข่ายหลักในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) ซึ่งประกอบด้วยสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ และคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต ซึ่งแต่ละสถานที่ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าของบริษัท ซึ่งได้รับการออกแบบมาเพื่อส่งเสริมลักษณะความเป็นชุมชน มีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งรูปแบบใหม่ เพื่อให้ลูกค้ามารวมตัวกันเพื่อพบปะสังสรรค์ พักผ่อนหย่อนใจ และเพลิดเพลินกับประสบการณ์แบบท้องถิ่น ปัจจุบันโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ซึ่งอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการและทดสอบความพร้อมต่างๆ (Test Run) นั้น จะช่วยส่งเสริมความสามารถในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกค้าประเภทผู้ประกอบการกับผู้ประกอบการ (B2B)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่ง (ไม่รวมโครงการเกตเวย์ เอกมัย ที่ดำเนินงานภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเกตเวย์ เอกมัย และโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ซึ่งอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการและทดสอบความพร้อมต่างๆ) มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 165,628 ตร.ม. นอกจากนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัท ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงปี 2562 เพื่อพิจารณาเข้าทำสัญญาซื้อโครงการเกตเวย์ เอกมัย และโครงการเออีซีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กลุ่ม retail และ wholesale ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

1. สถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์

(ก) เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์

เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ดำเนินการโดย AWR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น Flagship ในรูปแบบสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ที่บริษัท ได้รับรางวัล โดยเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นหนึ่งในแลนด์มาร์คของประเทศไทย และเป็นแหล่งช้อปปิ้งริมแม่น้ำที่มีสไตล์เฉพาะตัวเป็นแห่งแรกในกรุงเทพฯ เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ซึ่งเปิดดำเนินการในปี 2555 เป็นแหล่งช้อปปิ้งและความบันเทิงแนวไลฟ์สไตล์ที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ย 50,000 คนในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ และมีชื่อเสียงในเรื่องของบรรยากาศที่มีชีวิตชีวาและอาคารสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียล โดยเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ยังเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมอย่างมากในหมู่นักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะสำหรับการจัดงานสำคัญและการแสดงโชว์ที่มีชื่อเสียง

นักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมสามารถเพลิดเพลินกับอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลาย การช้อปปิ้งสินค้า บริการ และกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นทั้งในส่วนที่เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าแบบ ในอาคาร และลานจัดงานกลางแจ้ง รวมทั้ง ชิงช้าสวรรค์เอเชียทีคสกาย ตามแนวพื้นที่ 300 ตร.ม.ริม แม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ยังมีบริการเรือโดยสารจากสถานีรถไฟฟ้า สะพานตากสินมายังเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ และบริการล่องเรือพร้อมรับประทานอาหารเย็นที่ ดำเนินการโดยบุคคลภายนอก เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ มีฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายหลักเป็นกลุ่ม นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ รวมถึงผู้พักอาศัยในพื้นที่ใกล้เคียงอีกด้วย

บริษัทได้พัฒนาเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ในระหว่างเดือนสิงหาคม 2554 ถึงเดือนมิถุนายน 2555 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการมีพื้นที่ 26,590 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่ามากกว่า 450 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 500 คัน เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ มีร้านค้ามากกว่า 1,500 ร้าน และร้านอาหารและคาเฟ่มากกว่า 60 ร้าน โดยผู้เช่าหลักในเอเชีย ทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ คือ บริษัทจัดการแสดงโชว์ที่มีชื่อเสียง (เช่น โรงละครโหลยูลส์ การแสดง Muay Thai Live การแสดง Calypso และการแสดง Juliet Love Garden) ผู้ให้บริการเครื่องเล่นชิงช้าสวรรค์ (Asiatique Sky) รถไฟผีสิง (Mystery Mansion) และผู้ค้าปลีกรายย่อยอิสระที่จำหน่ายผลิตภัณฑ์และ ของที่ระลึกสำหรับนักท่องเที่ยว ผับและร้านอาหาร ร้านค้าปลีกสินค้าแฟชั่น และร้านค้าปลีก เครื่องสำอางและสินค้าเสริมความงาม ผู้เช่า 3 อันดับแรกตามรายได้จากการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แก่ บริษัท เทอร์มินัล เอ็กซ์ตร้า เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด บริษัท ที ดับบลิว เอส ที จำกัด และบริษัท นิวคาลิโป กรุงเทพ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ ฟรอนท์ มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.1 ปี

เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ได้รับรางวัลมากมาย ซึ่งรวมถึงรางวัล Top 10 Shopping Center ประจำปี 2560 และ Top Choice Shopping Area ประจำปี 2559 จาก People's Choice Awards โดยกรรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และ Best Commercial Development Thailand ประจำปี 2555 จากนิตยสาร Property Report

สำหรับโครงการท่าเรือเอเชียทีค (Asiatique Pier and Boat) ปัจจุบันสร้างเสร็จแล้วและให้ดำเนินการ แล้ว ได้ขยายพื้นที่ศูนย์การค้าให้มีท่าเรือที่เป็นแลนด์มาร์คริมแม่น้ำซึ่งสามารถจอดเรือนักท่องเที่ยว และเรือที่มีบริการอาหารแบบล่องเรือ บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการท่าเรือเอเชียทีคในเดือนธันวาคม 2561 โดยมีเงินลงทุนจำนวน 50 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมียกประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติม อีกประมาณ 109 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) นับตั้งแต่บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีค่าใช้จ่ายลงทุนแล้วจำนวน 46 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ส่วนโครงการ Bangkok Marriott The Asiatique ในอนาคตจะสร้างขึ้นติดกับเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ และ

โรงแรมเจริญกรุง 93 จะถูกพัฒนาขึ้นบริเวณฝั่งตรงข้ามกับเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์

นอกจากนี้ บริษัท ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงปี 2562 กับบริษัทในกลุ่มบริษัทที่ซีซี เพื่อพิจารณาเช่าลงทุน เพื่อเป็นผู้ดำเนินงานและ/หรือเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับใช้พัฒนาโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย โดยบริษัท มีแผนจะทำการพัฒนาโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย เป็นศูนย์การค้าและสถานที่ท่องเที่ยวริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยคาดว่าจะมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 40,000 ตร.ม. โดยจะทำการก่อสร้างเป็น 2 เฟส ซึ่งเฟสแรกของโครงการคิดเป็นพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 20,000 ตร.ม. คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในต้นปี 2566 และเฟสที่ 2 คาดว่า จะเปิดดำเนินการได้ในต้นปี 2568 โครงการส่วนต่อขยายดังกล่าวนี้จะเน้นตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น รวมไปถึงกลุ่มลูกค้าประเภทครอบครัว และขยายช่วงเวลาเปิดให้บริการให้สามารถเปิดได้ทั้งช่วงกลางวันและช่วงเย็น อีกทั้งยังมีแผนการเพิ่มร้านอาหารและเครื่องดื่มซึ่งอาจรวมถึง Flagship Store ของแบรนด์ที่มีชื่อเสียงต่างๆ เพื่อเป็นสถานที่พบปะสังสรรค์ และเพิ่มพื้นที่ร้านค้าปลีก สินค้าแฟชั่นและบริการภายใต้ แบรนด์ชั้นนำที่เป็นที่รู้จัก

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าเมื่ออสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) นี้ อันประกอบด้วยโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย Bangkok Marriott The Asiatic และโรงแรมเจริญกรุง 93 ทั้งหมดเปิดดำเนินการแล้วนั้น จะทำให้โครงการดังกล่าวเป็นแลนด์มาร์คริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 60 ไร่ มีพื้นที่ติดริมน้ำยาวกว่า 350 เมตรที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายและครบครัน

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึง เดือนเมษายน 2563 โดยมีแนวคิดเพื่อเปิดประสบการณ์สำหรับนักท่องเที่ยวและลูกค้าผ่านเรื่องราวประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม พร้อมเทศกาลสนุกสนานต่าง ๆ ผ่านการสร้างมิวเซียมแมพของทั้งโครงการ สร้างอาร์ตสตรีท ภายใต้แนวคิด Journey to riverside มาร์เก็ตกลางแจ้ง และพื้นที่โชว์ผลงานศิลปะ เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าใหม่ ๆ

2. คอมมูนิตีชอปปิงมอลล์

อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอมมูนิตีชอปปิงมอลล์ของบริษัท ซึ่งจะดำเนินงานภายใต้แบรนด์ “เกตเวย์” เป็นหลัก ประกอบด้วยศูนย์การค้าในอาคารร่วมสมัยในพื้นที่เขตเมือง โครงการเกตเวย์เป็นศูนย์การค้าที่สร้างขึ้นจากแนวคิด “การช้อปปิ้งแบบวันสต็อป (One-stop Shopping)” ที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัยในพื้นที่ที่มีรายได้ปานกลางและนักท่องเที่ยวในทุกกลุ่มอายุภายในรัศมี 3-5 กิโลเมตรจากโครงการเกตเวย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีคอมมูนิตีชอปปิงมอลล์ที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 5 แห่ง แบ่งเป็นศูนย์การค้าที่ดำเนินงานภายใต้แบรนด์เกตเวย์ 1 แห่ง ภายใต้แบรนด์พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า 3 แห่ง

และภายใต้แบรนด์ ไอ.พี. เฟลส อีก 1 แห่ง อีกทั้งยังมีศูนย์การค้าที่ดำเนินงานภายใต้แบรนด์เกตเวย์ที่บริษัท ดำเนินงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการปี 2562 อีก 1 แห่ง

พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) เฉลี่ยของคอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์แต่ละแห่ง (ไม่รวมถึงศูนย์การค้าไอ.พี. เฟลส แบงค็อก) มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ถึง 40,000 ตร.ม. ศูนย์การค้าแบรนด์เกตเวย์ได้รับการออกแบบให้เป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดย่อม ลูกค้าของบริษัท สามารถเดินทางมาได้ง่ายและได้รับความสะดวกสบายตามวิถีชีวิตสมัยใหม่ของผู้บริโภคได้อย่างดีที่สุด โดยคอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์เป็นสถานที่สำหรับพบปะสังสรรค์ รับประทานอาหาร เดินเลือกซื้อสินค้า พักผ่อนหย่อนใจ และรับความบันเทิง

คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ของบริษัท ตั้งอยู่ใกล้กับเครือข่ายการคมนาคมขนส่งหลัก เช่น โครงการเกตเวย์แอท บางซื่อ ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเตาปูนและสถานีรถไฟฟ้าบางโพ และโครงการเกตเวย์ เอกมัย ตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเอกมัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ของบริษัท มีผู้เช่ามากกว่า 700 ราย โดยผู้เช่าหลักในคอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ตและไฮเปอร์มาร์เก็ต (เช่น บิ๊กซี) ตลาดซื้อขายพระเครื่อง (สำหรับพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน) สถานที่ท่องเที่ยวสำหรับเด็กและครอบครัว (เช่น Harbor Land และ Fun Festa) โรงภาพยนตร์ และร้านสินค้าไอที รวมทั้งร้านอาหารและคาเฟ่แบบแฟรนไชส์ ร้านค้าปลีกสินค้าแฟชั่น ร้านเครื่องสำอางและสินค้าเพื่อความงาม ร้านจำหน่ายอุปกรณ์ตกแต่งบ้านและที่อยู่อาศัย สถาบันกวดวิชา และศูนย์ออกกำลังกาย

คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์บางโครงการของบริษัท อยู่ระหว่างการปรับปรุงรูปแบบเพื่อให้สามารถดึงดูดผู้เช่าให้มีความหลากหลาย และตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ ภายใต้แบรนด์เกตเวย์ของบริษัท อยู่ในระยะเวลาการดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up) โดยยังมีผู้เช่าหลายรายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ตกแต่งและเตรียมเข้าพื้นที่ ดังนั้นจึงมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ บริษัท ยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปในการปรับเปลี่ยนตำแหน่งทางการตลาดของบางโครงการรวมถึงการรีแบรนด์ โดยจะเน้นกลุ่มผู้เช่าที่เป็นร้านอาหาร และเครื่องดื่ม รวมถึงความบันเทิง (Eat, Shop, Play, Chill) เพิ่มมากขึ้นเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดียิ่งขึ้น

(ก) โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ

โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ ดำเนินการโดยบริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งอยู่ในเขตบางซื่อ กรุงเทพฯ โดยเป็นศูนย์การค้าแห่งเดียวในเขตบางซื่อ โครงการอยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพสูง โดยมีอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม ที่พักอาศัย โรงเรียน และมหาวิทยาลัยในบริเวณโดยรอบเป็นจำนวนมาก เป็นคอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ที่มีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้อาศัยในพื้นที่ คนวัยทำงาน และนักศึกษาที่อยู่ภายใน

รัศมี 3-5 กิโลเมตรได้อย่างครบครัน โครงการรถไฟฟ้า แอท บางซื่อ เปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2561 ประกอบด้วยสวนสนุกในร่ม โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสินค้าแฟชั่น ศูนย์ออกกำลังกาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ตลาดนัด พื้นที่จัดงานอีเว้นท์ และอื่น ๆ โครงการรถไฟฟ้า แอท บางซื่อ ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าเตาปูนและท่าเรือบางโพ และจะเชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้าบางโพ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง นอกจากนี้ ยังใกล้กับสถานีกลางบางซื่อซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเสร็จสิ้นในปี 2564 โดยจะเชื่อมต่อเส้นทางขนส่งมวลชนสายต่าง ๆ ในเมือง ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ในระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการรถไฟฟ้า แอท บางซื่อ มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 36,526 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท ยูนิโคล่ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ฮาร์เบอร์ แลนด์ จำกัด และบริษัท บิวเทรียม จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 2 ปี

บริษัท เข้าซื้อโครงการรถไฟฟ้า แอท บางซื่อ ในเดือนธันวาคม 2561 โดยมีเงินลงทุนจำนวน 3,863 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมอีกประมาณ 190 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ นับตั้งแต่บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีค่าใช้จ่ายลงทุนแล้วจำนวน 17 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัท มีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการรถไฟฟ้า แอท บางซื่อ ในระหว่างเดือนกันยายน 2561 ถึงเดือนเมษายน 2564 โดยมีแนวคิดในการเปิดประสบการณ์สร้างเวลาแห่งความสุขครบครัน ผ่านการเสริมจิตวิญญาณ ปรับโฉมให้ตอบโจทย์ กลุ่มลูกค้าครอบครัว สร้างสนามเด็กเล่น และสวนน้ำขนาดย่อมบนชั้นดาดฟ้า และเพิ่มความสะดวกสบายด้วยการสร้างทางเชื่อมทางลอยฟ้า MRT

(ข) โครงการพันธกิจพิเศษ พลาซ่า ประตูนํ้า

โครงการพันธกิจพิเศษ พลาซ่า ประตูนํ้า ซึ่งดำเนินการโดย AWR อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งอยู่บนถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โดยจะเชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินประตูนํ้า สายสีส้มซึ่งมีกำหนดจะเปิดในปี 2566 โครงการพันธกิจพิเศษ พลาซ่า ประตูนํ้า เป็นศูนย์กลางด้านสินค้าไอทีและเทคโนโลยีที่หลากหลายและครบถ้วน ศูนย์รวมของเล่นของสะสมขนาดใหญ่ (Toy Embassy Zone) อีกทั้งยังมี E-Sport Arena ขนาดใหญ่ ปัจจุบันมีผู้เช่าประเภทต่าง ๆ ตั้งแต่ร้านค้าแบรนด์ต่าง ๆ เช่น Apple Samsung J.I.B. Computer IT City และ TAMASHII ERA (ร้านของเล่นของสะสมที่มีชื่อเสียงระดับโลก) ไปจนถึงร้านค้าผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) พันธกิจพิเศษ พลาซ่า ประตูนํ้า เปิดดำเนินการในปี 2527 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักศึกษา วัยรุ่น คนวัยทำงาน และนักท่องเที่ยวเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการพัฒนาศูนย์พลาซ่า ประตูน้ำ มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 30,805 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่ามากกว่า 200 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 750 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท ไอที ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท เจ.ไอ.บี.คอมพิวเตอร์ กรุ๊ป จำกัด และบริษัท สปีด คอมพิวเตอร์ จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.3 ปี

ในระหว่างเดือนพฤษภาคม 2557 ถึงเดือนสิงหาคม 2559 บริษัท ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ หอมน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และบันไดเลื่อน โดยบริษัท มีแผนการที่จะปรับปรุงโครงการเพิ่มเติมโดยการจัดสรรพื้นที่เช่าใหม่ เพิ่มผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้นและดึงดูดผู้เช่าใหม่ อีกทั้งจะจัดให้มีโซนงานอดิเรก (Hobby Zone) และโซนของสะสมหายาก เช่น Model และ Figure รวมทั้งการจัดอีเว้นท์ให้ลูกค้าเข้ามาแลกเปลี่ยนและพบปะสังสรรค์ เพื่อสร้างเป็นคอมมูนิตี้ของนักสะสมของเล่น เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการ (Traffic) ของโครงการ ซึ่งบริษัท คาดว่าจะทำให้อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นต่อไป

บริษัทยังอยู่ระหว่างการศึกษความเป็นไปได้ในการปรับปรุงเป็นรูปแบบอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) หรือรูปแบบอื่นๆ โดยมีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาศักยภาพในการใช้พื้นที่ของโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการพัฒนาศูนย์พลาซ่า ประตูน้ำ ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึง เดือนเมษายน 2563 โดยมีแนวคิดที่จะเป็นศูนย์กลางร้านค้าของฝาก พร้อมจุดขายเรื่องอาหารที่เน้นอาหารประเภทซีฟู้ด ด้วยการย้ายร้านค้าจาก เอเชียทีคฯ บางส่วนมาที่พัฒนาศูนย์ ประตูน้ำ ปรับพื้นที่ขายอาหารภายใต้บรรยากาศสนุกสนาน และอบอุ่นเป็นกันเองให้กับลูกค้า เน้นร้านอาหารทะเล ภัตตาคาร และร้านอาหารแนวสตรีทฟู้ด

(ค) โครงการพัฒนาศูนย์พลาซ่า งามวงศ์วาน

โครงการพัฒนาศูนย์พลาซ่า งามวงศ์วาน เป็นวันสต็อป คอมมูนิตี้ มอลล์ ซึ่งดำเนินการโดย AWR อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โครงการมีจุดเด่นโดยเป็นหนึ่งในศูนย์กลางพระเครื่องขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เป็นหนึ่งในตลาดนัดภายในอาคารที่ติดเครื่องปรับอากาศที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และยังมีสินค้าและบริการแนวไลฟ์สไตล์ในชีวิตประจำวัน ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านสินค้าไอที ร้านสินค้าแฟชั่นและความงาม และพื้นที่จัดงาน โดยเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการในปี 2550 มีกลุ่มเป้าหมายเป็น ลูกค้าประเภทครอบครัว พนักงานบริษัท นักศึกษาที่อยู่ภายในรัศมี 3-5 กิโลเมตร รวมถึงกลุ่มนักสะสมพระเครื่อง โดยโครงการตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ใกล้ทางด่วนงามวงศ์วาน-แจ้งวัฒนะ หน่วยงานราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล และมหาวิทยาลัยชั้นนำต่าง ๆ และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าที่มีกำลังการสัญจรของผู้คนที่หนาแน่นอีกด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการพันธกิจพิชิต พลาซ่า งามวงศ์วาน มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 37,415 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่ามากกว่า 200 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 2,000 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท มรดกไทย กรุ๊ป จำกัด บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด และบริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) ของผู้เช่าโครงการอยู่ที่ 1.2 ปี

ตั้งแต่กลางปี 2560 บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้เช่าพื้นที่บางส่วนจากการให้เช่าพื้นที่เหมาเป็นการที่บริษัท ให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรงและปรับปรุงการจัดสรรพื้นที่เช่าภายในโครงการ ส่งผลให้พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ปรับตัวลดลงบริษัท อยู่ระหว่างการปรับปรุงโครงการพันธกิจพิชิต พลาซ่า งามวงศ์วาน โดยการจัดสรรพื้นที่เช่าใหม่ และปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ เพิ่มผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้นและดึงดูดผู้เช่าใหม่ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยมีโดยมีค่าใช้จ่ายลงทุนปี 2562 จำนวนเงิน 5.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

นอกจากนี้ บริษัทได้เช่าพื้นที่จอดรถที่อยู่ติดกับโครงการพันธกิจพิชิต พลาซ่า งามวงศ์วาน ตามสัญญาเช่าปี 2562 เพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถในช่วงกลางวันและใช้พื้นที่บางส่วนเพื่อจัดตลาดนัดกลางคืนในช่วงเย็นเพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่โครงการ

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการพันธกิจพิชิต พลาซ่า งามวงศ์วาน ในระหว่างเดือน เมษายน 2563 ถึง เดือนมิถุนายน 2563 ผ่านแนวคิดภายใต้ศิลปะ วัฒนธรรม ความเชื่อที่มีเสน่ห์ผ่านยุคสมัย โดยบริษัทจะทำการปรับปรุงให้เป็นศูนย์การค้าใหม่แบบบรรยากาศย้อนยุคศูนย์กลางพระเครื่อง ของโบราณ และของมีค่าหายาก

(ง) โครงการพันธกิจพิชิต พลาซ่า เชียงใหม่

โครงการพันธกิจพิชิต พลาซ่า เชียงใหม่ ซึ่งดำเนินการโดย AWR อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นหนึ่งในคอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ที่มีจุดเด่นด้านสินค้าและบริการด้านไอทีที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในเชียงใหม่ ตามข้อมูลของ JLL ซึ่งตั้งอยู่บนถนนช้างคลานซึ่งเป็นทำเลสำคัญในศูนย์กลางด้านวัฒนธรรมและธุรกิจของจังหวัดเชียงใหม่ โครงการพันธกิจพิชิต พลาซ่า เชียงใหม่ เปิดดำเนินการในปี 2547 อีกทั้งยังประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสินค้าไอที ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเรียนรู้แบบบันเทิง (Edutainment) และบริการอื่น ๆ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นนักศึกษา วัยรุ่น พนักงานบริษัท และนักท่องเที่ยวเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการพันธกิจพิชิต พลาซ่า เชียงใหม่ มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 13,436 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่าจำนวนมากกว่า 90 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 150 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) คลินิกทันตกรรมอีลิทสไมล์ และ ร้าน Art Phone และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญา

เช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.4 ปี

ในระหว่างเดือนกันยายน 2559 ถึงเดือนกันยายน 2560 บริษัท ได้ดำเนินการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารภายนอกให้ทันสมัยมากขึ้น และจัดสรรพื้นที่เช่าใหม่โดยเพิ่มสัดส่วนผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าหลัก อาทิ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารและเครื่องดื่ม นอกจากนี้ บริษัท มีแผนการปรับปรุงโครงการโดยการจัดสรรพื้นที่เช่าใหม่ และปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก เพิ่มผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้นและดึงดูดผู้เช่าใหม่ เพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยภายหลังการปรับปรุง จะมีสินค้าและบริการที่ครบวงจรตอบโจทย์ผู้คนที่หลากหลาย รวมไปถึงถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่อีกด้วย

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่ ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึง เดือนธันวาคม 2563 ผ่านแนวคิดศูนย์กลางอาหารที่ครบวงจรที่สุดในภาคเหนือ และจะทำการปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นสวรรค์ของคนรักอาหาร เพิ่มพื้นที่จำหน่ายสินค้าปลอดสารพิษจากผู้ผลิต ผู้บริโภค อาหาร แหล่งของฝาก และของที่ระลึก

(จ) โอ.พี. เฟลส แบงค็อก

อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอมมูนิตี้ออปปีงมอลล์ของบริษัท ยังรวมถึงศูนย์การค้าในอาคารที่มีลักษณะพิเศษอีกแห่งหนึ่งคือ โอ.พี. เฟลส แบงค็อก ซึ่งดำเนินการโดย AWR อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีการจำหน่ายสินค้าโบราณวัตถุจากหลากหลายอารยธรรมของเอเชีย ของเก่าแก่หายาก แกลเลอรีงานศิลปะหลากหลายชนิดที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เช่น ร้านขายผลงานศิลปะและร้านเครื่องประดับอัญมณี โอ.พี. เฟลส แบงค็อกเป็นศูนย์การค้าเชิงพาณิชย์ขนาดกลางที่มีการตกแต่งสไตล์นีโอคลาสสิก มีประวัติความเป็นมาอย่างยาวนานตั้งแต่สมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น โอ.พี. เฟลส แบงค็อก ซึ่งเปิดดำเนินการในปี 2538 เป็นอาคารที่ได้รับการออกแบบผสมผสานระหว่างสถาปัตยกรรมยุโรปกับแบบไทยอันวิจิตรงดงาม ประกอบด้วยประตูและหน้าต่างกรอบบนโค้ง และทางเข้าอาคารแบบหน้ามุข โดยเคยได้รับรางวัลอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่นจากสมาคมสถาปนิกสยามเมื่อปี 2535 และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสะพานตากสินและโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล โดย โอ.พี. เฟลส แบงค็อกได้รับความนิยมจากผู้ที่ยื่นขอเช่าพื้นที่ที่มีคุณภาพและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีบรรยากาศคลาสสิกอันเป็นที่ประทับใจของชาวไทยและชาวต่างชาติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โอ.พี. เฟลส แบงค็อก มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 2,455 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่า 20 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 34 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท พาณิชย รุ่งเรือง จำกัด บริษัท โอเอสทีแอล จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิม บีจิส จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 0.7 ปี

(จ) โครงการเกทเวย์ เอกมัย

บริษัท โดย AWR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเกทเวย์ เอกมัย และบริษัท ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงปี 2562 (เข้าทำบันทึกข้อตกลงโดยบริษัท) กับบริษัทในกลุ่มบริษัท ทีซีซี เพื่อรับจ้างบริหารจัดการโครงการเกทเวย์ เอกมัย และเพื่อพิจารณาการลงทุนในโครงการเกทเวย์ เอกมัย โครงการเกทเวย์ เอกมัย เป็นศูนย์การค้าที่ตกแต่งสไตล์ญี่ปุ่นและเน้นกลุ่มลูกค้าแบบครอบครัว ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทที่มีการสัญจรคับคั่งใจกลางกรุงเทพฯ โครงการเกทเวย์ เอกมัย ซึ่งเปิดดำเนินการ ในปี 2555 เป็นศูนย์การค้าแบบวันสตรีปที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้อาศัยในเขตเมืองและครอบครัว ที่มีรายได้สูงถึงปานกลาง และเป็นศูนย์การค้าที่ให้บริการแบบครบวงจร รวมถึงสินค้าแฟชั่น ร้านอาหาร และซูเปอร์มาร์เก็ต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการเกทเวย์ เอกมัย มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 33,153 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัททีซีซีมีสิทธิการเช่า โดยมีผู้เช่ามากกว่า 200 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 850 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด และบริษัท ตีมซ่า วันเดอร์แลนด์ จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.5 ปี

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการเกทเวย์ เอกมัย ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนเมษายน 2564 ผ่านแนวคิดศูนย์รวมสินค้า และบริการที่หลากหลายจากทุกมุมโลก โดยการสร้างศูนย์อาหารนานาชาติ และเพิ่มร้านค้า สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในไทย

3. คอมมูนิตี มาร์เก็ต

อสังหาริมทรัพย์รูปแบบคอมมูนิตี มาร์เก็ต ของบริษัท ประกอบด้วยอาคารแบบ Low Rise ที่มีศูนย์การค้าในอาคาร พื้นที่ช้อปปิ้งนอกอาคาร และตลาดสำหรับงานอีเวนต์ คอมมูนิตี มาร์เก็ต มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ที่มีรายได้ปานกลางถึงต่ำ รวมถึงกลุ่มวัยรุ่น คนวัยทำงาน และครอบครัว บริษัท เป็นผู้ดำเนินงานคอมมูนิตี มาร์เก็ต ภายใต้แบรนด์เดอะวันนา ที่มีกลุ่มผู้เช่าที่เป็นร้านอาหาร และเครื่องดื่ม รวมถึงความบันเทิง (Eat, Shop, Play, Chill) นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์รูปแบบคอมมูนิตี มาร์เก็ต ของบริษัท ยังประกอบด้วยโครงการอีกหนึ่งแห่งคือ โครงการลาซาล อเวนิว ซึ่งเป็นคอมมูนิตี มาร์เก็ต กลางแจ้งที่ตั้งอยู่ในเขตบางนา กรุงเทพฯ พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) เฉลี่ยของคอมมูนิตี มาร์เก็ต แต่ละแห่งจะมีขนาดตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ถึง 20,000 ตร.ม.

บริษัทยังมีแผนที่จะพัฒนาโครงการคอมมูนิตี มาร์เก็ต บางกะปิ ซึ่งจะตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ใกล้แยกบางกะปิ อันเป็นแหล่งชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น มุ่งเน้นกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ประเภทอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อเป็นสถานที่พบปะสังสรรค์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คอมมูนิตี้ มาร์เก็ต มีผู้เช่ามากกว่า 300 ราย โดยผู้เช่าหลักในคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต คือ ซูเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร ร้านอาหารแบบแฟรนไชส์ ร้านค้าปลีกสินค้าแฟชั่น ร้านเครื่องสำอางและสินค้าเพื่อความงาม และร้านค้าบริการต่าง ๆ (เช่น บริการด้านไอที โทรศัพท์มือถือ และอื่น ๆ) โดยคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต ของบริษัท ยังมีส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าของผู้เช่าอิสระรายย่อยจำนวนมากอีกด้วย

(ก) โครงการตะวันตก บางกะปิ

โครงการตะวันตก บางกะปิ ดำเนินการโดย AWR อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นคอมมูนิตี้ มาร์เก็ตที่เปิดให้บริการตลอดวันเป็นแห่งแรกและขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ ตามข้อมูลของ JLL ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ใกล้แยกบางกะปิ ซึ่งเป็นแหล่งชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นและมีสถานศึกษาหลายแห่งโดยมีผู้ค้าปลีกรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ระยะสั้นจำนวนมากกว่า 1,100 รายในโครงการ ครอบคลุมสินค้าประเภทแฟชั่น เครื่องประดับ เครื่องสำอางและอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายทั้งในกลุ่มครอบครัว วัยรุ่น และวัยทำงานในรัศมีประมาณ 3-5 กิโลเมตร

นอกจากนี้บริษัทยังให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดแข่งขันศิลปะการต่อสู้ อาทิ มวยไทย และศิลปะการต่อสู้แบบผสม (Mixed-Martial Arts) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการภายในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เพื่อช่วยดึงดูดกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และมีแผนการปรับปรุง โครงการตะวันตก บางกะปิ ในระหว่างเดือนมิถุนายน 2563 ถึง เดือนมิถุนายน 2564 ภายใต้แนวคิดการคิดสร้างสรรค์ วัตถุประสงค์ปรับปรุงอาหาร พร้อมความสนุกสนานในการทานอาหารในบรรยากาศสบาย ซึ่งจะมีการสร้าง “ทาวนส์แควร์” ศูนย์ค้าอาหารสด โดยล้อมรอบด้วยร้านอาหาร เพิ่มความหลากหลายของชนิดอาหาร และ เปิดประสบการณ์ในการทานอาหารรูปแบบใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการตะวันตก บางกะปิ มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 12,569 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่ามากกว่า 280 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 168 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท เอซีซี อินเทอร์เน็ตติ้ง จำกัด และ ร้านค้าแฟชั่น เครื่องประดับ และเครื่องหนัง 2 รายและมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) ของผู้เช่าโครงการอยู่ที่ 1.1 ปี

(ข) โครงการลาซาล อเวนิว

โครงการลาซาล อเวนิว ดำเนินการโดยบริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม 2561 เป็นโครงการที่มีร้านค้าปลีกกลางแจ้งบริเวณชานเมืองที่เหมาะสมกับครอบครัว ตั้งอยู่บนถนนแจ้งวัฒนะ-ลาซาล ในเขตบางนา กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ และมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยสูง โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักศึกษา คนวัยทำงาน และผู้พักอาศัยที่อยู่ในรัศมี 5 กิโลเมตร โครงการลาซาล อเวนิว ประกอบด้วยร้านค้าปลีกต่าง ๆ เช่น Uniqlo,

Starbucks และ Villa Market รวมถึงร้านขายสินค้าเฉพาะท้องถิ่น ร้านทำผมและเสริมสวย ร้านขายยา และตลาดนัด นอกจากนี้ ยังมีสนามเด็กเล่นแนวผจญภัยกลางแจ้ง รวมทั้งมีส่วนและลานกิจกรรมที่มีลักษณะเฉพาะเพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัว โครงการลาซาล อเวนิว ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบางนา สถานีรถไฟฟ้าแบริ่ง และสถานีรถไฟฟ้าสำโรง ซึ่งทำให้การเข้าถึงโครงการเป็นไปได้ อย่างเป็นสะดวก

บริษัทได้เข้าซื้อโครงการในเดือนธันวาคม 2561 โดยมีเงินลงทุน 187 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมอีกประมาณ 27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) นับตั้งแต่บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีค่าใช้จ่ายลงทุนแล้วจำนวน 14 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการลาซาล อเวนิว มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 5,832 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท มีสิทธิการเช่า โดยมีผู้เช่ามากกว่า 20 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 270 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท ยูนิโคล่ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจพี จำกัด และบริษัท เรสเทอรองต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.7 ปี

บริษัทมีแผนการพัฒนาโครงการลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท มีสิทธิการเช่า ซึ่งจะมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,000 ตร.ม. เพื่อเพิ่มกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ให้มีความหลากหลาย มีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันและไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ คนวัยทำงาน และนักศึกษาที่อยู่ภายในรัศมี 3-5 กิโลเมตรได้อย่างครบครัน บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 278 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีค่าใช้จ่ายลงทุนแล้วจำนวน 122 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(ค) โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ

โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ ที่จะดำเนินการโดย AWR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท บนถนนลาดพร้าว ใกล้แยกบางกะปิ ซึ่งเป็นแหล่งชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นและมีสถานศึกษาหลายแห่ง โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการตั้งแต่กลางวันถึงช่วงค่ำ และเน้นกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ประเภทอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อเป็นสถานที่พบปะสังสรรค์ของกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ คนวัยทำงาน และนักศึกษาที่อยู่ภายในรัศมี 3-5 กิโลเมตร ซึ่งจะมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 25,000 ตร.ม. โดย บริษัท อยู่ระหว่างการหาผู้เช่าพื้นที่และคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 1 ปี 2563

4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale)

เพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง บริษัท อยู่ระหว่างการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) แนวใหม่ที่ดำเนินงานภายใต้ 2 แพลตฟอร์มหลัก ได้แก่ (1) เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ และ (2) เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ออนไลน์ (แพลตฟอร์มตลาดออนไลน์ระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ประกอบการ (B2B) ซึ่งช่วยสนับสนุนโครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ของบริษัท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) ของบริษัท ที่ตั้งอยู่ในอำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ และทดสอบความพร้อมต่างๆ ของโครงการ (Test Run) โดยบริษัท คาดว่า เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ออนไลน์ ซึ่งบริษัท ได้เข้าซื้อในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 จะสนับสนุนและเสริมสร้างแพลตฟอร์มเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ให้แข็งแกร่ง โดยสร้างช่องทางจัดจำหน่ายออนไลน์สำหรับผู้เช่าในโครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์

(ก) โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์

โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ซึ่งจะดำเนินการโดยบริษัท ตลาดต๋อยอด เออีซี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โครงการตั้งอยู่ในอำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อันเป็นทำเลที่มีศักยภาพที่เป็นจุดเชื่อมต่อคมนาคมขนส่งทางบกและถนนหลายช่องจราจรไปยังภูมิภาคต่าง ๆ โครงการนี้เกิดขึ้นจากแนวคิดการเป็นศูนย์กลางการค้าส่งอย่างครบวงจร และเป็นศูนย์กลางการค้าระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ประกอบการ (B2B) ในประเทศไทยสำหรับผลิตภัณฑ์และบริการจากผู้ผลิต ผู้ค้าปลีก ผู้ส่งออก และผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยโครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์จะจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเพื่อส่งเสริมการค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศสำหรับธุรกิจในประเทศไทยและประเทศเพื่อนบ้าน ในขณะนี้บริษัท อยู่ในระยะทดสอบความพร้อมต่างๆ ของโครงการ (Test Run) และพัฒนาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าโครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์จะมีแนวทางการตลาดที่ดี เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าผู้ประกอบการกับผู้ประกอบการ (B2B) โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 145,000 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท มีกรรมสิทธิ์

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ โดยมีเงินลงทุน 5,290 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมอีกประมาณ 1,093 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) นับตั้งแต่บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีค่าใช้จ่ายลงทุนแล้วจำนวน 342 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รูปแบบธุรกิจของโครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ถือเป็นรูปแบบธุรกิจใหม่ของบริษัท ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัท มีการพิจารณาศึกษารูปแบบธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ประกอบการ

(B2B) อย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนารูปแบบที่เหมาะสมที่สุดสำหรับโครงการ ภายหลังจากที่บริษัท ได้ทำการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม บริษัท มีแผนในการขยายขอบเขตกลุ่มผู้เช่าเป้าหมายจากผู้ประกอบการและผู้ผลิตในประเทศไทย เป็นกลุ่มผู้ประกอบการ และผู้ผลิตทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยจากการทดสอบความพร้อมต่างๆ ของการใช้งานอาคาร บริษัท อาจต้องพิจารณาพัฒนาปรับปรุงโครงการเพิ่มเติมเพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าเป้าหมายทั้งในประเทศและระดับภูมิภาค โดยในปัจจุบัน โครงการอยู่ในระหว่างการเตรียมความพร้อมองค์ประกอบของโครงการในรายละเอียด ซึ่งต้องเตรียมอาคารให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และอยู่ระหว่างการหาพันธมิตรทางธุรกิจที่มีประสบการณ์ในการกิจการค้าส่งเพื่อที่จะขยายโครงข่าย โดยในอนาคตเมื่อได้ตกลงกับพันธมิตรทางธุรกิจแล้ว บริษัท มีแผนการที่จะพัฒนาโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ในด้านองค์ประกอบที่จำเป็นของศูนย์ประกอบการค้าส่งระหว่างผู้ประกอบการ (B2B) ตามที่บริษัท และพันธมิตรทางธุรกิจจะตกลงร่วมกัน โดยถ้าหากมีความจำเป็น บริษัท อาจพิจารณาว่าจ้างวิศวกรออกแบบให้มาเป็นທີ່ปรึกษาในด้านการพัฒนาโครงการตามแนวทางวิศวกรรม นอกจากนี้ หากบริษัท มีความจำเป็นที่จะต้องลงทุนเพิ่มเติมมากกว่างบประมาณที่เคยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัท จะดำเนินการขออนุมัติตามอำนาจอนุมัติต่อไป โดยบริษัท คาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการได้ภายในปี 2564 ทั้งนี้ เนื่องจากรูปแบบธุรกิจของโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ เป็นธุรกิจรูปแบบใหม่สำหรับบริษัท ดังนั้น การพัฒนาโครงการที่เป็นรูปแบบธุรกิจใหม่ดังกล่าวอาจมีความไม่แน่นอนในการปฏิบัติตามแผนที่วางไว้

ทั้งนี้ นอกจากที่ดินกรรมสิทธิ์อันเป็นที่ตั้งของโครงการดังกล่าวแล้ว บริษัท ยังมีสิทธิการเช่าบนพื้นที่ที่อยู่ติดกับโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ที่ยังคงว่างอยู่เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

(ข) เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ออนไลน์

แพลตฟอร์ม เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ออนไลน์ ซึ่งจะดำเนินการโดยบริษัท แอสเสท เวิร์ด เทรดดิง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นช่องทางออนไลน์เพิ่มเติมและเป็นส่วนสนับสนุนให้ผู้เช่าของโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ เป็นหลัก แต่ยังคงรวมไปถึงผู้ค้าปลีกที่มีหน้าร้านแบบดั้งเดิมสามารถดำเนินธุรกิจแบบออนไลน์ด้วย โดยมุ่งเน้นที่จะเชื่อมโยงผู้ซื้อกับผู้ขาย และช่วยอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของผู้เช่า การออกคำสั่งซื้อ การบริหารจัดการสินค้าคงคลัง การชำระเงิน การจัดส่งสินค้า การบริหารจัดการใบแจ้งหนี้ โดยระบบประสานงานที่ใช้งานง่ายและสามารถเข้าถึงได้ผ่านทางเว็บไซต์และแอปพลิเคชันในโทรศัพท์มือถือ เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ออนไลน์ ประกอบด้วยระบบการวิเคราะห์ข้อมูลภูมิหลังที่มีลักษณะพิเศษ รวมถึงให้ข้อมูลเชิงลึกที่เป็นประโยชน์เกี่ยวกับพฤติกรรมของลูกค้าแก่ผู้ขายด้วย

เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ออนไลน์ จะให้บริการสนับสนุนเป็นส่วนเพิ่มเติมแก่แพลตฟอร์มเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ เพื่อขยายการประกอบธุรกิจแบบออนไลน์ของเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ออนไลน์ ออกไป ความ

รวมมือดังกล่าวคาดว่าจะช่วยให้ข้อมูลผลิตภัณฑ์ของผู้เช่าปรากฏบนแพลตฟอร์มออนไลน์อื่น ๆ และอำนวยความสะดวกการจับคู่ธุรกิจ รวมถึงมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดต่าง ๆ ร่วมกันกับพันธมิตรดังกล่าว การพัฒนาดังกล่าวจะช่วยเปิดโอกาสให้ธุรกิจของไทยเข้าถึงผู้ที่อาจเป็นพันธมิตรทางการค้าในตลาดในประเทศอื่น ๆ โดยจะช่วยขยายและส่งเสริมให้ธุรกิจไทยเข้าถึงกลุ่มผู้ซื้อต่างประเทศได้มากขึ้น โดยบริษัท คาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการได้ภายในปี 2564 พร้อมกับโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์

(2) กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)

อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ของบริษัท ประกอบด้วยอาคารสำนักงานคุณภาพสูงในย่านธุรกิจที่มีการจราจรคับคั่งของกรุงเทพฯ และสามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนใจกลางกรุงเทพฯ ได้ง่าย อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ของบริษัท ดังกล่าวมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 270,594 ตร.ม. โดยเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ที่มีผู้เช่าประเภทสำนักงานและร้านค้าปลีก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เป็นเจ้าของและดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ในกรุงเทพฯ จำนวน 4 แห่งได้แก่ (1) อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ (2) อาคารแอทลินี ทาวเวอร์ (3) อาคาร 208 วายเลสโรด และ (4) อาคาร อินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ ทั้งนี้ บริษัท จะพัฒนาอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป ตัวอย่างเช่น บริษัท กำลังวางแผนที่จะให้เช่าพื้นที่ส่วนหนึ่งในอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ อาคารแอทลินี ทาวเวอร์ และอาคาร อินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ ให้แก่ผู้ให้บริการสำนักงานที่ตกแต่งพร้อมใช้ (Fully-furnished) ซึ่งบริษัท เชื่อว่าจะช่วยเพิ่มอัตราค่าเช่าได้

1. อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์

อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ระดับ A ซึ่งดำเนินการโดย CPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยตั้งอยู่กลางบริเวณสาทร ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจชั้นนำในกรุงเทพฯ และเป็นอาคารสำนักงาน “แนวไลฟ์สไตล์” ที่เป็น Flagship ของบริษัท โดยมีทางเดินลอยฟ้าเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี อีกทั้งยังมีร้านค้า ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center) ร้านอาหารและคาเฟ่อยู่ภายในอาคาร ซึ่งตามข้อมูลของ JLL อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ เมื่อพิจารณาจากพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) โดยอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2542 และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ในปี 2556 (ก่อนบริษัท จะเข้าซื้ออาคารสำนักงานนี้จาก TCIF) อสังหาริมทรัพย์แห่งนี้ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 3 อาคารจำนวน 58 ชั้น มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 158,021 ตร.ม. (แบ่งเป็นส่วนพื้นที่เพื่อประกอบกิจการการค้า 16,131 ตร.ม. และส่วนพื้นที่อาคารสำนักงาน 141,890 ตร.ม.) สำหรับประจำสิ้นสุดวันที่ 31

ธันวาคม 2562 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ มีค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อ ตร.ม. อยู่ที่ 743 บาท และมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 82 มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.9 ปี นอกจากนี้ บริษัท มีแผนที่จะนำแอปพลิเคชัน (Application) เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่ เช่น การอำนวยความสะดวกในการจอดรถ และการเข้า-ออกอาคาร เป็นต้น

สัดส่วนของผู้เช่าที่เป็นสำนักงานในอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ประกอบด้วยบริษัทข้ามชาติต่าง ๆ (เช่น KPMG และ Samsung) บริษัทที่ให้บริการสำนักงานพร้อมใช้ (Serviced Office) บริษัทเทคโนโลยี บริษัทสตาร์ทอัพ และบริษัทในประเทศและสำนักงานประจำภูมิภาคต่าง ๆ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจค้าปลีกในอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ประกอบด้วย ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารและกาแฟ และร้านสะดวกซื้อ ซึ่งมีสินค้าและบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันและความสะดวกสบายของผู้เช่าประเภทสำนักงาน ผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ สำหรับประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แก่ บริษัทภายใต้กลุ่มบริษัทที่ซีที KPMG และ Samsung

บริษัท มีแผนการพัฒนาและปรับปรุง อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ในระหว่าง เดือนเมษายน 2563 ถึง เดือนธันวาคม 2563 เพื่อยกระดับให้เป็นอาคารสำนักงานแนวไลฟ์สไตล์ ด้วยการสร้างรูปท้อปบาร์ที่ดีและใหญ่ที่สุดในประเทศ สร้างรูปท้อปโอบามาเกาะแห่งแรกในประเทศไทย เพิ่มบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านไลฟ์สไตล์ครบวงจรที่สุดในประเทศในประเทศไทย เช่น บริการจอดรถ จุดไคร์พัวร์สำหรับสินค้าต่าง ๆ, และนำเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยเพื่อเพิ่มความสะดวก และความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้บริการ

2. อาคารแอทนี ทาวเวอร์

อาคารแอทนี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานระดับ A+ ที่มีความเป็นส่วนตัวและมีความปลอดภัยสูง ตั้งอยู่ในเขตปทุมวัน ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจชั้นนำในกรุงเทพฯ โดยอาคารแอทนี ทาวเวอร์ ดำเนินการโดย CPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยอาคารตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต และ The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok อาคารแอทนี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงาน 36 ชั้น ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2551 มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 45,155 ตร.ม. (เป็นส่วนพื้นที่เพื่อประกอบกิจการการค้า 1,188 ตร.ม. และเป็นส่วนพื้นที่อาคารสำนักงาน 43,967 ตร.ม.) สำหรับงวดประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 อาคารแอทนี ทาวเวอร์ มีค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อ ตร.ม. อยู่ที่ 940 บาท และมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 94

สัดส่วนของผู้เช่าที่เป็นสำนักงานในอาคารแอทนี ทาวเวอร์ ประกอบด้วยสถานทูต หน่วยงานราชการ ต่างประเทศ สถาบันการเงินต่างประเทศ บริษัทข้ามชาติ และสำนักงานประจำภูมิภาคต่าง ๆ รวมทั้งผู้เช่าที่เป็นสำนักงานพร้อมใช้ (Serviced Office) บริษัทเทคโนโลยี และบริษัทสตาร์ทอัพ ส่วนผู้เช่าที่เป็นธุรกิจค้าปลีกในอาคาร

แอทนี ทาวเวอร์ ประกอบด้วยร้านอาหารและคาเฟ่ ผู้เช่า 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ สำหรับงวดประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา ผ่านทางสถานทูตสหรัฐอเมริกา ประจำประเทศไทยและองค์กรเพื่อการพัฒนาระหว่างประเทศของสหรัฐฯ (USAID) ธนาคารดอยช์แบงก์ และคณะผู้แทนสหภาพยุโรปประจำประเทศไทย

ในวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 TCIF ได้โอนสิทธิสัญญาเช่าบางฉบับกับบริษัท วัฒนพัฒน์เทรดดิ้ง จำกัด ให้แก่บริษัท เพื่อดำเนินงานอาคาร แอทนี ทาวเวอร์ โดยสัญญาฉบับแรกจะครบอายุในวันที่ 31 ตุลาคม 2572 และสัญญาอีกฉบับจะครบอายุในวันที่ 31 ตุลาคม 2592

3. อาคาร 208 วายเลสไรต์

อาคาร 208 วายเลสไรต์ เป็นอาคารสำนักงานแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ระดับ A- ซึ่งดำเนินการโดย CPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อาคารตั้งอยู่ในเขตปทุมวัน ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจชั้นนำในกรุงเทพฯ และเป็นสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่สร้างสรรค์ของบริษัท โดยมีการออกแบบสถาปัตยกรรมที่น่าสนใจและสถานที่ตั้งที่เป็นลักษณะเฉพาะตัวท่ามกลางสวนสาธารณะอันเขียวขจี และอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต อาคาร 208 วายเลสไรต์ ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2536 และมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ล่าสุดในปี 2559 อาคาร 208 วายเลสไรต์ เป็นอาคาร 18 ชั้น มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 12,668 ตร.ม. (เป็นส่วนพื้นที่เพื่อประกอบกิจการการค้า 1,349 ตร.ม. และเป็นส่วนพื้นที่อาคารสำนักงาน 11,319 ตร.ม.) สำหรับงวดประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 อาคาร 208 วายเลสไรต์ มีค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อ ตร.ม. อยู่ที่ 871 บาท และมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 91 ทั้งนี้ อาคาร 208 วายเลสไรต์เป็นอาคารสำนักงานที่พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) น้อยกว่าอาคารสำนักงานอื่นของบริษัท ดังนั้น บริษัท จึงสามารถบริหารจัดการพื้นที่เช่าเพื่อให้มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าเฉลี่ยและอัตราการใช้พื้นที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่

สัดส่วนของผู้เช่าที่เป็นอาคารสำนักงานในอาคาร 208 วายเลสไรต์ เน้นกลุ่มธุรกิจภายในอุตสาหกรรมที่ใช้ความคิดสร้างสรรค์ (Creative Industry) เป็นหลัก โดยมี NHK Broadcasting ลงนามสัญญาเป็นผู้เช่ารายใหญ่ในปี 2559 รวมทั้งผู้ประกอบการต่าง ๆ สถานทูต สำนักงานกฎหมาย องค์กรไม่แสวงหาผลกำไร สำนักงานประจำภูมิภาค และบริษัทที่ให้บริการสำนักงานพร้อมใช้ (Serviced Office) ส่วนผู้เช่าที่เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการการค้าในอาคาร 208 วายเลสไรต์ ประกอบด้วยศูนย์ออกกำลังกาย ร้านอาหารและคาเฟ่ต่าง ๆ ผู้เช่า 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้สำหรับงวดประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แก่ ผู้ประกอบการด้านสุขภาพชั้นนำระดับโลกหนึ่งราย บริษัท เพนดูลัม อินสแตนซ์ ออฟฟิศ จำกัด และบริษัท จีทีซี จำกัด

อาคาร 208 วายเลสไรต์ ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่คือ การปรับปรุงลิฟต์ การตกแต่งด้านหน้าอาคารให้ทันสมัย การรีโนเวตด้านนอก นำผู้ประกอบการด้านสุขภาพชั้นนำระดับโลก และ NHK

Broadcasting เข้ามาเป็นผู้เช่ารายใหญ่ และการเพิ่มรานกาแฟแบรนด์ Coffee Club เข้ามาเป็นร้านอาหารและเครื่องดื่มหลัก โดยอาคารยังคงเปิดดำเนินการในระหว่างการปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งเป็นปีก่อนที่อาคาร 208 วายเลสโรด ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 678 บาทต่อ ตร.ม. ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 763 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หลังจากการปรับปรุงแล้วเสร็จ อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 47 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นร้อยละ 84 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และร้อยละ 94 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

4. อาคาร อินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์

อาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานระดับ B ซึ่งดำเนินการโดย CPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่เขตบางนา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจในกรุงเทพฯ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกสำหรับการเดินทางไปเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกและนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกของประเทศไทย อาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ มีอาคารสำนักงาน 3 หลัง (อาคาร 1 มี 40 ชั้น อาคาร 2 มี 11 ชั้น และอาคาร 3 ชั้น มี 6 ชั้น) โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 54,750 ตร.ม. (เป็นส่วนพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก 923 ตร.ม. และเป็นส่วนพื้นที่อาคารสำนักงาน 53,827 ตร.ม.) สำหรับงวดประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 อาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ มีค่าเช่าเฉลี่ยต่อ ตร.ม. อยู่ที่ 422 บาท และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 422

เดิมอาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ เป็นอาคารเนชั่น พับลิชชิง ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2538 และปรับปรุงใหม่เป็นอาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ ในปี 2557 โดยได้เริ่มดำเนินการรีแบรนด์และปรับตำแหน่งการตลาดใหม่ (Repositioning) ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2561 อาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ ยังคงเปิดดำเนินการในระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ และบริษัทได้ดำเนินการซ่อมแซมห้องรับรอง ห้องน้ำ ระเบียง ประตู และทางเข้าแบบหมุนได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และจะปรับปรุงซ่อมแซมลิฟต์ทั้งหมดให้แล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 171 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 114 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

สัดส่วนของผู้เช่าที่เป็นสำนักงานในอาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ ประกอบด้วยผู้ผลิตสินค้า บริษัทสัญชาติญี่ปุ่นและจีน บริษัทการค้าด้านอุตสาหกรรม บริษัทรถยนต์ บริษัทโลจิสติกส์ และผู้เช่าที่เป็นธุรกิจค้าปลีก บริษัท อยู่ระหว่างดำเนินการปรับสัดส่วนของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นธุรกิจค้าปลีกในอาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ เพื่อนำแฟรนไชส์ร้านอาหารและเครื่องดื่มในประเทศที่มีชื่อเสียงให้เข้ามาเป็นผู้เช่าในอาคาร ผู้เช่า 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ สำหรับงวดประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แก่ บริษัทภายใต้กลุ่มบริษัทซีซี กลุ่มเนชั่น และ บริษัท ซีเอ็ม ยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ ในระหว่าง เดือนมกราคม 2563 ถึง เดือนกันยายน 2565 ด้วยการปรับอาคารให้เป็นศูนย์กลางสำหรับธุรกิจสื่อและสตูดิโอ พร้อมเพิ่ม Co-working space

(3) สัญญาเช่าและบริการ

บริษัทเช่าทำสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ในรูปแบบสัญญามาตรฐาน แม้ว่าข้อกำหนดในสัญญาบางฉบับอาจมีการปรับเปลี่ยนไปตามสถานการณ์แล้วแต่กรณี สัญญาเช่าและบริการที่บริษัท ได้เข้าทำกับผู้เช่ามีข้อกำหนดและเงื่อนไขปกติสำหรับการเช่าในประเภทนั้น ๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่า การวางเงินค้ำประกัน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงแก้ไขและการบำรุงรักษาสถานที่เช่าซึ่งโดยปกติจะกำหนดไว้ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศไทย บริษัท เข้าทำสัญญาเช่าและบริการทั้งหมดตามเงื่อนไขเพื่อการพาณิชย์เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's-length) โดยบริษัท เชื่อมั่นว่าค่าเช่าอัตราปัจจุบันที่จ่ายโดยผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) สอดคล้องกับค่าเช่าตามอัตราตลาดในปัจจุบัน

สำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) บริษัท ให้เช่าพื้นที่โดยเก็บค่าเช่าคงที่หรือค่าเช่าแปรผันตามอัตราร้อยละของรายได้ของผู้เช่า โดยบริษัท จะไม่เก็บค่าเช่าในช่วงระยะเวลาตกแต่งพื้นที่ (ซึ่งบริษัท และผู้เช่าแต่ละรายจะประเมินและตกลงกันล่วงหน้าตามความจำเป็นทางธุรกิจ) โดยปกติสัญญาส่วนใหญ่ของบริษัท มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี (ยกเว้น สัญญาเช่าพื้นที่และบริการในเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 เดือนถึงหลายเดือนจนถึง 3 ปี และโครงการตะวันนา บางกะปิ ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 เดือนถึงหลายเดือนจนถึง 3 ปี) และผู้เช่าจะมีสิทธิที่จะเจรจาต่อรองค่าเช่าใหม่สำหรับการเช่าอีกช่วงระยะเวลาหนึ่ง แต่ไม่เกินกว่าระยะเวลาของสัญญาก่อนหน้านี้ ขึ้นอยู่กับข้อยกเว้นบางประการเป็นรายกรณีไป ระยะเวลาเช่ามาตรฐานสำหรับผู้เช่าหลักมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี โดยผู้เช่าหลักบางรายมีสิทธิต่อระยะเวลาเช่าเมื่อมีการเจรจาต่อรองค่าเช่าใหม่ โดยทั่วไปแล้ว สัญญาจะกำหนดให้จ่ายเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือนในช่วงเวลาเริ่มต้นการเช่า การจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าโดยทั่วไปจะจ่ายหนึ่งเดือนล่วงหน้า

บริษัทยังเช่าทำสัญญาเช่าแบบชั่วคราวและข้อตกลงระยะสั้นสำหรับพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายหรือจัดงานอีเวนต์ในอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ต่าง ๆ เช่น โครงการพันธุ์ทิพย์ ฟลาซ่า งามวงศ์วาน และโครงการตะวันนา บางกะปิ นอกจากนี้ สัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าของบริษัท ยังเข้าทำข้อตกลงสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคของบริษัท อีกด้วย

สำหรับอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ในปัจจุบันบริษัท ให้เช่าพื้นที่เปล่าเท่านั้น โดยไม่เก็บค่าเช่าในช่วงระยะเวลาตกแต่งพื้นที่ (ซึ่งบริษัท ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับผู้เช่าแต่ละราย) การทำสัญญาเช่าและบริการของบริษัท กับผู้เช่าโดยปกติมีระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาต่ออีก 3 ปีเมื่อมีการเจรจาต่อราคาเช่าอีกครั้ง โดยทั่วไปแล้ว ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารสำนักงานของบริษัท จะไม่ได้รับอนุญาตให้บอกเลิกสัญญาเช่าและบริการโดยไม่มีสาเหตุ โดยผู้เช่าต้องจ่ายเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือนในช่วงเวลาเริ่มต้นการเช่า การจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) โดยทั่วไปจะจ่ายล่วงหน้าในแต่ละเดือน สัญญาเช่าและบริการสำหรับผู้เช่าประเภทสำนักงานโดยปกติเป็นอัตราคงที่ ส่วนสัญญาเช่าและบริการสำหรับผู้เช่าที่เป็นธุรกิจค้าปลีกภายในอาคารสำนักงานของบริษัท เป็นอัตราคงที่เช่นเดียวกัน โดยมีข้อยกเว้นบางประการ (เช่น ผู้เช่าหลักบางรายจ่ายค่าเช่าแปรผันตามอัตราร้อยละของรายได้ โดยในบางกรณีมีการกำหนดค่าเช่าขั้นต่ำ) นอกจากนี้ บริษัท ยังได้เช่าทำสัญญาเช่าแบบชั่วคราวและข้อตกลงระยะสั้นสำหรับพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายหรือจัดงานอีเวนต์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) อีกด้วย

สำหรับการขึ้นค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท ส่วนใหญ่นั้นมีการกำหนดให้มีการขึ้นค่าเช่าโดยปกติร้อยละ 3-20 ต่อปี ขึ้นอยู่กับลักษณะของศูนย์การค้า ลักษณะและขนาดของธุรกิจของผู้เช่า และระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่

สำหรับค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ของบริษัท ส่วนใหญ่นั้นมีการปรับขึ้นค่าเช่าตามอัตราตลาดทุก ๆ 3 ปี โดยขึ้นอยู่กับลักษณะของอาคารสำนักงาน ลักษณะและขนาดของธุรกิจของผู้เช่า

บริษัทกำลังวางแผนที่จะให้เช่าพื้นที่ให้เช่าส่วนหนึ่งในอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ อาคารเอทรีนี ทาวเวอร์ และอาคาร อินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ ให้แก่ผู้ให้บริการสำนักงานที่ตกแต่งพร้อมใช้ซึ่งบริษัท เชื่อว่ารูปแบบธุรกิจนี้จะทำให้บริษัท ได้รับค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

(4) ผู้เช่า

บริษัท รักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับฐานผู้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศในวงกว้างและสามารถเข้าถึงเครือข่ายการทำสัญญาเช่าและบริการอย่างกว้างขวาง แม้ว่าบริษัท จะมีชื่อเสียงในตลาดที่ดี แต่การมีความสัมพันธ์อันใกล้ชิดระหว่างทีมงานซึ่งเป็นผู้จัดทำสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่าเดิมและผู้ที่กำลังจะเป็นผู้เช่าในอนาคต ทำให้บริษัท มีข้อมูลเชิงลึกแบบเฉพาะตัวเกี่ยวกับความต้องการของตลาดที่มีอยู่เดิมและในอนาคตและกลยุทธ์เกี่ยวกับผู้เช่า โดยบริษัท มีความได้เปรียบในเรื่องข้อมูล ซึ่งช่วยให้บริษัท วางตำแหน่งทางการตลาดของตนเองได้เพื่อปรับตัวตามแนวโน้มของตลาดในอนาคต

สัดส่วนของผู้เช่าที่หลากหลายของบริษัท สะท้อนถึงกลยุทธ์ด้านการตลาดและการทำสัญญาเช่าและบริการที่ไม่หยุดนิ่งและมุ่งที่จะปรับเปลี่ยนอัตราการเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) และอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ให้มากที่สุด นอกเหนือจากจำนวนลูกค้าเช่าร้าน (Footfall) ในอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) และอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) บริษัท มีกลยุทธ์ในการทำสัญญาเช่าและบริการคือ ให้ความสำคัญกับการกำหนดและจัดหาผู้เช่าหลักเป็นอันดับแรก ซึ่งโดยปกติผู้เช่าหลักจะช่วยอำนวยความสะดวกในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยต่างๆ เนื่องจากผู้เช่าหลักที่มีชื่อเสียงจะช่วยเพิ่มจำนวนลูกค้าเช่าร้าน (Footfall) อย่างมีนัยสำคัญสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ของบริษัท และมีผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) บริษัท ประเมินผู้ที่จะเป็นผู้เช่าในอนาคตโดยเน้นการคัดเลือกแบรนด์ที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแพลตฟอร์มการค้าปลีก ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) บริษัท มีการให้บริการตัวแทนอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกเพื่อช่วยเหลือในการคัดเลือกผู้เช่าที่เป็นสำนักงาน (รวมถึงความมั่นคงทางการเงินของผู้เช่า) นอกจากนี้ บริษัท ยังพยายามที่จะจำกัดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า โดยหลีกเลี่ยงการพึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งหรือน้อยรายในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อีกด้วย

บริษัท เน้นการต่ออายุระยะเวลาเช่าของผู้เช่าหลักหรือผู้เช่าที่สำคัญ โดยบริษัท ส่งเสริมและผลักดันให้ผู้เช่าที่สำคัญรายเดิมดำเนินการปรับปรุงพื้นที่และให้ผู้เช่ารายใหม่ดำเนินการตกแต่งพื้นที่ครั้งใหญ่ เนื่องจากการลงทุนในพื้นที่เช่าจะช่วยเพิ่มความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าจะเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานของบริษัท อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัท ยังได้ดำเนินการตามแนวคิดที่มีเป้าหมายเพื่อพัฒนาสุขภาพความปลอดภัย และความสะอาดสบายของผู้เช่า รวมไปถึงการปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ การปรับปรุงลิฟต์ให้ดีขึ้น การพัฒนาแอปพลิเคชันดิจิทัล “Smart Building” สำหรับผู้เช่า (ซึ่งจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถเข้าใช้บริการที่จอดรถ สั่งอาหารและสินค้าจากร้านค้าปลีกที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร และกำหนดการควบคุมระบบปรับอากาศผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ได้) นอกจากนี้ บริษัท ได้ติดตาม/พิจารณาสัดส่วนของผู้เช่าที่อยู่ในธุรกิจค้าปลีกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพื่อจัดหาผู้เช่าที่เป็นแบรนด์และร้านค้าปลีกทั้งในประเทศหรือต่างประเทศที่มีชื่อเสียง

นอกจากนี้ การปรับปรุงและพัฒนาผู้เช่าเป็นส่วนสำคัญในแนวคิดการปรับปรุงคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท ตัวอย่างเช่น ในช่วงปี 2561 บริษัท ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) เพื่อเสริมสร้างตำแหน่งทางการตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

ประกอบกิจการการค้าปลีกของบริษัท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเน้นการดึงดูดผู้เช่าที่เป็นแบรนด์ยอดนิยมใหม่ ๆ เช่น Uniqlo H&M Major Cineplex และ Harbourland ให้เข้ามาเช่าพื้นที่โครงการของบริษัท นอกจากนี้ ยังมีการปรับส่วนผสมของผู้เช่า (Tenant Mix) ของโครงการของบริษัท เพื่อให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวและผู้เช่าในจำนวนมากที่ขึ้น ตัวอย่างเช่น ในอสังหาริมทรัพย์บางแห่ง ได้มีการนำทางเลือกด้านความบันเทิงและสันทนาการรูปแบบใหม่เข้ามาเพื่อยกระดับทางเลือกด้านความบันเทิงของอสังหาริมทรัพย์

2.2. การตลาดและการแข่งขัน

(1) ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจและสังคม (Socio-economic Overview)

ปี 2562 ประเทศไทยมีประชากรรวม 66.5 ล้านคน ซึ่งเพิ่มขึ้นโดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ร้อยละ 0.3 ต่อปี ในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2557-2562) โดยในปัจจุบัน ประชากรไทยกว่าครึ่งหนึ่งอาศัยอยู่ในพื้นที่ชนบท ด้านเศรษฐกิจ ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริง (Real GDP) ของประเทศไทยซึ่งตัดผลกระทบของเงินเฟ้อออกแล้ว มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ที่ร้อยละ 3.3 ต่อปี ในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ภาคอุตสาหกรรมด้านการผลิตมีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 27.0 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศทั้งหมด รองลงมาคือภาคธุรกิจค้าส่งและค้าปลีกซึ่งมีสัดส่วน ร้อยละ 15.8 ตามด้วยภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 8.0 และภาคธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารมีการขยายตัว ร้อยละ 6.8 จากการขยายตัวร้อยละ 7.1 ในไตรมาสที่ 3/2562 อย่างไรก็ตาม หักพิจารณาอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของภาคอุตสาหกรรมการผลิตรายอื่นเท่ากับร้อยละ 2.1 ต่อปี ในช่วงระยะตั้งแต่ปี 2551 ซึ่งน้อยกว่าธุรกิจอื่น ในขณะที่ภาคธุรกิจค้าส่งและค้าปลีกและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตที่ใกล้เคียงกับการเติบโตของเศรษฐกิจ ภาพรวมของประเทศ ส่วนกลุ่มธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารนั้นมีการเติบโตที่โดดเด่นมากในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา โดยมี อัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ร้อยละ 8.8 ต่อปี ซึ่งถือเป็นภาคธุรกิจที่มีการเติบโตสูงที่สุดเมื่อเทียบกับภาคธุรกิจ และอุตสาหกรรมหลักทั้งหมดของประเทศ ทั้งนี้ปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวผลักดันให้ภาคธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารมีการเติบโตที่โดดเด่นคือ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น (จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาในประเทศไทยในปี 2562 เท่ากับ 39.80 ล้านคน เติบโตร้อยละ 4.2 และการบริโภคภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น ในอัตราการเติบโตที่เร็วกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 4/2562 การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ขยายตัวร้อยละ 1.6 เทียบกับร้อยละ 2.6 ในไตรมาสที่ 3/2562 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของภาคการส่งออก การใช้จ่ายเพื่อการบริโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐ ขณะที่การบริโภคภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง ส่วนการผลิตภาคการเกษตรลดลงร้อยละ 1.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.7 ในไตรมาสก่อนหน้า การผลิตนอกภาคการเกษตร ขยายตัวร้อยละ 2.0 ชะลอลง

จากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสที่ 3/2562 และการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 2.3 ตามการลดลงของอุตสาหกรรมยานยนต์และโรงกลั่นน้ำมัน ในขณะที่ภาคบริการขยายตัวร้อยละ 4.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าระดับศักยภาพ และต่ำกว่าที่ประมาณการไว้เดิมจากการส่งออกสินค้าที่หดตัว มากกว่าที่ประเมินไว้ และมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ช้ากว่าที่คาด โดยในปี 2562 ประมาณการเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.5 จากเดิมร้อยละ 2.8 ขณะที่ในปี 2563 คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวร้อยละ 2.8 จากประมาณการเดิมร้อยละ 3.3 ในขณะที่ อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 0.7 ส่วนปี 2563 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.8 ซึ่งอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยทั้งปี 2562 และปี 2563 มีแนวโน้มต่ำกว่ากรอบเป้าหมายเงินเฟ้อ จากราคาพลังงานที่ต่ำกว่าคาดตามเศรษฐกิจโลกที่ยังขยายตัว ในระดับต่ำ และอุปทานพลังงานที่จะเพิ่มขึ้น

มุมมองทางด้านธุรกิจในอนาคต (Business outlook)

ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจของประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมาถูกกดดันด้วยสภาวะการเมืองภายในประเทศ โดยหลังจากประเทศไทยได้มีการจัดการเลือกตั้งอย่างเป็นทางการในเดือนมีนาคม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจได้ปรับเพิ่มขึ้น อยู่ในระดับเกือบสูงที่สุดในรอบ 5 ปี

ในขณะเดียวกันการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศหรือ Foreign Direct Investment (FDI) ของปี 2562 ปรับตัวเพิ่มขึ้น อยู่ในระดับที่สูงที่สุดในรอบ 5 ปี มีมูลค่าการลงทุนรวม 147,169 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันร้อยละ 109 ถือเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยในปีที่ผ่านมา มีนักลงทุนต่างประเทศ 5 อันดับแรกได้แก่ ญี่ปุ่น จีน สวิตเซอร์แลนด์ สิงคโปร์ และฮ่องกง พบว่าจำนวน บริษัทญี่ปุ่นเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ทั้งการลงทุนแบบ FDI และแบบ Joint Venture เพิ่มขึ้นจาก 2,100 บริษัท เป็น 2,600 บริษัท มีมูลค่าการลงทุนกว่า 70,000 ล้านบาท

การสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นนักลงทุนต่างชาติ ประจำปี 2562 พบว่า นักลงทุนต่างชาติมีความมั่นใจศักยภาพของประเทศไทย ถึงร้อยละ 97.3 และนักลงทุนต่างชาติกว่าร้อยละ 31.8 มีแผนจะขยายการลงทุนในประเทศไทย สืบเนื่องจากสิทธิประโยชน์ ด้านการลงทุน และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของไทยเป็นปัจจัยเสริมที่สำคัญ

มุมมองของผู้บริโภคในอนาคต (Consumer outlook)

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในประเทศไทย (Consumer Confidence Index) จากศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ช่วงเดือนธันวาคม 2562 โดยรวมปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 10 และอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 68 เดือนนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2557 เป็นต้นมา โดยปรับตัวลดลงจากระดับ 56.4 ในเดือนที่ผ่านมาสู่ระดับ 56.0 เนื่องจากผู้บริโภคมีความกังวลกับ

ภาวะเศรษฐกิจไทย และกำลังซื้อของประชาชนยังไม่ฟื้นตัว รวมถึงความไม่แน่นอนจากปัจจัยต่างประเทศ เช่น สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน (Trade War) การออกจากสหภาพยุโรปของอังกฤษ (Brexit) รวมถึงการประกาศตัดสิทธิพิเศษทั่วไปทางภาษี (GSP) ของสินค้าไทยที่ส่งออกไปสหรัฐฯ 573 รายการ แม้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในประเทศไทยจะลดลงแต่อัตราการว่างงานของประชากรในประเทศไทย ณ เดือนธันวาคม 2562 ยังคงอยู่ในระดับต่ำเพียงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับประเทศในภูมิภาค ซึ่งอัตราการว่างงานในระดับต่ำถือเป็นปัจจัยหลักในการผลักดันค่าเฉลี่ยรายได้และค่าใช้จ่ายต่อเดือนของครัวเรือน รวมทั้งสนับสนุนการเติบโตของตลาดค้าปลีกและค้าส่งในประเทศไทย ซึ่งในช่วงระหว่างปี 2550 ถึง 2560 ค่าเฉลี่ยรายได้และค่าใช้จ่ายต่อเดือนของครัวเรือนปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราเติบโตสะสมเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 3.7 และ 4.0 ต่อปี

ในส่วนมูลค่ารวมของยอดค้าปลีกของประเทศไทยเพิ่มขึ้นในอัตราเติบโตสะสมเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 5.4 ต่อปี ระหว่างช่วงปี 2555 ถึง 2560 ซึ่งถือว่ามีอัตราการเติบโตในอัตราค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ซึ่งมีอัตราเติบโตสะสมเฉลี่ย (CAGR) เพียงร้อยละ 2.8 ต่อปี ในขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานดัชนียอดค้าปลีก เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 ในปี 2561 ซึ่งเป็นระดับสูงสุด เช่นเดียวกับดัชนีขายส่งซึ่งเติบโตสูงสุดที่ระดับ ร้อยละ 3.5

ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองและนโยบาย ความเสี่ยงและผลกระทบ (Political and policy dynamics, risks and impacts)

ประเทศไทยนั้นได้มีการเปลี่ยนรัฐบาลมาแล้วถึง 6 สมัยนับตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา ซึ่งส่งผลกระทบในแง่ลบต่อเสถียรภาพทางการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยวัดได้จากอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ซึ่งอยู่ในระดับน้อยกว่าประเทศเพื่อนบ้านในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการอย่างต่อเนื่องทางนโยบายจากรัฐบาลชุดปัจจุบัน ก็นับเป็นจุดแข็งที่ช่วยผลักดันให้ประเทศไทยยังคงอยู่ในจุดที่น่าพึงพอใจ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้แล้ว ประเทศไทยมีดุลบัญชีเดินสะพัด (Current Account) ที่เกินดุลมากที่สุด ในภูมิภาค ซึ่งเป็นผลมาจากการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติที่กลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2562 ซึ่งนับเป็นมูลค่ารวมสูงที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ตัวเลขดุลบัญชีเดินสะพัดของประเทศไทยมีความผันผวนที่มากกว่าตัวเลขการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เนื่องจากการคำนวณตัวเลขดุลบัญชีเดินสะพัดนั้นจะต้องลบมูลค่าการนำเข้าออกจากมูลค่าการส่งออก ซึ่งโดยปกติแล้วมูลค่าการส่งออกจะมีความผันผวนที่สูงกว่าเนื่องจากตัวแปรหลักคือสภาพเศรษฐกิจของโลกและสถานการณ์ของประเทศไทย

ในขณะเดียวกันความไม่แน่นอนของตลาดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของภาครัฐภายใต้การบริหารปัจจุบัน ส่งผลให้ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่ำกว่าร้อยละ 2 ตั้งแต่วันที่ 2557

เป็นต้นมาเพื่อสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการลงทุน และทางธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าจะการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมเนื่องจากเศรษฐกิจทั้งในประเทศและระดับโลกมีสภาพคล่อง รวมทั้งคาดว่าจะการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขึ้นต่ำโดยผู้ให้กู้ในเชิงพาณิชย์หรือสถาบันการเงินจะไม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นผลดีสำหรับธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์แบบที่อยู่อาศัย

ในช่วงเดือนมีนาคม 2562 ทางภาครัฐบาลได้มีการแนะนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและอาคารฉบับใหม่ซึ่งมีกำหนดบังคับใช้ในเดือนมกราคม 2563 และมีข้อบังคับใช้ระบบภาษีใหม่แทนที่ภาษีอสังหาริมทรัพย์และภาษีการบำรุงรักษาในท้องถิ่นในปัจจุบัน ระบบการปกครองภาษีใหม่คาดว่าจะนำความสมดุลมาสู่ตลาดและลดภาระภาษีโดยรวม ส่วนหนึ่งโดยผ่านการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้เสียภาษีสองเท่า ในขณะที่เดียวกันโครงสร้างภาษีใหม่นี้คาดว่าจะไม่เป็นที่รู้จักจนกระทั่งจะมีการใช้งานจริงซึ่งทาง JLL คาดว่าจะไม่มีผลกระทบในระยะสั้น

(2) ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมประเทศไทย

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมประเทศไทย

ในปี 2562 แม้ว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นแต่ด้วยค่าเงินบาทแข็งค่า ทำให้นักท่องเที่ยวลดจำนวนวันท่องเที่ยวลง ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPar) ของโรงแรมหลายแห่งปรับตัวลดลง ทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่าภาคบริการหดตัวร้อยละ 7 ตามการแข่งขันที่สูงขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงแรมของบริษัท (นับจากผลการดำเนินงานของโรงแรมที่เปิดในปัจจุบัน) ยังคงรักษาระดับรายได้โดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 โดยรายได้หลักเพิ่มจากโรงแรมกลุ่ม MICE ซึ่งเติบโตขึ้นร้อยละ 6.8

จากข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาประจำปี 2562 ปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ายังประเทศไทยนั้นมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยยอดสะสมระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม ปี 2562 มีปริมาณนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 39.8 ล้านคน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1.6 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 4.2

เดือน	จำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือน						
	จำนวน (คน)				อัตราการเติบโต (ร้อยละ)		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559	62/61	61/60	60/59
มกราคม	3,718,504	3,531,483	3,197,053	2,996,442	+5.30	+10.46	+6.69
กุมภาพันธ์	3,603,654	3,552,119	2,966,522	3,080,535	+1.45	+19.74	-3.70
มีนาคม	3,473,088	3,494,645	3,018,411	2,927,226	-0.62	+15.78	+3.12
เมษายน	3,195,006	3,096,067	2,853,288	2,627,809	+3.20	+8.51	+8.58
พฤษภาคม	2,726,808	2,737,834	2,600,624	2,459,093	-0.40	+5.28	+5.76
มิถุนายน	3,052,287	3,013,304	2,731,072	2,422,998	+1.29	+10.33	+12.71
กรกฎาคม	3,327,198	3,177,088	3,099,409	2,949,102	+4.72	+2.51	+5.10
สิงหาคม	3,466,456	3,229,031	3,188,148	2,883,594	+7.35	+1.28	+10.56
กันยายน	2,902,731	2,636,115	2,600,279	2,416,821	+10.11	+1.38	+7.59
ตุลาคม	3,042,282	2,704,002	2,725,943	2,252,775	+12.51	-0.80	+21.00
พฤศจิกายน	3,358,592	3,170,996	3,039,567	2,452,457	+5.92	+4.32	+23.94
ธันวาคม	3,930,800	3,835,510	3,571,662	3,060,736	+2.48	+7.39	+16.69
รวม	39,797,406	38,178,194	35,591,978	32,529,588	+4.24	+7.27	+9.41

แหล่งที่มา: สถิตินักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยปี 2562 กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

จากสถิติข้างต้นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลี และ ญี่ปุ่น เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มาเยือนประเทศไทย โดยจำนวนนักท่องเที่ยวสะสมจากทั้งห้าประเทศในปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 52.4 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งหมด นักท่องเที่ยวชาวจีนมีจำนวนมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง โดยในปี 2561 นักท่องเที่ยวชาวจีนมีจำนวน 10.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับปี 2560 ในปี 2562 นักท่องเที่ยวชาวจีนยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเติบโตร้อยละ 4.4 อยู่ที่จำนวน 10.9 ล้านคน ในขณะที่นักท่องเที่ยวอินเดียมีอัตราการเติบโตสูงที่สุดในปี 2562 ที่ร้อยละ 24.8 โดยมีนักท่องเที่ยวอินเดียจำนวน 1.99 ล้านคนและมีอัตราการเติบโตร้อยละ 12.9 ในปี 2561

ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา อัตราการเข้าพักภาพรวมของสถานพักแรมในประเทศไทยปรับตัวลดลงจากร้อยละ 70.9 ในปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 65.3 ในปี 2562 คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงร้อยละ 7.8 และตามรายงานการวิเคราะห์ของ สมิท ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research – STR] ที่รายงาน อัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้องของสถานพักแรมในประเทศไทยได้ปรับตัวลดลงร้อยละ 5.6 ในปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561

จากข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทย อัตราแลกเปลี่ยนของ 3 สกุลเงินหลักเปรียบเทียบกับค่าเงินบาทซึ่งมีอัตราการแข็งค่าขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2562 ครึ่งปีหลังค่าเงินบาทมีอัตราการแข็งค่าขึ้นระหว่าง 6.3 เปอร์เซ็นต์ ถึง 8.3 เปอร์เซ็นต์เมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ อัตราการแข็งค่าขึ้นระหว่าง 9.2 เปอร์เซ็นต์ ถึง 9.8 เปอร์เซ็นต์เมื่อเทียบกับหยวนของประเทศจีนและมีอัตราการแข็งค่าขึ้นระหว่าง 9.8

เปอร์เซ็นต์ ถึง 11.5 เปอร์เซ็นต์เมื่อเทียบกับยูโร ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย จากข้อมูลดังกล่าวสามารถอนุมานได้ว่าเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการปรับตัวลดลงของอัตราการใช้ห้องพักในภาพรวมของสถานพักแรมในประเทศไทย

(หน่วย: บาท ต่อ 1 หน่วยเงินตราต่างประเทศ)

อัตราแลกเปลี่ยน	ธ.ค.	พ.ย.	ต.ค.	ก.ย.	ส.ค.	ก.ค.	มิ.ย.	พ.ค.	เม.ย.	มี.ค.	ก.พ.	ม.ค.
สหรัฐอเมริกา : ดอลลาร์ (USD)	7.6%	8.3%	7.3%	6.3%	6.8%	7.4%	4.1%	0.6%	-1.7%	-1.5%	0.5%	0.2%
จีน : หยวน เรนหมินบี (CNY)	9.2%	9.3%	9.6%	9.7%	9.8%	9.8%	10.3%	7.8%	4.8%	4.6%	6.9%	5.7%
ยูโรโซน : ยูโร (EUR)	9.8%	10.8%	10.9%	11.5%	10.3%	11.1%	7.3%	6.0%	7.0%	7.1%	8.7%	6.6%

สกุลเงิน	ธ.ค. 2562	พ.ย. 2562	ต.ค. 2562	ก.ย. 2562	ส.ค. 2562	ก.ค. 2562	มิ.ย. 2562	พ.ค. 2562	เม.ย. 2562	มี.ค. 2562	ก.พ. 2562	ม.ค. 2562
สหรัฐอเมริกา : ดอลลาร์ (USD)	30.2233	30.2431	30.3675	30.5737	30.7695	30.7936	31.1244	31.7936	31.8489	31.7229	31.2999	31.8109
จีน : หยวน เรนหมินบี (CNY)	4.3090	4.3070	4.2776	4.2958	4.3538	4.4755	4.5066	4.6292	4.7390	4.7231	4.6411	4.6807
ยูโรโซน : ยูโร (EUR)	33.5538	33.4174	33.5231	33.6482	34.2120	34.5564	35.1414	35.5538	35.7494	35.8558	35.5210	36.3257

สกุลเงิน	ธ.ค. 2561	พ.ย. 2561	ต.ค. 2561	ก.ย. 2561	ส.ค. 2561	ก.ค. 2561	มิ.ย. 2561	พ.ค. 2561	เม.ย. 2561	มี.ค. 2561	ก.พ. 2561	ม.ค. 2561
สหรัฐอเมริกา : ดอลลาร์ (USD)	32.7054	32.9655	32.765	32.6228	33.0306	33.2661	32.4635	31.9729	31.3136	31.2644	31.4703	31.8885
จีน : หยวน เรนหมินบี (CNY)	4.7446	4.7511	4.7333	4.7588	4.8251	4.9596	5.0247	5.0225	4.9780	4.9511	4.9846	4.9627
ยูโรโซน : ยูโร (EUR)	37.1810	37.4506	37.6368	38.0200	38.1595	38.8710	37.8952	37.8130	38.4468	38.5842	38.8855	38.8726

แหล่งที่มา: อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพรวมธุรกิจโรงแรมของ AWC

อัตราการใช้ห้องพักในภาพรวมของกลุ่มโรงแรมของ AWC ในไตรมาสที่สี่ของปี 2562 มีอัตราการใช้ห้องพักเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 71.8 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 75.5 โดยมีอัตราการใช้ห้องพักเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.2 และอัตราการใช้ห้องพักในภาพรวมของกลุ่มโรงแรมของ AWC ของทั้งปี 2562 มีอัตราการใช้ห้องพักเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 70.05 ในปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 74.5 โดยมีอัตราการใช้ห้องพักเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.4 ทั้งนี้มีอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ลดลงร้อยละ 0.1 ในปี 2562 เมื่อเทียบกับอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ของปี 2561

จากรายงานข้อมูลด้านการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมของ สมิธ ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research หรือ STR] ดัชนีอัตราการใช้ห้องพัก [Market Penetration Index หรือ MPI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2562 อยู่ที่ 104.4 ดัชนีค่าห้องพักเฉลี่ย [Average Rate Index หรือ ARI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2562 อยู่ที่ 103.9 และดัชนีความสามารถในการสร้างรายได้ [Revenue Generation Index หรือ RGI] ของโรงแรมของ AWC เพิ่มขึ้นจาก 105.3 ในปี 2561 มาอยู่ที่ 108.4 ในปี 2562 โดยมีอัตราการใช้ห้องพักเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.0

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ

กรุงเทพมหานครมีอัตราการใช้ห้องพักภาพรวมของสถานพักแรมตามข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาประจำปี 2562 ที่ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 81.2 ในปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 80.3 ในปี 2562 คิดเป็นอัตราการใช้ห้องพักที่ลดลงร้อยละ 1.1 อย่างไรก็ตามรายงานของ สมิธ ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research หรือ STR] อัตราการใช้ห้องพักภาพรวมของสถานพักแรมในกรุงเทพมหานครปรับตัวลดลงจาก

ร้อยละ 79.5 ในปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 77.9 ในปี 2562 คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงร้อยละ 2.1 และอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ลดลงร้อยละ 1.8 ในปี 2562 เมื่อเทียบกับอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ของสถานพักแรมในกรุงเทพมหานครของปี 2561

อัตราการเข้าพักในภาพรวมของกลุ่มโรงแรมของ AWC ของทั้งปี 2562 มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 74.1 ในปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 79.0 โดยมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 6.6 โดยมีอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ในปี 2562 เมื่อเทียบกับอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ของปี 2561

จากข้อมูลด้านการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมของ สมิธ ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research หรือ STR] ดัชนีอัตราการเข้าพัก [Market Penetration Index หรือ MPI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2562 อยู่ที่ 104.5 ดัชนีค่าห้องพักเฉลี่ย [Average Rate Index หรือ ARI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2562 อยู่ที่ 102.0 และดัชนีความสามารถในการสร้างรายได้ [Revenue Generation Index หรือ RGI] ของโรงแรมของ AWC เพิ่มขึ้นจาก 102.9 ในปี 2561 มาอยู่ที่ 106.7 ในปี 2562 โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3.7

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่มีอัตราการเข้าพักภาพรวมของสถานพักแรมตามข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาประจำปี 2562 ที่ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 76.0 ในปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 72.8 ในปี 2562 คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงร้อยละ 4.1 และตามรายงานของ สมิธ ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research หรือ STR] อัตราการเข้าพักภาพรวมของสถานพักแรมในกลุ่มโรงแรมอ้างอิงในปี 2562 ได้ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ในอัตราร้อยละ 7.8 และอัตราการเข้าพักในภาพรวมของกลุ่มโรงแรมของ AWC ของทั้งปี 2562 มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.4 และอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ของสถานพักแรมในกลุ่มโรงแรมอ้างอิงลดลงร้อยละ 10 ในปี 2562 เมื่อเทียบกับอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ของสถานพักแรมในเชียงใหม่ของปี 2561

จากข้อมูลด้านการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมของ สมิธ ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research หรือ STR] ดัชนีอัตราการเข้าพัก [Market Penetration Index หรือ MPI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2562 อยู่ที่ 122.3 ดัชนีค่าห้องพักเฉลี่ย [Average Rate Index หรือ ARI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2562 อยู่ที่ 130.9 และดัชนีความสามารถในการสร้างรายได้ [Revenue Generation Index หรือ RGI] ของโรงแรมของ AWC เพิ่มขึ้นจาก 146.5 ในปี 2561 มาอยู่ที่ 160.2 ในปี 2562 โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 9.3 โดยมีอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.6 ในปี 2562 เมื่อเทียบกับอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ของปี 2561

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในสมัย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

จังหวัดสุราษฎร์ธานีมีอัตราการเข้าพักภาพรวมของสถานพักแรมตามข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาประจำปี 2562 ที่ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 72.5 ในปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 71.4 ในปี 2562 คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงร้อยละ 1.4 และตามรายงานของ สมิท ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research หรือ STR] อัตราการเข้าพักภาพรวมของสถานพักแรมในกลุ่มโรงแรมอ้างอิงในปี 2562 ได้ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ในอัตราร้อยละ 3.2 โดยมีรายได้ค่าที่พักเฉลี่ย [RevPAR] ที่ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ในอัตราร้อยละ 12.8 อัตราการเข้าพักในภาพรวมของกลุ่มโรงแรมของ AWC ของทั้งปี 2562 มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 4.6

จากข้อมูลด้านการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมของ สมิท ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research หรือ STR] ดัชนีอัตราการเข้าพัก [Market Penetration Index หรือ MPI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2562 อยู่ที่ 99.9 ดัชนีค่าห้องพักเฉลี่ย [Average Rate Index หรือ ARI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2562 อยู่ที่ 98.0 และดัชนีความสามารถในการสร้างรายได้ [Revenue Generation Index หรือ RGI] ของโรงแรมของ AWC ลดลงจาก 98.8 ในปี 2561 มาอยู่ที่ 97.9 ในปี 2562 โดยมีอัตราการเติบโตลดลงร้อยละ 1.0

(3) ตลาดอุตสาหกรรมให้เข้าเพื่อการพาณิชย์กรรม

ในส่วนของธุรกิจศูนย์การค้า สภาวะตลาดของปี 2562 โดยรวมยังคงทรงตัว รายได้ภาคการค้าโดยรวมปรับตัวลดลงร้อยละ 9 กดดันให้มุมมองของธุรกิจค้าปลีกยังไม่ฟื้นตัว แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจศูนย์การค้าของบริษัทยังคงมีรายได้รวมเติบโตจากปี 2561 ร้อยละ 7.7 จากการเปิดดำเนินงานของโครงการใหม่ (โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ และโครงการลาซาล อเวนิว) นอกจากนี้ในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน ทั้งปี 2562 ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง และแม้บริษัทมีการปรับโครงสร้างลูกค้าตามแผนกลยุทธ์ บริษัทยังคงสามารถรักษาระดับการเติบโตของรายได้ในทิศทางเดียวกับภาวะตลาด โดยรายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 6.2 ในปี 2562

2.3. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) การจัดหาทรัพย์สินเพื่อพัฒนา

บริษัท พิจารณาเลือกโอกาสในการพัฒนาทรัพย์สินที่จะดำเนินการจากการประเมินปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยด้านประชากร แนวโน้มการบริโภค แนวโน้มการเติบโตของรายได้ การศึกษาความเป็นไปได้ ความต้องการจากผู้เช่าหลัก และตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยขั้นตอนในการพัฒนาทรัพย์สินของบริษัท สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินงาน ลำดับขั้นตอนในการพัฒนาทรัพย์สินอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ

การคัดเลือกที่ตั้งโครงการ: การคัดเลือกที่ตั้งโครงการเป็นขั้นตอนพื้นฐานลำดับแรกในการดำเนินงานพัฒนาโครงการและเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดความสำเร็จของโครงการ โดยในเบื้องต้น บริษัทกำหนดทำเลที่มีศักยภาพต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และความต้องการทางธุรกิจของบริษัท โดยทั่วไปบริษัท คัดเลือกที่ตั้งโครงการที่อยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ รวมถึงพื้นที่เขตเมือง สถานที่ท่องเที่ยวหลัก และพื้นที่ที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนและการขนส่งสาธารณะ ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาและการเติบโต

ก่อนที่บริษัท จะเข้าทำการซื้อหรือเช่าที่ดิน ฝ่ายบริหารของบริษัท จะพิจารณาปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ และจะพิจารณาตัดสินใจจากการได้รับข้อมูลตามการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ โดยปัจจัยสำคัญที่บริษัท จะพิจารณาในการคัดเลือกที่ตั้งโครงการมีดังต่อไปนี้

- สภาพทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปและโอกาสในการพัฒนาของพื้นที่ หรือเมืองนั้น ๆ
- ระดับรายได้และกำลังซื้อของผู้พักอาศัยในพื้นที่
- ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่โดยรอบที่ตั้งโครงการเป้าหมาย
- ระบบโครงสร้างพื้นฐาน การวางผังเมือง และแผนการพัฒนาหน่วยงานในท้องถิ่น
- ทำเลในเมือง ความใกล้เคียงกับศูนย์กลางของเมือง และการเข้าถึงระบบการขนส่งและสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ และ
- ความครบถ้วนในการพัฒนาที่ดินที่สำคัญ และความเหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่

ในการประเมินศักยภาพด้านการพัฒนาของที่ตั้งโครงการเป้าหมาย บริษัท คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมโดยรอบและโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมหรือความเป็นไปได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดังกล่าว สภาพแวดล้อมด้านการแข่งขันในภาพรวม โครงสร้างต้นทุนในภาพรวมและประมาณการกระแสเงินสด และผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดหวัง

บริษัท ใช้ทรัพยากรด้านการบริหารจัดการที่สำคัญในกระบวนการคัดเลือกที่ตั้งโครงการอย่างเต็มที่ ซึ่งรวมถึงความร่วมมือของฝ่ายต่าง ๆ กับกลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) โดยฝ่ายพัฒนาโครงการของบริษัท จะจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อขอรับการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารระดับสูงของบริษัท

จะเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในขั้นตอนสุดท้ายเกี่ยวกับความเป็นไปได้ทางการเงินที่บริษัท จะได้รับและขอบเขตของโครงการต่าง ๆ ที่จะพัฒนาในที่ตั้งโครงการที่เสนอ กระบวนการคัดเลือกที่ตั้งโครงการที่เป็นระบบจะสามารถช่วยให้บริษัท เข้าซื้อหรือเช่าที่ดินได้อย่างรอบคอบ และพัฒนาโครงการโดยมีการวางตำแหน่งทางการตลาดที่ชัดเจนและการวางแผนทางการเงินที่เข้มแข็งตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ

การคัดเลือกพันธมิตร: สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ เมื่อบริษัท ได้กำหนดกลุ่มประชากรเป้าหมายและฐานลูกค้าสำหรับที่ตั้งโครงการแล้ว บริษัท จะพิจารณาเกี่ยวกับแนวคิดของโครงการ การวางตำแหน่งการตลาด และประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรม ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกำหนดและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมและแบรนด์โรงแรมต่างประเทศที่เหมาะสมที่สุด และสรุปงบประมาณในการลงทุน ตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน และการคาดการณ์ผลการปฏิบัติงานกับผู้บริหารโรงแรมที่ได้รับเลือก โดยบริษัท จะคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมภายนอกให้มาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการตามหลักเกณฑ์พิจารณาต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ภาพรวมผลงานที่ผ่านมา ชื่อเสียง ความเหมาะสมของทำเล และระยะเวลาการรับประกันผลการดำเนินงาน

การได้มา: หลังจากที่ได้พิจารณาว่าบริษัท จะซื้อที่ดิน เช่าที่ดิน หรือทำความร่วมมือทางธุรกิจ บริษัท จะดำเนินการตามขั้นตอนที่จำเป็นในการเข้าซื้อที่ดินหรือให้ได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนา โดยบริษัท จะเจรจาและตกลงเข้าทำสัญญาที่มีผลผูกพันตามกฎหมายเพื่อให้บริษัท มีสิทธิที่จะพัฒนาและ/หรือดำเนินงานโครงการ แล้วแต่กรณี สัญญาที่มีผลผูกพันทางกฎหมายดังกล่าว เช่น สัญญาซื้อขายที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาความร่วมมือทางธุรกิจ ขึ้นอยู่กับรูปแบบการได้มาของที่ดินดังกล่าว

การขออนุมัติ: บริษัทจะรับผิดชอบในการขอรับการอนุมัติและใบอนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดในแต่ละโครงการและมีทีมประสานงานซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมายภายใน ซึ่งมีหน้าที่ในการดำเนินการขอรับการอนุมัติต่าง ๆ จากหน่วยงานของรัฐ ทั้งนี้ บริษัท จะต้องได้รับอนุมัติและใบอนุญาตที่จำเป็นในช่วงระยะเวลาพัฒนาโครงการ

การวางแผนและออกแบบโครงการ: บริษัทจะทำการวิเคราะห์ตลาดที่เกี่ยวข้องและกำหนดการวางตำแหน่งสินค้าของบริษัท และยังพัฒนาแนวคิดในการออกแบบสำหรับการพัฒนาโครงการด้วย

โดยปกติแล้วบริษัท จะว่าจ้างบุคคลภายนอก ซึ่งรวมถึงบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญจากต่างประเทศให้ออกแบบโครงการที่ซับซ้อนและต้องใช้ความชำนาญด้านเทคนิคเฉพาะด้าน และยังว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกอื่น ๆ ในการวางแผนโครงการอีกด้วย โดยบริษัท จะว่าจ้างบริษัทสถาปนิกและบริษัทออกแบบ และที่ปรึกษาด้านโครงสร้างสำหรับแต่ละโครงการโดยเฉพาะ บริษัท ทำงานร่วมกับสถาปนิกที่ปรึกษาอิสระ และผู้ออกแบบสำหรับแต่ละโครงการ รวมไปถึงพันธมิตรของบริษัท (และ/หรือผู้บริหาร

โรงแรมจากต่างประเทศ) เพื่อออกแบบก่อสร้างหิรัญพัทยและผังพื้นที่อาคารทุกชั้น โดยงานที่บุคคลภายนอกดำเนินการต้องเป็นไปตามข้อกำหนดคุณลักษณะที่บริษัท กำหนด และอยู่ภายใต้การตรวจสอบของบริษัท ในทุกกรณี ทีมบริหารจัดการโครงการและออกแบบในองค์กรของบริษัท จะรับผิดชอบในการทำสัญญาจ้างกับบุคคลภายนอก เพื่อตรวจสอบงานของผู้ออกแบบ จัดทำงบประมาณ วางแผน และติดตามการดำเนินงานโครงการ นอกจากนี้ ทีมงานออกแบบในองค์กรของบริษัท ยังเป็นทีมงานออกแบบโครงการขนาดเล็กของบริษัท อีกด้วย

บริษัทใช้เวลาประมาณ 6 ถึง 18 เดือนในช่วงการวางแผนและออกแบบและขอรับการอนุมัติและใบอนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดสำหรับการเริ่มดำเนินงาน ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของโครงการ

การก่อสร้างและควบคุมคุณภาพ: บริษัท จะคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างและจะติดตามความคืบหน้าในการก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บริษัท แน่ใจว่าเกิดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีคุณภาพสูง โดยบริษัท เน้นการควบคุมคุณภาพอย่างมีนัยสำคัญในการก่อสร้างและการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ และได้นำขั้นตอนการควบคุมคุณภาพมาใช้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายควบคุมคุณภาพของบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบในการควบคุมดูแลกระบวนการก่อสร้างโดยรวมสำหรับโครงการทั้งหมด โดยจะดำเนินการตรวจสอบโครงการที่กำลังก่อสร้างทุก ๆ เดือนและตรวจตราในพื้นที่หน้างานอย่างสม่ำเสมอ หากปรากฏเหตุไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบใดๆ ฝ่ายควบคุมคุณภาพจะรายงานให้ฝ่ายบริหารระดับสูงขึ้นไปทราบและกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบแก้ไขปัญหภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้

บริษัท ยังว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาโครงการก่อสร้างอิสระที่ได้รับอนุญาตเพื่อติดตามโครงการของบริษัท โดยบริษัท ใช้ความพิถีพิถันอย่างมากในการเลือกบริษัทควบคุมดูแลโครงการอีกทั้งจัดทำฐานข้อมูลบริษัทที่ปรึกษาโครงการก่อสร้างอิสระที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพภายในของบริษัท และมาตรฐานอื่น ๆ ในประเทศที่เกี่ยวข้อง บริษัทที่ปรึกษาโครงการก่อสร้างอิสระที่ได้รับอนุญาตจะดำเนินการตรวจสอบคุณภาพและความปลอดภัยเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างและฝีมือแรงงานในพื้นที่หน้างาน และติดตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างด้วย

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) บริษัท มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมในการตรวจสอบให้แน่ใจว่าการพัฒนาโรงแรมแล้วเสร็จตามกำหนดส่งมอบงาน และบริษัท ยังรับผิดชอบต่อความล่าช้าที่เกิดจากการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ (แม้บริษัท จะสามารถหาซื้อและขยายวันที่ส่งมอบงานโดยการตกลงร่วมกับผู้บริหารโรงแรมได้ก็ตาม) บริษัท มีการติดตามค่าใช้จ่ายอย่างใกล้ชิด เพื่อตรวจสอบให้แน่ใจว่าค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อยู่ในงบประมาณที่จัดสรรไว้ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในขอบเขตของการก่อสร้างซึ่งเกินกว่างบประมาณตั้งต้น บริษัท จะส่งคำขอของงบประมาณที่เป็นทางการถึงคณะผู้บริหารของบริษัท

ระยะเวลาในการวางแผน การออกแบบโครงการ การพัฒนาและการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท นั้น มีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของการพัฒนา ช่วงการวางแผนและออกแบบ อสังหาริมทรัพย์ บริษัท ใช้เวลาประมาณ 6 เดือน ถึง 1.5 ปี จึงจะแล้วเสร็จและได้รับอนุญาตและ ใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการเริ่มก่อสร้าง โดยการก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจ โรงแรมและการบริการ (Hospitality) ให้แล้วเสร็จนั้น ใช้เวลา 2 ถึง 3.5 ปี ในขณะที่บริษัท ใช้เวลา 1 ถึง 2.5 ปีในการก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของการพัฒนาโครงการ

ก่อนเปิดดำเนินการ: สำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) บริษัท จะประสานงานกับผู้เช่าในอนาคต และผู้เช่าที่เปิดตัวล่วงหน้าในการกำหนดช่วงระยะเวลาตกแต่งพื้นที่ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจ เพื่ออำนวยความสะดวกให้การตกแต่งพื้นที่ดำเนินการแล้วเสร็จตามกำหนดเวลาสำหรับการเปิดตัวโครงการ โดยช่วงระยะก่อนการเปิดตัวโครงการจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับโครงการอสังหาริมทรัพย์และความต้องการของผู้เช่า บริษัท เข้าไปชี้แจงผู้เช่าในอนาคตและผู้เช่าที่เปิดตัวล่วงหน้าก่อนวันที่เปิดดำเนินการแล้วอย่างเป็นทางการ (โดยเฉพาะในกรณีที่บริษัท รับรู้จากผู้เช่าบางรายอาจมีระยะเวลาการขออนุมัติภายในเป็นเวลานาน) สำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ โดยปกติบริษัท จะประกาศการเปิดตัวโรงแรมในช่วงเวลา 6 ถึง 12 เดือนล่วงหน้าก่อนวันที่เปิดดำเนินการแล้วอย่างเป็นทางการ และจะมีระยะเวลาก่อนเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ (Pre-opening) ประมาณ 1 ถึง 3 เดือน หลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้น

การปรับปรุงหรือซ่อมแซม: บริษัท ปรับปรุงหรือดำเนินงานปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินในโรงแรมแต่ละแห่งตามการดำเนินงานหรือตามกลยุทธ์ที่กำหนด ในขณะที่บริษัท ดำเนินงานบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ความถี่ในการปรับปรุงซ่อมแซมและการดำเนินงานปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการอาจแตกต่างกันไปตามผู้บริหารโรงแรม โดยปกติแล้วการปรับปรุงครั้งใหญ่จะเกิดขึ้นทุก 8 ถึง 10 ปี ขึ้นอยู่กับความจำเป็นและความต้องการของผู้บริหารโรงแรม โดยในแต่ละปีบริษัท ยังจัดงบประมาณไว้สำหรับทรัพย์สินใหม่และทรัพย์สินเปลี่ยนทดแทนใหม่ตามที่ผู้บริหารโรงแรมกำหนด การปรับปรุงครั้งใหญ่สำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการการค้า (Retail & Commercial) จะพิจารณาตามสภาพทรัพย์สินและการวางแผนทางการเงิน

(2) **การจัดซื้อจัดจ้างและผู้จัดหาวัตถุดิบรายใหญ่**

ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท จะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับโครงการที่กำลังก่อสร้าง รวมไปถึง ค่าใช้จ่ายด้านวัตถุดิบ ด้านแรงงาน และด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์เป็นหลัก โดยบริษัท ได้กำหนดกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างแบบรวมศูนย์ในการจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ให้ตรงตามความต้องการ

ที่เฉพาะเจาะจงตามแบบของโครงการ ทั้งนี้ บริษัท จะจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ของอาคารบางอย่าง (เช่น ลิฟต์ เครื่องปรับอากาศ) ในขณะที่ผู้รับเหมาและผู้เหมาช่วงมักเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้าง (เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ และวัสดุตกแต่งต่าง ๆ)

ผู้จัดหาวัตถุดิบหลักของบริษัท คือ ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้รับว่าจ้างให้ดำเนินงานออกแบบและก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ว่าจ้างผู้รับเหมาอิสระหลายรายให้ดำเนินงานก่อสร้างโครงการในรูปแบบต่างๆ โดยบริษัท ยังคงมีบทบาทในการบริหารจัดการโครงการ การว่าจ้างผู้รับเหมาจะแตกต่างกันไปในแต่ละปีโดยขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้น ๆ โดยบริษัท จะคัดเลือกผู้รับเหมาผ่านการประมูลแบบปิดโดยใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนด และบริษัท มีฐานข้อมูลภายในของบริษัท ในส่วนของข้อมูลผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ของบริษัท และจะเชิญให้ผู้รับเหมาดังกล่าวเข้าร่วมประมูลโครงการใหม่ๆ ของบริษัท ในการนี้ นอกจากผู้รับเหมาที่มีหนังสือรับรองและใบอนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดแล้ว บริษัท จะคัดเลือกผู้รับเหมาที่จะเข้าทำสัญญาโดยพิจารณาคุณสมบัติด้านวิชาชีพ ความมีชื่อเสียงในอุตสาหกรรม ภาพรวมผลงานที่ผ่านมา และความสามารถด้านเทคนิคและการก่อสร้าง รวมถึงราคาที่นำเสนอ และกำหนดเวลาก่อสร้างอีกด้วย

บริษัท จะไม่เข้าทำสัญญาระยะยาวหรือสัญญาผูกขาดกับผู้จัดหาวัตถุดิบรายใด ๆ เพื่อให้บริษัท มีความยืดหยุ่นในเรื่องการกำหนดราคา คุณภาพ ช่วงเวลาที่เหมาะสมในการส่งมอบงาน การเสนอราคา และการยื่นประมูลให้แก่บริษัท ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมที่เข้าทำกับผู้จัดหาวัตถุดิบหรือผู้รับเหมาอาจแตกต่างกันไปในแต่ละปีขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการมีระบบบริหารจัดการโครงการจะสามารถช่วยให้บริษัท ลดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากผู้จัดหาวัตถุดิบหรือผู้รับเหมาได้

(3) ที่ดินเปล่า

นอกจากฝ่ายงานพัฒนาโครงการของบริษัท จะเป็นผู้ดำเนินการสรรหาและเข้าซื้อที่ดินแปลงใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท ยังสามารถเข้าถึงที่ดินเปล่าของกลุ่มบริษัทที่ซีซีซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัท อสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในทำเลที่สำคัญอยู่ทั่วประเทศ ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และฉบับแก้ไข (สัญญาให้สิทธิ) ของกลุ่มบริษัทที่ ซีซี การที่บริษัท สามารถเข้าถึงที่ดินเปล่าของกลุ่มบริษัทที่ซีซีทำให้บริษัท มีข้อได้เปรียบในการจัดหาที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมในราคาที่สามารถแข่งขันได้ และยังสามารถทำให้บริษัท สามารถเปิดโครงการ อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ได้อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัท ไม่จำเป็นต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ ดังกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน

2.4. หนังสืออนุญาตและใบอนุญาต

บริษัท จะต้องได้รับหนังสืออนุญาต ใบอนุญาต หนังสือรับรอง และความเห็นชอบต่าง ๆ ในโครงการพัฒนาแต่ละโครงการจากหน่วยงานทางปกครองต่าง ๆ ในแต่ละขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร และบริษัท จะต้องต่ออายุใบอนุญาตและหนังสืออนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยในปัจจุบัน บริษัท ได้รับหนังสืออนุญาต ใบอนุญาต หนังสือรับรอง และความเห็นชอบต่าง ๆ ที่สำคัญสำหรับทรัพย์สินที่บริษัท เป็นเจ้าของที่เปิดดำเนินการแล้ว สำหรับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัท อยู่ระหว่างการดำเนินการขอหนังสืออนุญาต ใบอนุญาต หนังสือสำคัญ และความเห็นชอบต่าง ๆ ที่สำคัญ

2.5. ประกันภัย

บริษัท จัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมซึ่งคุ้มครองความสูญเสีย ความเสียหาย และความรับผิดชอบตามกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นในธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ความคุ้มครองดังกล่าวรวมถึงความเสียหายของทรัพย์สิน การหยุดชะงักของธุรกิจ การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น การประกันภัยที่ให้ความคุ้มครองความรับผิดที่เกิดขึ้นภายในสถานที่ประกอบการหรือเนื่องจากการดำเนินงานของผู้เอาประกันภัย การประกันภัยสำหรับการดำเนินธุรกิจควบคุม ประเภทที่ 3 ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2542 และการประกันภัยทรัพย์สินคุ้มครองการก่อการร้าย ส่วนกรรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดยังครอบคลุมถึงการดำเนินงานของบริษัทย่อย โรงแรมที่บริษัท เป็นเจ้าของ และอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของบริษัท อีกด้วย

บริษัท เห็นว่ากรรมธรรม์ประกันภัยของบริษัท มีความคุ้มครองตามมาตรฐานทางอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท โดยบริษัท เชื่อว่าความคุ้มครองและวงเงินในกรรมธรรม์ประกันภัยของบริษัท มีความสมเหตุสมผลในเชิงพาณิชย์ โดยไม่มีส่วนเพิ่มหรือค่าเสียหายส่วนแรกที่มีนัยสำคัญหรือผิดปกติ

2.6. เทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทอาศัยการดำเนินงานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (“ไอที”) ที่มีประสิทธิภาพสำหรับการประกอบธุรกิจฝ่ายไอทีของบริษัทรับผิดชอบในการพัฒนาและบำรุงรักษาระบบไอทีเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการทางธุรกิจของบริษัท บริษัทมุ่งที่จะดำเนินการให้ระบบไอทีทันสมัยในแง่ของเทคโนโลยี และบริษัท ได้จัดให้มีเทคโนโลยีที่ทันสมัยและการทำงานอย่างเหมาะสม บริษัทเทียบเกณฑ์มาตรฐานในกลยุทธ์และระบบไอทีของบริษัทกับมาตรฐานอุตสาหกรรม และตรวจสอบให้แน่ใจว่าระบบไอทีของบริษัท มีความทันสมัยและมีระบบป้องกันที่เชื่อมั่นได้ว่าข้อมูลของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการกำหนดแผนการกู้คืนระบบ (Disaster Recovery Plan) โดยระบบสำรองข้อมูลและระบบต่าง ๆ จะเริ่มปฏิบัติการในกรณีที่เกิดปัญหาที่สำคัญต่าง ๆ

บริษัทใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่หลากหลาย เพื่อเก็บข้อมูลทางการเงินของบริษัท จากธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ และข้อมูลเงินเดือนและพนักงาน โดยระบบดังกล่าวดำเนินงานโดยผู้ให้บริการภายนอก และ

ผู้ใช้งานสามารถเข้าถึงระบบผ่านทางเครือข่ายที่นาเชื่อถือ บริษัทได้ปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิอนุญาตสำหรับซอฟต์แวร์ของบุคคลภายนอกที่เป็นสาระสำคัญ

บริษัทดำเนินการประเมินช่องโหว่ของระบบและการทดสอบการเจาะระบบเป็นประจำทุกปี เพื่อตรวจหาจุดบกพร่องที่อาจเกิดขึ้นในระบบรักษาความปลอดภัยเครือข่ายของบริษัท อีกทั้งบริษัท ยังได้ลงทุนในเครื่องมือต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองและป้องกันข้อมูลภายใน ข้อมูลความลับ และข้อมูลที่เป็นความลับมาก และจัดให้มีนโยบายขั้นตอนปฏิบัติ และแนวทางความปลอดภัยด้านไอทีในการจัดประเภทและการเข้ารหัสข้อมูลที่เป็นความลับ นอกจากนี้ บริษัท ยังให้ความรู้พนักงานทั้งองค์กรเกี่ยวกับความปลอดภัยทางไซเบอร์ ในรูปแบบการฝึกอบรมสร้างความตระหนักรู้อย่างเป็นทางการและไม่เป็นทางการ

2.7. มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัย

การดำเนินงานของบริษัท อยู่ภายใต้ข้อกำหนดด้านกฎหมายและความเสี่ยงต่อความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สุขภาพ หรือความปลอดภัยในประเทศไทย บริษัท เชื่อว่าบริษัท ปฏิบัติตามข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่ใช้บังคับในประเทศไทยในสาระสำคัญทั้งหมด สำหรับโครงการที่มีผลกระทบหรือเกี่ยวข้องกับสาธารณะ บริษัท รับผิดชอบต่อเหตุอันอาจนำไปสู่ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สุขภาพ หรือความปลอดภัย หรือกระบวนการพิจารณาหรือการสืบสวนที่บริษัทอาจต้องเป็นคู่กรณี เช่น ต่อโครงการคอนโดมิเนียม ริทิม สุขุมวิท 50

เนื่องจากบริษัท ไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือกระบวนการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินด้วยตนเอง ความรับผิดชอบในเรื่องสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงานในสถานที่ทำงานในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือกระบวนการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินโดยปกติจึงเป็นหน้าที่ของผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้าง

2.8. ระบบการพัฒนาโครงการของบริษัท ภายใต้มาตรฐาน ISO และข้อได้เปรียบในการแข่งขัน

บริษัทได้พัฒนารูปแบบวิธีการที่เป็นระบบในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง โดยการพัฒนาในแต่ละขั้นตอนจะต้องมีผลสำเร็จของงานที่สำคัญ ซึ่งสามารถปรับให้เหมาะสมกับความต้องการเพื่อให้ตอบโจทย์ลักษณะที่เฉพาะเจาะจงของอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งของบริษัท ระบบการพัฒนาโครงการของบริษัท ดำเนินงานภายใต้มาตรฐาน ISO โดยได้ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001 ในปี 2547 และมาตรฐาน ISO 14001 และ OHSAS 18001 ในปี 2559 หลังจากการยกเลิกมาตรฐาน OHSAS 18001 โดยองค์การระหว่างประเทศว่าด้วยการมาตรฐาน บริษัทได้ยื่นขอโยกย้ายจากมาตรฐาน OHSAS 18001 ที่ได้รับก่อนหน้านี้ไปเป็นมาตรฐาน ISO 45001 ในปี 2562 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการออกแบบให้ทำงานร่วมกับมาตรฐาน ISO อื่น ๆ และยังคงเข้ากันได้ดีกับมาตรฐาน ISO 9001 และ ISO 14001 รุ่นใหม่ที่บริษัท ได้ผ่านการตรวจสอบด้วย หลังจากผ่านการตรวจสอบรับรองการทำงานตามมาตรฐาน ISO ไปเมื่อเดือนกันยายน 2562 บริษัท ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 45001: 2018 ในเดือนธันวาคม 2562 และได้เป็นบริษัทแรกในประเทศไทยที่ได้รับการ

รับรองมาตรฐาน ISO 45001: 2018 โดย บริษัท บูโรเวอร์เวอร์ริทัส (ประเทศไทย) จำกัด ภายใต้ขอบเขตดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการโครงการ การบริหารการออกแบบ การบริหารต้นทุนและสัญญา และการบริหารงานก่อสร้าง ของทุกโครงการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ช่วงก่อสร้างโครงการ จนถึงเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้กับ ลูกค้า เมื่อรวมกับการรับรองมาตรฐานอื่นอันได้แก่ ISO 9001: 2015 และ ISO 14001: 2015 บริษัท จึงเป็น แห่งแรกในประเทศไทยที่ได้รับการรับรองทั้งสามมาตรฐานจากการตรวจสอบโดย บริษัท บูโรเวอร์เวอร์ริทัส (ประเทศไทย) จำกัด

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) แบบครบวงจร ในการประกอบธุรกิจนั้นย่อมมีความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มธุรกิจในอนาคตของบริษัท เช่น พฤติกรรมของผู้บริโภค ที่เปลี่ยนแปลงไป ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจที่ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ผลกระทบของสงครามการค้า ระหว่างสหรัฐและจีน หรือภัยจากการก่อการร้ายในรูปแบบต่าง ๆ รวมทั้งภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืน โดยนำการบริหารความเสี่ยงมาเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการ สนับสนุนการดำเนินงานให้บรรลุพันธกิจและเป้าหมายของบริษัท บริษัทได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยง COSO Enterprise Risk Management 2017 ซึ่งเป็นกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากลมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับ บริบทของบริษัท มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงที่พนักงานทุกคนต้องถือปฏิบัติ และกำหนดให้มีการประเมิน ความเสี่ยงจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกอย่างครอบคลุมทุกกลุ่มธุรกิจ และทุกกิจกรรมสำคัญเพื่อให้บริษัทสามารถ กำหนดแผนบริหารจัดการในการลดผลกระทบจากความเสี่ยงต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และกำหนดให้มีการ ติดตาม ทบทวนความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างเป็นระบบผ่านคณะทำงานต่าง ๆ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง (Risk Management Committee) โดยบริษัทมีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของ บริษัท ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้า พร้อมทั้งมอบบริการที่เปี่ยมด้วยคุณภาพให้แก่ สังคมไทย เพื่อการเติบโตและก้าวสู่การเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ พร้อมดำรงไว้ซึ่งการเป็นที่ชื่นชมและ เชื่อถือของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง และ หลากหลายเพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคแบบครบวงจรโดยมีปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับด้านกลยุทธ์ ดังต่อไปนี้

1.1 ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป

สถานการณ์โลกเปลี่ยนแปลงในหลายมิติ ทั้งเศรษฐกิจโลกที่อยู่ในภาวะถดถอย ความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศ ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวของไทยไม่สามารถเติบโตแบบก้าวกระโดดเหมือนในอดีต ปัจจัยดังกล่าวมีผลกระทบต่ออุปสงค์ ของผู้บริโภคในการใช้บริการของบริษัท ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับสถานะเศรษฐกิจโดยทั่วไป นอกจากนี้พฤติกรรม และรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปโดยผู้บริโภคสามารถเลือกใช้บริการได้ในช่องทาง ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการ เช่น ลูกค้าอาจสนใจบริการที่พักในรูปแบบอื่นมากกว่าการพักในโรงแรม หรือ การสั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้นเมื่อเทียบกับการซื้อของในร้านค้า บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงโดย ติดตามผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด และวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มผู้ใช้บริการ เช่น ประเทศต้นทางหรือวัตถุประสงค์การใช้ บริการ เป็นต้น เพื่อนำผลการวิเคราะห์มาปรับเปลี่ยนหรือพัฒนากลยุทธ์เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการที่ เปลี่ยนไปของลูกค้าในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทยังได้ดำเนินการประเมินความพึงพอใจและสำรวจความต้องการของลูกค้าและผู้มาใช้บริการโดยจัดทำโครงการลูกค้าสัมพันธ์เพื่อให้บริษัทได้สร้างความสัมพันธ์และใกล้ชิดกับลูกค้ามากยิ่งขึ้น และได้รวบรวมข้อมูลความต้องการของลูกค้ามาวิเคราะห์เพื่อพัฒนาระบบหรือรูปแบบการให้บริการให้ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อรักษาไว้ซึ่งลูกค้า และผู้ใช้บริการที่ดี

1.2 ความเสี่ยงด้านการแข่งขันทางธุรกิจ

ปัจจุบันธุรกิจภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูง บริษัทต้องแข่งขันกับบริษัทต่าง ๆ ที่ประกอบกิจการลักษณะเดียวกันทั้งในระดับสากล ระดับภูมิภาค และระดับท้องถิ่น เช่น บริษัทคู่แข่งดึงดูดนักท่องเที่ยวด้วยกลยุทธ์ด้านราคา หรือนำเสนอการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มากกว่า ซึ่งเป็นเรื่องที่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับบริษัท บริษัทบริหารความเสี่ยงด้วยการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมชั้นนำระดับสากล ซึ่งมีความชำนาญในธุรกิจโรงแรมและการบริการมาเป็นระยะเวลายาวนาน มีระบบบริหารจัดการและบริการที่เป็นมาตรฐานที่ทั่วโลกให้การยอมรับซึ่งทำให้บริษัทมั่นใจได้ว่าคุณภาพและบริการที่ผู้บริโภคได้รับคุ้มค่าเงิน และเป็นคุณภาพในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ โดยบริษัทได้มีการกระจายความเสี่ยงโดยการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมชั้นนำอย่างหลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงได้ดำเนินกิจการครอบคลุมพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของประเทศเพื่อลดความเสี่ยงในการพึ่งพารายได้ในการดำเนินธุรกิจจากแหล่งท่องเที่ยวใดแหล่งท่องเที่ยวหนึ่ง

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เป็นอีกหนึ่งธุรกิจหลักสำคัญของบริษัทที่อยู่ในภาวะการแข่งขันสูง สังเกตได้จากการเปิดตัวโครงการที่มีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ และผู้ประกอบการย่อย ทั้งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันกับบริษัทหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ในลักษณะการให้บริการพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-working space) ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นในกลุ่มคนรุ่นใหม่และธุรกิจที่กำลังเติบโต บริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงด้วยการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายแพลตฟอร์ม รวมถึงมีโครงการคอมมูนิตีชอปปิงมอลล์เพื่อตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของผู้บริโภคในทุกกลุ่มโดยได้พิจารณารูปแบบธุรกิจจากไลฟ์สไตล์ และระดับรายได้ของผู้บริโภคในชุมชน รวมถึงได้มีการสำรวจตลาด และวิเคราะห์ข้อมูลคู่แข่งเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการภายใต้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างครอบคลุมในทุกกลุ่ม รวมถึงได้มุ่งเน้นการปรับปรุงดูแลระบบอำนวยความสะดวกให้มีความปลอดภัยและสะดวกสบายเพื่อสร้างความพึงพอใจให้ผู้มาใช้บริการ

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานเป็นสิ่งสำคัญที่จะสนับสนุนบริษัท ให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ความไม่เพียงพอ หรือความบกพร่องของการควบคุมภายใน ตลอดจนการขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถอาจทำให้บริษัทไม่สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้ความสำคัญในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานมาตรฐานการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล และการป้องกันการถูกโจมตีทางไซเบอร์ โดยปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติการที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

2.1 ความเสี่ยงในการสรรหาและพัฒนาบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ

บริษัทต้องพึ่งพาศักยภาพบุคลากรในสายงานต่าง ๆ โดยตระหนักดีว่าทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งที่จะช่วยให้บริษัทดำเนินการบรรลุเป้าหมายที่กำหนด ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้เพียงพอและมีศักยภาพที่จะรองรับการขยายงาน มีความสุขในการทำงาน พร้อมทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีให้กับบริษัท โดยบริษัทมีมาตรการในการจัดการความเสี่ยงด้านบุคลากรตั้งแต่การสรรหาคัดเลือกบุคลากรเพื่อให้ได้บุคลากรที่มีคุณภาพตรงตามความต้องการและมีพนักงานเพียงพอต่อความต้องการ เช่น การบริหารช่องทางในการรับสมัครงาน เพื่อให้ตลาดแรงงานสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ การดำเนินโครงการพนักงานแนะนำเพื่อนพนักงาน รวมถึงกำหนดการใช้บริการผู้ให้บริการข้อมูลผู้สมัครงานที่มีความหลากหลายและมีฐานข้อมูลแยกตามระดับและตำแหน่งงาน และเพื่อพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร บริษัทกำหนดให้มีการจัดอบรมที่จำเป็นให้กับพนักงานตามลักษณะงานและตำแหน่งงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดแผนการสืบทอด (Succession Plan) เพื่อกำหนดตำแหน่งงานที่สำคัญและเตรียมความพร้อมให้กับผู้สืบทอดตำแหน่งงานเพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

2.2 ความเสี่ยงจากกระบวนการปฏิบัติงาน

การกำหนดกระบวนการปฏิบัติงานไม่เหมาะสม เช่น มีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ยุ่งยาก ซ้ำซ้อน หรือขาดการควบคุมในกิจกรรมที่สำคัญ เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ปฏิบัติงานสับสน และทำให้เกิดข้อบกพร่องในการปฏิบัติงาน บริษัทจึงได้กำหนดเป็นเป้าหมายของบริษัทในปีที่ผ่านมาในการพัฒนามาตรฐานการปฏิบัติงานที่มุ่งขจัดความสูญเปล่าของการดำเนินงานในทุกกระบวนการสำคัญ ตัดกิจกรรมที่ไม่มีประโยชน์ หรือไม่มีการเพิ่มคุณค่าในกระบวนการออกไป กำหนดการควบคุมที่สำคัญให้กระบวนการทำงานมีความรัดกุม รวมถึงให้มีการบริหารทรัพยากรอย่างคุ้มค่า เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการสื่อสารข้อมูลไปยังผู้เกี่ยวข้องในทุกระดับผ่านช่องทางที่หลากหลายเพื่อสร้างความเข้าใจที่ตรงกันและติดตามการปฏิบัติตามกระบวนการงานที่ปรับปรุงใหม่ผ่านการบริหารความเปลี่ยนแปลง (Change Management) อย่างเป็นระบบ เพื่อให้การเปลี่ยนแปลงกระบวนการทำงานเป็นไปอย่างราบรื่น ได้รับการยอมรับและสนับสนุนจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย เช่น การสื่อสารการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ และเรื่องสำคัญต่าง ๆ ให้ผู้บริหารระดับ Top 100 ทราบ ในการประชุม AWC Together ซึ่งจัดเป็นประจำทุกเดือนตลอดทั้งปี โดยกำหนดให้ผู้บริหารมีหน้าที่สื่อสารต่อเรื่องที่สำคัญให้พนักงานในสังกัดทราบ

2.3 ความเสี่ยงจากภัยคุกคามด้านไซเบอร์

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทนั้น บริษัทได้ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในการรวบรวม ประมวลผล ส่งต่อและจัดเก็บข้อมูล ซึ่งข้อมูลเหล่านี้รวมถึงข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัท หรือข้อมูลคู่ค้าของบริษัท โดยบริษัทมีความเสี่ยงที่อาจจะถูกโจมตีทางไซเบอร์ เช่นเดียวกับบริษัทระดับโลกอื่น ๆ ดังนั้น ภัยคุกคามด้านไซเบอร์จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่บริษัทให้ความสำคัญ เพื่อหลีกเลี่ยงและลดผลกระทบจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ บริษัทได้ใช้บริการผู้ให้บริการจัดเก็บข้อมูลที่มีระบบป้องกันการโจมตีที่ได้มาตรฐานสำหรับระบบงานที่สำคัญ และกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานให้มีการควบคุมและตรวจสอบการโจมตีข้อมูลและติดตามผลการตรวจสอบอย่างใกล้ชิด รวมถึงได้มีการสำรองข้อมูลสำคัญไว้ต่างสถานที่ เพื่อให้สามารถกู้คืนข้อมูลสำคัญกลับมาได้ภายในเวลาที่เหมาะสม

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะสร้างความก้าวหน้าและรักษาอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องคู่ไปกับการส่งมอบบริการที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า ซึ่งการจะบรรลุเป้าหมายดังกล่าวบริษัทฯ มีปัจจัยเสี่ยงด้านการเงินดังต่อไปนี้

3.1 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

บริษัทดำเนินธุรกิจในตลาดทุนสูงและอาศัยความพร้อมของเงินทุนจำนวนมาก บริษัทจึงกำหนดนโยบายการลงทุนและการพัฒนาโครงการเพื่อเป็นหลักเกณฑ์พิจารณาการลงทุน โดยมีฝ่ายงานกลยุทธ์การลงทุนเป็นหน่วยงานรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์การใช้เงินทุนอย่างละเอียด รอบคอบในทุก ๆ โครงการเพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Return on Equity : ROE) ระยะเวลาดำเนินโครงการและแหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อให้การบริหารสภาพคล่องเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอในการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน ฝ่ายกลยุทธ์การลงทุนจะทำงานใกล้ชิดกับฝ่ายการเงินในการจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม โดยบริษัทกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ยอมรับได้ไม่เกิน 1.5 เท่า และมีการบริหารจัดการโครงสร้างหนี้ที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งพิจารณาการใช้เครื่องมือทางการเงินในการบริหารจัดการความเสี่ยงควบคู่กันไปด้วย

3.2 ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่าพื้นที่ (Credit Risk)

ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ของบริษัท อาจชำระค่าเช่าไม่ครบถ้วน หรือผิดนัดชำระ ซึ่งมีผลกระทบต่อการจัดเก็บรายได้ของบริษัท บริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการพัฒนากระบวนการจัดเก็บรายได้ และกระบวนการทวงถามหนี้ให้มีความรัดกุมชัดเจน และง่ายต่อการตรวจสอบหารายการผิดปกติ พร้อมทั้งกำหนดบทบาทหน้าที่และช่องทางการสื่อสารข้อมูลระหว่างหน่วยงานให้สามารถส่งต่อข้อมูลเพื่อให้สามารถนำข้อมูลไปใช้ในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดทำกระบวนการบริหารความสัมพันธ์ลูกค้าหรือผู้เช่า (Customer Relationship Management) ซึ่งได้กำหนดนโยบายเป้าหมาย กระบวนการทำงาน และขั้นตอนปฏิบัติงานเพื่อบริหารความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่าและบริษัท ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถแสวงหาและรักษาผู้เช่าที่มีคุณภาพไว้กับบริษัท

4. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (Compliance Risk)

การประกอบธุรกิจของบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและกฎระเบียบที่หลากหลายของหน่วยงานภาครัฐทั้งในระดับประเทศและในระดับท้องถิ่นที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เป็นระยะ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท หากปฏิบัติตามไม่ครบถ้วน บริษัทจึงให้ความสำคัญกับติดตาม ทำความเข้าใจ กฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทในทุกกิจกรรมเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน ถูกต้อง ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทได้จัดตั้งแผนกกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ (Compliance) เพื่อรวบรวมกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ จัดทำระบบการเรียนรู้ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และให้ความรู้หรือให้คำปรึกษาใน

ประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบแก่ผู้ปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งได้ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบในแต่ละหน่วยงานเพื่อให้คำแนะนำในการปฏิบัติงานที่ถูกต้องและเหมาะสม

5. ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติ (Disaster Risk)

ธุรกิจของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากสภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้เกิดภัยธรรมชาติในหลายพื้นที่ของประเทศไทย เช่น อุทกภัย หรือวาตภัย ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัท หรืออาจได้รับผลกระทบจากการเกิดโรคระบาดร้ายแรงซึ่งมีผลโดยตรงต่อการท่องเที่ยวและการให้บริการของบริษัท นอกจากนี้ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติแล้ว บริษัทยังอาจได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ไม่สงบ เช่น การก่อการร้าย หรือการประท้วงทางการเมืองซึ่งมีผลกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า หรือทำให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องหยุดชะงัก ด้วยตระหนักถึงเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดเหล่านี้ บริษัทจึงนำระบบมาตรฐานการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ISO22301:2012 (Business Continuity Management: BCM) มาปรับใช้เพื่อยกระดับมาตรฐานการดำเนินธุรกิจของบริษัทไปสู่มาตรฐานระดับสากล โดยกำหนดกรอบการพัฒนากระบวนการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจออกเป็น 6 ขั้นตอน ดังนี้

- 1) BCM Management - จัดตั้งคณะกรรมการและคณะทำงานด้าน BCM อย่างเป็นรูปธรรมเพื่อกำหนดหน้าที่กำหนดขอบเขต วัตถุประสงค์ และแนวทางการดำเนินงาน
- 2) Understanding the Organization - จัดประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อวิเคราะห์กิจกรรมสำคัญ (critical activities) และระบุความเสี่ยงต่างๆ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากภัยพิบัติที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 3) Determining the BCM Strategy - กำหนดกลยุทธ์ แนวปฏิบัติ และระยะเวลาดำเนินการในการกอบกู้ให้บริษัทสามารถกลับมาดำเนินงานในกิจกรรมที่สำคัญได้ตามที่กำหนด
- 4) Developing and Implementing BCM Response - พัฒนาระบบ BCM ให้เหมาะสมและเพียงพอในการรับมือกับสถานะวิกฤต จัดทำแผนรองรับที่จะสร้างความมั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะเป็นไปอย่างต่อเนื่องไม่หยุดชะงักแม้จะอยู่ภายใต้สถานะวิกฤต และบริษัทจะสามารถฟื้นฟูการดำเนินงานให้กลับมาเป็นปกติได้อย่างรวดเร็ว
- 5) Exercising, Maintaining and Reviewing - ตรวจสอบและทบทวนประสิทธิภาพและประสิทธิผลของแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจและความสามารถของบุคลากรให้พร้อมรับมือกับสถานะวิกฤต
- 6) Embedding BCM in the Organization's Culture – จัดอบรมและสื่อสารให้ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องทุกหน่วยงานเข้าใจถึงระบบบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ และปลูกฝังให้เป็นวัฒนธรรมองค์กรให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญของระบบบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ และบทบาทหน้าที่ของตน

6. ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง (Reputational Risk)

ภาพลักษณ์และชื่อเสียงของบริษัทเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทตระหนักดีว่าภาพลักษณ์และชื่อเสียงเป็นสิ่งที่ใช้ระยะเวลานานในการสะสมและสร้างให้เป็นที่ยอมรับ แต่อาจลดลงได้อย่างรวดเร็วหากเกิดเหตุการณ์อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการที่ไม่เหมาะสม หรือเกิดข่าวสารเชิงลบต่อบริษัท บริษัทจึงได้กำหนดให้มีกระบวนการบริหารจัดการเหตุการณ์ (Incident) เพื่อเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานสำหรับทุกหน่วยงาน เพื่อรายงานเหตุไม่คาดฝันต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัท นำมาวิเคราะห์หาสาเหตุ กำหนดแนวทางแก้ไข และมาตรการป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ เพื่อสามารถจัดการเหตุการณ์ได้อย่างรวดเร็ว ทันการณ์ และลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อลูกค้าและบริษัทให้น้อยที่สุด นอกจากนี้ บริษัทยังได้ติดตามข่าวสารของบริษัท ที่ปรากฏตามสื่อสาธารณะอย่างต่อเนื่องเพื่อสามารถแก้ไข และชี้แจงข้อมูลที่ถูกต้องให้สาธารณชนทราบอย่างทันท่วงที

7. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology Risk)

บริษัทพึ่งพาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยสนับสนุนการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน ทั้งด้านการจัดเก็บข้อมูล การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูลอย่างเป็นระบบเพื่อนำไปเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจทางธุรกิจ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถก้าวทันต่อการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีที่จำเป็นสำหรับธุรกิจของบริษัทอาจทำให้ความสามารถในการแข่งขันของบริษัทลดลง หรือหากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทล้มเหลว ก็อาจกระทบต่อธุรกิจ หรือชื่อเสียงของบริษัท บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศศึกษาวิเคราะห์ระบบสารสนเทศที่บริษัทชั้นนำในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทใช้งาน และแนวโน้มของเทคโนโลยีใหม่ พร้อมกับรวบรวมความต้องการใช้งานระบบจากแต่ละหน่วยธุรกิจเพื่อนำมาเป็นแนวทางพัฒนาระบบสารสนเทศในปัจจุบันให้มีศักยภาพเพียงพอในการรองรับการเจริญเติบโตของบริษัท โดยมีคณะทำงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology Steering Committee) ซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารของแต่ละหน่วยงานเป็นผู้พิจารณาผลการศึกษาและให้การสนับสนุนก่อนเสนอคณะผู้บริหารระดับสูงเพื่อพิจารณาอนุมัติ

8. ความเสี่ยงด้านการทุจริต (Fraud Risk)

บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบบริหารจัดการที่ดี มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และมีคณะกรรมการและผู้บริหารบริษัทเป็นแบบอย่างที่ดีในการปฏิบัติ ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทประสบความสำเร็จ เป็นองค์กรที่มีจริยธรรม มีการพัฒนา และสร้างคุณค่าให้บริษัทอย่างยั่งยืน นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ดำเนินกิจการให้ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นประโยชน์ต่อสังคม ส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรมและเป็นพลเมืองที่ดี โดยบริษัทได้กำหนดนโยบาย และแนวปฏิบัติสำหรับเรื่องดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และในจรรยาบรรณธุรกิจ และนำไปสู่การปฏิบัติที่เป็นรูปธรรมโดยการกำหนดบทบาท อำนาจหน้าที่พนักงานทุกระดับอย่างชัดเจน ตามหลักการแบ่งแยกหน้าที่ที่ดี (Segregation of Duties) เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม ป้องกันการใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว และได้มีการกำหนดการควบคุมที่สำคัญในกระบวนการปฏิบัติงานเพื่อให้เกิดการตรวจสอบความถูกต้อง เหมาะสมของรายงาน

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายการรับข้อร้องเรียน และจัดให้มีช่องทางในการแจ้งข้อมูลเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีคณะกรรมการพิจารณาเรื่องร้องเรียนรับผิดชอบดูแลให้การสืบสวนข้อมูลเป็นไปด้วยความยุติธรรม และกำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการสืบสวน เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาและดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) (ประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)) ซึ่งตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 50 บริษัท รวมคิดเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเท่ากับ 24,780.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
1. เงินลงทุนในบริษัทย่อย			
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)			
1. THAM	ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ	100.0	14,474.2
บริษัทย่อยที่ THAM ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 75.0 และบริษัท ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 25.0			
2. บริษัท เอเชียทีค โฮเทล จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรม Bangkok Marriott The Asiatique	25.0	0.0
3. บริษัท ฮันดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรมบันยันท์รี กระบี่	25.0	0.0
4. บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรมอินไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท	25.0	12.6
5. บริษัท พัทยา รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรมบันยันท์รี จอมเทียน พัทยา	25.0	0.0
6. บริษัท ทรัพย์ ควินส์ปาร์ค แบงค็อก 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	25.0	0.1
7. บริษัท ทรัพย์ ควินส์ปาร์ค แบงค็อก 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	25.0	0.1
8. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	25.0	0.1
9. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	25.0	0.1
10. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 3 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	25.0	0.4

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทรวม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
11. บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล บีเคเค จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ	25.0	0.4
12. บริษัท ทรัพย์ หาดละไม จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมบันยันทีรี สมุย	25.0	0.7
13. บริษัท ทรัพย์ เจวง บีช โฮเทล จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Sheraton Samui Resort	25.0	0.1
14. บริษัท ทรัพย์ วนา เบลล์ เอ ลักซ์ซูรี สมุย จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	25.0	0.5
15. บริษัท ทรัพย์ โบทเฮาส์ เกาะสมุย จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมอิมพีเรียลโบทเฮาส์ บีช รีสอร์ท	25.0	0.3
16. บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	25.0	0.3
17. บริษัท ทรัพย์ เดอะ เมโทรโพล ภูเก็ต 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต	25.0	0.1
18. บริษัท ทรัพย์ เดอะ เมโทรโพล ภูเก็ต 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต	25.0	0.1
19. บริษัท ทีซีซีแอล อันดามัน รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมบันยันทีรี กระบี่ รีสอร์ท จำกัด	25.0	196.4
20. บริษัท เอเชียทีค เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	ประกอบธุรกิจโครงการท่าเรือเอเชียทีค	25.0	0.0
บริษัทย่อยที่ THAM และบริษัทย่อยของ THAM ถือหุ้นรวมอยู่ประมาณร้อยละ 75.0 และบริษัท ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 25.0			
21. บริษัท แวลู โฮเทลส์ จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมอินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท	25.0 (ร้อยละ 25.0 ถือโดย THAM และอีกร้อยละ 50.0 ถือโดย บริษัท ทีซีซีแอล อันดามัน รีสอร์ท จำกัด (บริษัทลำดับที่ 19))	166.5
กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)			
กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)			
22. AWR	ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า	100.0	8,982.0
บริษัทย่อยที่ AWR ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 75.0 และบริษัท ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 25.0			
23. บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด	ประกอบธุรกิจโครงการเกทเวย์ แอท บางซื่อ	25.0	353.7

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและ บริษัทรวม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดย บริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตาม ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
24. บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	ประกอบธุรกิจโครงการลาซาล อเวนิว และส่วนต่อขยาย (อยู่ระหว่าง การพัฒนาโครงการส่วนต่อขยาย)	25.0	0.1
25. บริษัท ตลาดตอยอด เออีซี จำกัด	ประกอบธุรกิจโครงการเออีซี เทรด เซ็น เตอร์ (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและ ทดสอบความพร้อม ต่าง ๆ)	25.0	81.8
26. บริษัท แอสเสท เวิร์ด เทรดดิ้ง จำกัด	ประกอบธุรกิจโครงการเออีซี เทรด เซ็น เตอร์ ออนไลน์	25.0	0.0
27. บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ประตุน้ำ 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตุน้ำ (อยู่ระหว่างการพัฒนาปรับปรุง)	25.0	0.6
28. บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ประตุน้ำ 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตุน้ำ (อยู่ระหว่างการพัฒนาปรับปรุง)	25.0	0.3
29. บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์	25.0	0.7
30. บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์	25.0	0.8
31. บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 3 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์	25.0	0.8
32. บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 4 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์	25.0	0.8
33. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการตะวันออก บางกะปิ และโครงการคอมมูนิตี้ มาร์ เก็ต บางกะปิ (โครงการคอม มูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ อยู่ระหว่าง หาผู้เช่า)	25.0	0.3
34. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการตะวันออก บางกะปิ และโครงการคอมมูนิตี้ มาร์ เก็ต บางกะปิ (โครงการคอม มูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ อยู่ระหว่าง หาผู้เช่า)	25.0	0.3
35. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 3 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการตะวันออก บางกะปิ และโครงการคอมมูนิตี้ มาร์ เก็ต บางกะปิ (โครงการคอม มูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ อยู่ระหว่าง หาผู้เช่า)	25.0	0.3

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและ บริษัทรวม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดย บริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตาม ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
36. บริษัท ทรีพีล ตลาดตะวันออก 4 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการตะวันออก บางกะปิ และโครงการคอมมูนิตี้ มาร์ เก็ต บางกะปิ (โครงการคอม มูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ อยู่ระหว่างการ หาผู้เช่า)	25.0	0.3
37. บริษัท ทรีพีล รีเทล โอเพนเพลส แบง ค็อก จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการโอ.พี.เพลส แบงค็อก	25.0	0.1
38. บริษัท ทรีพีล พันธุ์ทิพย์พลาซ่างาม วงศ์วาน จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	25.0	0.3
39. บริษัท ทรีพีล รีเทล พันธุ์ทิพย์ เชียงใหม่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่	25.0	0.1
40. บริษัท วรรณเจริญกิจ จำกัด	ยังไม่มีการประกอบธุรกิจ	25.0	0.0
41. บริษัท เอเชียทีค รีเวอร์ฟรอนท์ จำกัด	ยังไม่มีการประกอบธุรกิจ	25.0	6.0
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)			
42. CPM	ประกอบธุรกิจอาคารสำนักงาน	25.0 (ร้อยละ 75.0 ถือโดย AWR)	497.0
บริษัทย่อยที่ CPM ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 75.0 และบริษัท ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 25.0			
43. บริษัท ทีซีซี อินเตอร์ลิงค์ จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคารจอดรถของอาคาร อินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	25.0	0.0
44. บริษัท ทรีพีล อาคารอินเตอร์ลิงค์ บางนา จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	25.0	0.1
45. บริษัท ทรีพีล อาคารสำนักงาน 208 - 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคาร 208 วายเลสโรด	25.0	0.1
46. บริษัท ทรีพีล อาคารสำนักงาน 208 - 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคาร 208 วายเลสโรด	25.0	0.1
47. บริษัท ทรีพีล อาคารเอ็มไพร์ทาว เวอร์ 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	25.0	0.1
48. บริษัท ทรีพีล อาคารเอ็มไพร์ทาว เวอร์ 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	25.0	0.1
49. บริษัท ทรีพีล อาคารเอ็มไพร์ทาว เวอร์ 3 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	25.0	0.1
50. บริษัท ทรีพีล อาคารเอ็มไพร์ทาว เวอร์ 4 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	25.0	0.1
รวมมูลค่าเงินลงทุน			24,780.0

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทย่อยแต่ละบริษัท (ทั้ง 50 บริษัท) จำนวนร้อยละ 100.0

4.2 สินทรัพย์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์หลักของบริษัท และบริษัทย่อย ประกอบด้วย (1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (3) สิทธิการเช่า และ (4) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	49,894.6	เป็นเจ้าของและเช่าจากบุคคลอื่น	จำนองบางส่วนกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
2. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	41,627.0	เป็นเจ้าของและเช่าจากบุคคลอื่น	จำนองบางส่วนกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
3. สิทธิการเช่า	1,138.5	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	134.5	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	92,794.6		

4.2.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท และบริษัทย่อย ประกอบด้วยทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท และบริษัทย่อย มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามงบการเงินรวมเท่ากับ 49,894.6 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ⁽¹⁾	23,947.8	เป็นเจ้าของ	จำนองบางส่วนกับธนาคารพาณิชย์สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ⁽²⁾	21,683.6	เป็นเจ้าของและเช่าจากบุคคลอื่น	
3. สินทรัพย์ระหว่างการก่อสร้างและติดตั้ง ⁽³⁾	4,263.2	เป็นเจ้าของ	
รวม	49,894.6		

(1) ที่ดินและสวนปรับปรุงที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)					
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)					
1. บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ ประตูนํ้า 1 จำกัด	โครงการ พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตูนํ้า (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	604/3, 604/63-66 และ 604/101 ถนน เพชรบุรี แขวงเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	10-3-42	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาวรวม 28,000 ล้านบาท
2. บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ ประตูนํ้า 2 จำกัด					
3. AWR					
1. บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 1 จำกัด	โครงการเอเชียทีก เดอะริเวอร์ฟรอนท์	2194 ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	44-3-51.9	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาวรวม 28,000 ล้านบาท
2. บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 2 จำกัด					
3. บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 3 จำกัด					
4. บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 4 จำกัด					
5. AWR					
1. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 1 จำกัด	1. โครงการ ตะวันนา บางกะปิ	1. 3500 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	60-1-6	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 2 จำกัด	2. โครงการ คอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ (อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า)	2. 3508 และ 3508/1 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ			
3. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 3 จำกัด					
4. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 4 จำกัด					
5. AWR					

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. บริษัท ทรัพย์รีเทล โอพีเพลส แบงค็อก จำกัด 2. AWR	โครงการโอ.พี.เพลส แบงค็อก	30/1 ซอยเจริญกรุง 38 (ซอยชาเตอร์แบงค์) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	2-2-39	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทรัพย์พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า พลาซ่างามวงศ์วาน จำกัด 2. AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	65/21 และ 69/23 หมู่ที่ 2 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	9-3-60	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทรัพย์รีเทล พันธุ์ทิพย์ เชียงใหม่ จำกัด 2. AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่	152/1, 154 และ 154/1-4 ถนนช้างคลาน และถนนศรีดอนไชย ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	5-0-54.4	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท สุระเศรษฐี จำกัด	โครงการเกทเวย์ แอท บางซื่อ	162/1-2 และ 168/10 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	8-2-27	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ตลาดต๋อยอด เออีซี จำกัด	โครงการเออีซีเทร็ด เซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ และทดสอบความพร้อม ต่าง ๆ)	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	149-2-63	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)					
1. บริษัท ทรัพย์อาคาร สำนักงาน 208 - 1 จำกัด 2. บริษัท ทรัพย์อาคาร สำนักงาน 208 - 2 จำกัด 3. CPM	อาคาร 208 วายเลสโรด	208 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	2-2-50	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. บริษัท ทรัพย์อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 1 จำกัด 2. บริษัท ทรัพย์อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 2 จำกัด 3. บริษัท ทรัพย์อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 3 จำกัด 4. บริษัท ทรัพย์อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 4 จำกัด 5. CPM	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	1 (เดิมเลขที่ 195) และ 195/1 ถนนสาทรใต้ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	8-0-58.7	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทรัพย์อาคารอินเตอร์ลิงค์ บางนา จำกัด 2. CPM	อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	1854, 1856 และ 1858 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	9-0-26	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี อินเตอร์ลิงค์ จำกัด	ที่ดินและอาคารด้านข้างอาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	5-2-85	เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับบุคคลภายนอก 1 แปลง ขนาด 1-1-39 ไร่ และเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียวสำหรับที่ดินแปลงที่เหลือจำนวน 3 แปลง ขนาด 4-1-46 ไร่ ⁽¹⁾	ไม่มี

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ บริษัท ทีซีซี อินเตอร์ลิงค์ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกับบุคคลภายนอก จำนวน 4 ราย เนื่องจากที่ดินแปลงนี้ใช้เป็นทางเข้าออก จึงมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายราย เพื่อให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละรายมีสิทธิใช้ทางดังกล่าวโดยไม่ต้องจดทะเบียนภาระจำยอม

(2) อาคารและสวนปรับปรุงอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บริษัท	ห้องชุด 1 ห้อง ในอาคารชุด เดอะ มาเจสติก แมนชั่น	ถนนเลียบวัง ตำบลหัว หิน อำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)				
บริษัท แวลู โฮเทลส์ จำกัด	ห้องชุด 16 ห้อง ในอาคารชุด เดอะ มาเจสติก แมนชั่น	ถนนเลียบวัง ตำบลหัว หิน อำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)				
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)				
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตูน้ำ (อยู่ระหว่างการ ปรับปรุง)	604/3, 604/63-66 และ 604/101 ถนนเพชรบุรี แขวงเพชรบุรี เขตราช เทวี กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคาร พาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
AWR	โครงการเอเชียทีก์ เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์	2194 ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขต บางคอแหลม กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคาร พาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
AWR	โครงการตะวันนา บางกะปิ	3500 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบาง กะปิ กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการโอ.พี.เพลส แบงค็อก	30/1 ซอยเจริญกรุง 38 (ซอยชาเตอร์แบงค์) ถนนเจริญกรุง แขวงบาง รัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการ ปรับปรุง)	65/21 และ 69/23 หมู่ที่ 2 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน อำเภอ เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่	152/1, 154 และ 154/1- 4 ถนนช้างคลาน และ ถนนศรีดอนไชย ตำบล ช้างคลาน อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัด เชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด	โครงการเทพเวย์ แอท บางซื่อ	162/1-2 และ 168/10 ถนนประชากรราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบาง ซื่อ กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	โครงการลาซาล อเวนิว และ ส่วนต่อขยาย (อยู่ระหว่างการ พัฒนาโครงการส่วนต่อขยาย)	99 และ 99/1 ถนน ลาซาล-แบร์ริง แขวงบาง นา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ตลาดตอยอด เออีซี จำกัด	โครงการเออีซี เทวด เซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการ พัฒนาโครงการและทดสอบ ความพร้อมต่าง ๆ)	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลเขียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ (อยู่ระหว่างการหา เช่า)	3508, 3508/1 ถนน ลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)				
CPM	อาคาร 208 วายเลสไรต์	208 ถนนวิฑู แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	1 (เดิมเลขที่ 195) และ 195/1 ถนนสาทรใต้ และ ถนนราชมรรคา นครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	1854, 1856 และ 1858 ถนนบางนา-ตราด แขวง บางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีที อินเตอร์ ลิงค์ จำกัด	ที่ดินและอาคาร ด้านข้าง อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	ถนนบางนา-ตราด แขวง บางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคารและส่วนปรับปรุง อาคารอาคารแอทนี ทาว เวอร์	63 ถนนวิฑู แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี

- (3) **สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง** ซึ่งส่วนใหญ่แล้วจะประกอบด้วยส่วนที่เกิดจากการตกแต่งที่ยังดำเนินการอยู่ของแต่ละโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)				
บริษัท เอเชียทีค เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	โครงการท่าเรือเอเชียทีค (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	2194 ถนนเจริญกรุง แขวง วัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)				
กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)				
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตูน้ำ (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	604/3, 604/63-66 และ 604/101 ถนนเพชรบุรี แขวงเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
AWR	โครงการเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์	2194 ถนนเจริญกรุง แขวง วัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	65/21 และ 69/23 หมู่ที่ 2 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	โครงการลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการส่วนต่อขยาย)	99 และ 99/1 ถนนลาซาล-แบร์ริง แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ตลาดตอยอด เออีซี จำกัด	โครงการเออีซี เทรตเซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและทดสอบความพร้อมต่าง ๆ)	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)				
CPM	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	1 (เดิมเลขที่ 195) และ 195/1 ถนนสาทรใต้ และ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
CPM	อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	1854, 1856 และ 1858 ถนนบางนา-ตราด แขวง บางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคาร 208 วายเลสโรด	208 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคารเอทรีนี ทาวเวอร์	63 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี

4.2.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท และบริษัทย่อย ประกอบด้วยทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจ โรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท และบริษัทย่อย มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามงบการเงินรวมเท่ากับ 41,627.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินและส่วนปรับปรุง ที่ดิน ⁽¹⁾	20,165.4	เป็นเจ้าของ	จำนองบางส่วนกับธนาคาร พาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะ ยาว รวม 28,000 ล้านบาท
2. อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร ⁽²⁾	17,895.3	เป็นเจ้าของและเช่าจากบุคคล อื่น	
3. เครื่องตกแต่งติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน ⁽³⁾	1,911.2	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
4. สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง ⁽⁴⁾	1,650.9	เป็นเจ้าของและเช่าจากบุคคล อื่น	จำนองบางส่วนกับธนาคาร พาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะ ยาว รวม 28,000 ล้านบาท
5. ยานพาหนะ	4.2	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	41,627.0		

(1) ที่ดินและสวนปรับปรุงที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)					
1. บริษัท ทรัพย์ควีนส์ปาร์ค แบริ่งค็อก 1 จำกัด	Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	199 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	8-1-24	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาวรวม 28,000 ล้านบาท
2. บริษัท ทรัพย์ควีนส์ปาร์ค แบริ่งค็อก 2 จำกัด					
3. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ไฮเทล สุขุมวิท 1 จำกัด	โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	18/1 ซอยสุขุมวิท 26 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	1-3-90	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาวรวม 28,000 ล้านบาท
2. บริษัท ทรัพย์ไฮเทล สุขุมวิท 2 จำกัด					
3. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ไฮเทล สุขุมวิท 3 จำกัด	โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	11 ซอยสุขุมวิท 24 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	1-3-90	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ทีซีซี ไฮเทล บีเคเค จำกัด	โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ	40/5 ถนนสุขุมวิท แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	1-3-98.7	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาวรวม 28,000 ล้านบาท
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์หาดละไม จำกัด	โรงแรมบันยันทรี สมุย	99/9 หมู่ที่ 4 ตำบลมะเร็ต อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	82-1-19.6	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์เชวง บีซี ไฮเทล จำกัด	Sheraton Samui Resort	86 หมู่ที่ 3 ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	18-3-1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์วานา เบลล์ เอ ลักซ์ชัวร์ สมุย จำกัด	Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	9/99 หมู่ที่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	24-2-4	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
2. THAM					รวม 28,000 ล้าน บาท
1. บริษัท ทรัพย์ไพฑูริย์ ไพฑูริย์ เกาะสมุย จำกัด	โรงแรม มีเดีย เกาะสมุย(เปิดดำเนินการ มกราคม 2563)	83 หมู่ที่ 5 ถนนเจริญ-เชิงมน (ทล.4171) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	18-2-48	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ที่ซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด	โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	108 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	5-3-20	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว รวม 28,000 ล้าน บาท
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์เดอะ เมโทร โพล ภูเก็ต 1 จำกัด	โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต (อยู่ระหว่างการพัฒนาปรับปรุง)	1 ซอยสุรินทร์ ถนนมนตรี ตำบลตลาดใหญ่ (บางเหนียว) อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	8-3-54.08	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. บริษัท ทรัพย์เดอะ เมโทร โพล ภูเก็ต 2 จำกัด					
3. THAM					
บริษัท แวลูโฮเทลส์ จำกัด	โรงแรมอินไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	1588 ถนนสุขุมวิท ตำบลพระโขนง อำเภอพระโขนง กรุงเทพฯ	1-0-58.2	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซีแอล อันดามัน รีสอร์ท จำกัด	โรงแรมบันยันทรี กระบี่ (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	ทางหลวงชนบทสายบ้านคลองม่วง-บ้านทับแขก (กบ.4024) ตำบลหนองทะเล อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่	26-0-90.1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

(2) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)				
THAM	Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	199 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
		แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ		ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
THAM	โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	18/1 ซอยสุขุมวิท 26 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคาร พาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
THAM	โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	11 ซอยสุขุมวิท 24 ถนนสุขุมวิท แขวงคลอง ตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ	40/5 ถนนสุขุมวิท เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคาร พาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
THAM	โรงแรมบันยันทรี สมุย	99/9 หมู่ที่ 4 ตำบล มะเร็ต อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	Sheraton Samui Resort	86 หมู่ที่ 3 ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	9/99 หมู่ที่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคาร พาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
THAM	โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย (เปิดดำเนินการ มกราคม 2563)	83 หมู่ที่ 5 ถนนเชิง- เนิน (ทล.4171) ตำบลบ่อผุด อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	108 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอ เมืองเชียงใหม่ จังหวัด เชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคาร พาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
THAM	โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต (อยู่ระหว่างการ ปรับปรุง)	1 ซอยสุรินทร์ ถนนมนตรี ตำบลตลาดใหญ่ (บางเหนียว) อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	อาคารและส่วนปรับปรุง อาคารโรงแรมดิ โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ	57/1 อาคารปาร์คเวน เซอร์ อีโคเพล็กซ์ ถนน วิทยุ แขวงลุมพินี เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
THAM	อาคารและส่วนปรับปรุง อาคาร The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	61 ถนนวิทยุ แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
THAM	ส่วนปรับปรุงอาคาร สำนักงาน	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 54 ถนน สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)				
กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)				
AWR	ส่วนปรับปรุงอาคาร สำนักงาน	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)				
CPM	ส่วนปรับปรุงอาคาร สำนักงาน	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

- (3) **เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน** ซึ่งประกอบด้วยงานตกแต่งภายใน เครื่องใช้ต่าง ๆ ภายในโรงแรม เฟอ์นิเจอร์ และอุปกรณ์สำนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)			
THAM	Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
	โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ		
	โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ		
	โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ		
	โรงแรมบันยันทรี สมุย		
	Sheraton Samui Resort		
	Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui		
	โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย (เปิดดำเนินการ มกราคม 2563)		
	โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่		
	โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)		
	โรงแรมดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ		
	The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok		
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน		
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)			
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)			
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตูน้ำ (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
	โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์		
	โครงการตะวันนา บางกะปิ		
	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)		
	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่		
	โครงการไอ.พี.เพลส แบ่งคือก		
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน		
บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด	โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	โครงการลาซาล อเวนิว และส่วนต่อขยาย (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการส่วนต่อขยาย)	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ตลาดต่อ ยอด เออีซี จำกัด	โครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและทดสอบความพร้อมต่าง ๆ)	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)			
CPM	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
	อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์		
	อาคารแอทนี ทาวเวอร์		
	อาคาร 208 วายเลสโรด		
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน		

- (4) **สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง** ซึ่งประกอบด้วยส่วนปรับปรุงอาคาร การก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และค่าออกแบบ ที่มีระยะเวลาในการก่อสร้างหรือติดตั้งเป็นเวลานาน มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)				
THAM	โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ	40/5 ถนนสุรวงศ์ แขวง สีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
THAM	Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	199 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	จำนองกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับวงเงินกู้ระยะยาว รวม 28,000 ล้านบาท
THAM	โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย (เปิดดำเนินการ มกราคม 2563)	83 หมู่ที่ 5 ถนนแฉวง-เชิงมน (ทล.4171) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมบันยันทรี สมุย	99/9 หมู่ที่ 4 ตำบลมะเร็ด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
THAM	โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต (อยู่ระหว่างการ ปรับปรุง)	1 ซอยสุรินทร์ ถนน มนตรี ตำบลตลาด ใหญ่(บางเหนียว) อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	61 ถนนวิทยุ แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
บริษัท เอเชียทีค โฮเทล จำกัด	Bangkok Marriott The Asiatique (อยู่ระหว่าง การพัฒนาโครงการ)	-	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท เดอะ ไฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด	โรงแรมอินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท (อยู่ ระหว่างการพัฒนา โครงการ)	1588 ถนนสุขุมวิท ตำบลพระโขนง อำเภอ พระโขนง กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท อินดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	โรงแรมบันยันทรี่ กระบี่ (อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการ)	ทางหลวงชนบทสาย บ้านคลองม่วง-บ้านทับ แขก (กบ.4024) ตำบล หนองทะเล อำเภอ เมืองกระบี่ จังหวัด กระบี่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท พัทยา รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	โรงแรมบันยันทรี่ จอม เทียน พัทยา (อยู่ระหว่าง การพัฒนาโครงการ)	ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัด ชลบุรี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท เอเชียทีค เอ็น เตอร์เทนเมนท์ จำกัด	โครงการท่าเรือเอเชียทีค (อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการ)	2194 ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขต บางคอแหลม กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

4.2.3 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สิทธิการเช่าของบริษัท และบริษัทย่อย มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามงบการเงินรวมเท่ากับ 1,138.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้ ⁽¹⁾

บริษัทเจ้าของสิทธิการเช่า/เช่าช่วง	วัตถุประสงค์	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง	ที่ตั้ง	พื้นที่	วันเริ่มต้นถึงวันสิ้นสุด	การต่อสัญญา	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)							
THAM	เช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของ The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกรอกรมพิเรียลเวลธ์ (ผู้ให้เช่า, ช่วงที่ดิน และผู้ให้เช่าอาคาร)	61 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	3-3-56 ไร่ (ที่ดิน) / 58,792 ตร.ม. (อาคาร)	รอบที่หนึ่ง 19 พ.ค. 60 - 31 ต.ค. 72 และรอบที่สอง 1 พ.ย. 72 - 31 ต.ค. 92	ไม่มีข้อกำหนดเรื่องการต่อสัญญา	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)							
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)							
บริษัท สุรเศรษฐ จำกัด	เช่าที่ดิน เพื่อใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเกษเวย์ แอท บางซื่อ	บุคคลภายนอก จำนวน 4 ราย	162/1-2 และ 168/10 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	1-1-60 ไร่	22 ก.ย. 59 - 21 ก.ย. 80	ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์จะต่อสัญญาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะพิจารณาการต่อสัญญาให้ผู้เช่าก่อนบุคคลอื่นและผู้ให้เช่าจะกำหนดอัตราค่าเช่า และกำหนดระยะเวลา	ไม่มี

บริษัทเจ้าของสิทธิ การเช่า/เช่าช่วง	วัตถุประสงค์	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง	ที่ตั้ง	พื้นที่	วันเริ่มต้นถึงวัน สิ้นสุด	การต่อสัญญา	ภาระผูกพัน
						การเช่าให้ผู้เช่า ทราบ	
บริษัท นำทรัพย์ พัฒนา 2 จำกัด	เช่าที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของ โครงการลาซาล อเวนิว และ สวนตอขยาย (อยู่ระหว่างการ พัฒนาโครงการสวนตอ ขยาย)	บุคคลภายนอก จำนวน 4 ราย	99 และ 99/1 ถนน ลาซาล- แบริง แขวงบาง นา เขตบางนา กรุงเทพฯ	25-3-76 ไร่	7 ก.ค. 59 - 6 ก.ค. 89 สำหรับที่ดิน บางแปลง และ 1 ส.ค. 60 - 31 ก.ค. 90 สำหรับที่ดิน แปลงที่เหลือ	ไม่มีข้อกำหนดการ ต่อสัญญา	ไม่มี
บริษัท ตลาดต่อ ยอด เออีซี จำกัด	เช่าที่ดินเพื่อรองรับการขยาย ธุรกิจในอนาคตของโครงการ เออีซี เทวด เซ็นเตอร์	บุคคลภายนอก จำนวน 1 ราย	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	6-0-98 ไร่	รอบที่หนึ่ง 1 เม.ย. 2560 - 31 มี.ค. 2590 และรอบที่ สอง 1 เม.ย. 2590 - 31 มี.ค. 2620	ไม่มีข้อกำหนดการ ต่อสัญญา	ไม่มี
	เช่าที่ดินและอาคาร เพื่อใช้ เป็นอาคารสำนักงานขาย (ชั่วคราว) และรองรับการ ขยายธุรกิจในอนาคตของ โครงการเออีซี เทวด เซ็น เตอร์	บุคคลภายนอก จำนวน 2 ราย	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	1 งาน 18 ตารางวา (ที่ดิน) / 2,240 ตร.ม. (อาคาร)	รอบที่หนึ่ง 1 ก.พ. 2559 - 31 ม.ค. 2589 และรอบที่ สอง 1 ก.พ. 2589 - 31 ม.ค. 2619	ไม่มีข้อกำหนดการ ต่อสัญญา	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)							
CPM	เช่าช่วงที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง ของอาคารเอทีเอ็น ทาวเวอร์	บริษัท วัฒนพัฒน์ เท รูดิง จำกัด (ผู้ให้เช่า ช่วงที่ดิน)	63 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	6-1-70 ไร่	รอบที่หนึ่ง 19 พ.ค. 60 - 31 ต.ค. 72 และรอบที่สอง 1 พ.ย. 72 - 31 ต.ค. 92	ไม่มีข้อกำหนด เรื่องการต่อ สัญญา	ไม่มี

4.2.4 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัท และบริษัทย่อย มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 134.49 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นที่สำคัญ ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์และลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 131.84 ล้านบาท และ 2.65 ล้านบาท ตามลำดับ

4.2.5 มูลค่าสุทธิตามบัญชีของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าสุทธิตามบัญชีของทุกโครงการเท่ากับ 92,660.12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)						
1. Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	12,832.90	-	12,832.90
2. โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	2,033.70	-	2,033.70
3. โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	2,595.60	-	2,595.60
4. โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	2,890.90	-	2,890.90
5. โรงแรมบันยันทรี สมุย	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	4,013.30	-	4,013.30
6. Sheraton Samui Resort	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	1,634.20	-	1,634.20
7. Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	2,098.50	-	2,098.50

โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
8. โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินการ มกราคม 2563	-	2,066.00	-	2,066.00
9. โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินการ	-	3,061.50	-	3,061.50
10. โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่างการ ปรับปรุง	-	804.90	-	804.90
11. โรงแรมดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	เปิดดำเนินการ	-	2,370.90	-	2,370.90
12. The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	สิทธิการเช่า	เปิดดำเนินการ	-	2,889.40	821.20	3,710.60
13. ห้องชุด 17 ห้อง ในอาคารชุดเดอะ มาเจสติก แมนชั่น	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่างการ ปรับปรุง	43.80	-	-	43.80
14. Bangkok Marriott The Asiatique	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่างการ พัฒนา	-	16.70	-	16.70
15. โรงแรมอินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่างการ พัฒนา	-	508.60	-	508.60
16. โรงแรมบันยันทรี กระบี่	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่างการ พัฒนา	-	1,664.10	-	1,664.10
17. โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา	เป็นเจ้าของเฉพาะ อาคาร	อยู่ระหว่างการ พัฒนา	-	19.40	-	19.40
18. โครงการร้านอาหารบนเรือ	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่างการ พัฒนา	-	68.10	-	68.10

โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)						
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)						
19. โครงการเอเชียทีค เดอะรีเวอร์ฟรอนท์ (รวมถึงโครงการท่าเรือเอเชียทีค)	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	5,185.60	3.70	-	5,189.30
20. โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ	เป็นเจ้าของ / สิทธิการเช่า (บางส่วน)	เปิดดำเนินงาน	2,252.70	13.20	43.80	2,309.70
21. โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตูน้ำ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	6,247.40	2.60	-	6,250.00
22. โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	2,868.20	4.00	-	2,872.20
23. โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	409.10	1.70	-	410.80
24. โครงการไอ.พี.เพลส แบงค็อก	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	341.00	0.20	-	341.20
25. โครงการตะวันนา บางกะปิ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	2,752.20	1.20	-	2,753.40
26. โครงการลาซาล อเวนิว	สิทธิการเช่า	เปิดดำเนินงาน	302.60	1.20	28.90	332.70
27 โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่างการพัฒนา	2,899.00	0.20	-	2,899.20
28. โครงการเออีซี เทวด เซ็นเตอร์	เป็นเจ้าของ / สิทธิการเช่า (บางส่วน)	เปิดดำเนินงาน	4,916.20	14.40	68.20	4,998.80

โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)						
29. อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ รวมทั้งที่ดินและอาคารด้านข้างอาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	2,479.80	0.60	-	2,480.40
30. อาคาร 208 วายเลสโรด	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	1,263.90	0.10	-	1,264.00
31. อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	15,272.50	3.00	-	15,275.50
32. อาคารแอทินี ทาวเวอร์	สิทธิการเช่า	เปิดดำเนินงาน	2,657.70	1.30	176.30	2,835.30
ทรัพย์สินอื่น						
33. ทรัพย์สินในการตกแต่ง และอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	เป็นเจ้าของ	-	2.80	10.34	-	13.14
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี						92,660.12

4.3 ทรัพย์สินทางปัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทและบริษัทย่อย มีดังนี้

เครื่องหมายการค้า/บริการของบริษัทที่สำคัญซึ่งจดทะเบียนหรืออยู่ระหว่างการยื่นคำขอจดทะเบียนในประเทศไทย

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
ASSET WORLD CORPORATION 	บริษัท	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์	13 มี.ค. 61 – 12 มี.ค. 71
1. กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality)			
VANA BELLE HOTELS AND RESORTS 	บริษัท	โรงแรม ภัตตาคาร ที่พักตากอากาศ	5 มี.ย. 2552 – 4 มี.ย. 2572
THE METROPOLE HOTEL PHUKET 	บริษัท	โรงแรม	31 ส.ค. 53 – 30 ส.ค. 63
THE VIEW 	บริษัท	ภัตตาคาร	22 ส.ค. 2545 – 21 ส.ค. 2565
THE REFLEXIONS 	บริษัท	ภัตตาคาร	22 ส.ค. 2545 – 21 ส.ค. 2565
THE RAIN TREE, CAFÉ 	บริษัท	ภัตตาคาร	22 ส.ค. 2545 – 21 ส.ค. 2565

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
<p>THE PAGODA</p> 	บริษัท	การบริการด้านการจัดหาอาหารและเครื่องดื่ม	3 ส.ค. 59 – 2 ส.ค. 69
<p>ALTITUDE BAR & LOUNGE</p> 	บริษัท	โรงแรม ภัตตาคาร	31 ม.ค. 55 – 30 ม.ค. 65
<p>UP & ABOVE DINING</p> 	บริษัท	โรงแรม ภัตตาคาร	31 ม.ค. 55 – 30 ม.ค. 65
<p>THE ATHENEE HOTEL BANGKOK</p>  <p>THE ATHENEE HOTEL BANGKOK</p>	บริษัท	การบริการด้านการจัดหาอาหารและเครื่องดื่ม การจัดที่พักชั่วคราว	27 ก.ย. 2560 – 26 ก.ย. 2570
<p>THE ALLIUM</p> 	บริษัท ¹	ภัตตาคาร	-
<p>THE HOUSE SMOOTH CURRY</p>  <p>THE HOUSE OF SMOOTH CURRY</p>	บริษัท ²	ภัตตาคาร	-
THE SILK ROAD	บริษัท ³	ภัตตาคาร	-

¹อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
			
ATHENEE SPA 	บริษัท ⁴	ภัตตาคาร สถานดูแล สุขภาพแบบสปา	-
ATHENEE FITNESS 	บริษัท ⁵	ภัตตาคาร สถานที่ออกกำลังกาย	-
THE ATHENEE CLUB 	บริษัท ⁶	ภัตตาคาร การบริการด้าน การจัดหาอาหารและ เครื่องดื่ม	-
PLUNGE 	บริษัท ⁷	ภัตตาคาร	-
PANALI 	บริษัท ⁸	ภัตตาคาร	-
KIREE 	บริษัท ⁹	ภัตตาคาร	-
Vana SPA 	บริษัท ¹⁰	ภัตตาคาร สถานดูแล สุขภาพแบบสปา	-
COCO SPICE 	บริษัท ¹¹	ภัตตาคาร	-

⁴ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁵ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁶ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁷ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁸ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁰ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹¹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
<p>LONG TALAY RESTAURANT</p>  <p>LONG TALAY RESTAURANT</p>	บริษัท ¹²	ภัตตาคาร	-
<p>BLUE MONKEY</p>  <p>BLUE MONKEY</p>	บริษัท ¹³	ภัตตาคาร	-
<p>GLOW SPA</p>  <p>GLOW SPA</p>	บริษัท ¹⁴	ภัตตาคาร สถานดูแล สุขภาพแบบสปา	-
<p>THE EDGE</p>  <p>THE EDGE</p>	บริษัท ¹⁵	ภัตตาคาร	-
<p>SANDS</p>  <p>Sands</p>	บริษัท ¹⁶	ภัตตาคาร	-
<p>POOL BAR</p>  <p>POOL BAR</p>	บริษัท ¹⁷	ภัตตาคาร	-
<p>LOOBY BAR</p>  <p>Looby Bar</p>	บริษัท ¹⁸	ภัตตาคาร	-
<p>PAGODA</p>  <p>PAGODA CHINESE RESTAURANT</p>	บริษัท ¹⁹	ภัตตาคาร	-
<p>BOAT'S BAR</p>	บริษัท ²⁰	ภัตตาคาร	-

¹² อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹³ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁴ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁵ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁶ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁷ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁸ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁰ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
			
The Breeza Beach Restaurant & Bar 	บริษัท ²¹	ภัตตาคาร	-
Koko Kitchen 	บริษัท ²²	ภัตตาคาร	-
Dee Lite BAR & RESTAURANT 	บริษัท ²³	ภัตตาคาร	-
MOSAIC 	บริษัท ²⁴	ภัตตาคาร	-
MONDO 	บริษัท ²⁵	ภัตตาคาร	-
SCALINI 	บริษัท ²⁶	ภัตตาคาร	-
LAPSE 	บริษัท ²⁷	ภัตตาคาร	-
E ELEMENTS 	บริษัท ²⁸	ภัตตาคาร	-
YAMAZATO	บริษัท ²⁹	ภัตตาคาร	-

²¹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²² อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²³ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁴ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁵ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁶ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁷ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁸ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
			
FORTUNA PAVILION 	บริษัท ³⁰	ภัตตาคาร	-
GARDEN BAR 	บริษัท ³¹	ภัตตาคาร	-
GOLD LEAF 	บริษัท ³²	ภัตตาคาร	-
THE GLAZ BAR 	บริษัท ³³	ภัตตาคาร	-
ATHENEUM 	บริษัท ³⁴	ภัตตาคาร	-








³⁰ อยู่ในช่วงขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³¹ อยู่ในช่วงขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³² อยู่ในช่วงขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³³ อยู่ในช่วงขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³⁴ อยู่ในช่วงขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
ก. กลุ่มโรงแรมและบริการ ที่ได้มีการซื้อทรัพย์สินเพิ่ม เมื่อ 1 มกราคม 2563			
AMBER KITCHEN 	บริษัท ทีซีที โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ³⁵	การบริการด้านการจัดหาอาหารและเครื่องดื่ม	1 มี.ค. 59 – 28 ก.พ. 69
GRAND SOLE PATTAYA BEACH HOTEL 	บริษัท ทีซีที โฮเทล คอลเล็คชั่น จำกัด ³⁶	โรงแรม	31 ส.ค. 53 – 30 ส.ค. 63
PORNPING TOWER 	บริษัท คอนเซพแลนด์ 9 จำกัด ³⁷	โรงแรม	10 มี.ค. 49 – 9 มี.ค. 69
The KIDS' CLUB 	บริษัท ทีซีที โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ³⁸	ของเล่นฝึกทักษะเด็ก	-
The Tree House & Water Park 	บริษัท ทีซีที โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ³⁹	ของเล่นเกมกิจกรรมออกกำลังกาย ของเล่นแบบจำลอง	-
YAO RESTAURANT & ROOF TOP BAR 	บริษัท ทีซีที โฮเทล คอลเล็คชั่น จำกัด ⁴⁰	การบริการด้านการจัดหาอาหารและเครื่องดื่ม	-
Praya Kitchen 	บริษัท ทีซีที โฮเทล คอลเล็คชั่น จำกัด ⁴¹	การบริการด้านการจัดหาอาหารและเครื่องดื่ม	-
2. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)			

³⁵ บริษัท ทีซีที ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว และ อยู่ระหว่างการออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³⁶ บริษัท ทีซีที โฮเทล คอลเล็คชั่น จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว และ อยู่ระหว่างการออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า






³⁷ บริษัท คอนเซพแลนด์ 9 จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว และ อยู่ระหว่างการออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³⁸ บริษัท ทีซีที ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว รอการพิจารณาจดทะเบียน

³⁹ บริษัท ทีซีที ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว รอการพิจารณาจดทะเบียน





⁴⁰ บริษัท ทีซีที โฮเทล คอลเล็คชั่น จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว รอการพิจารณาจดทะเบียน

⁴¹ บริษัท ทีซีที โฮเทล คอลเล็คชั่น จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว รอการพิจารณาจดทะเบียน

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
ก. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)			
LASALLE'S AVENUE 	บริษัท ⁴²	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
ศูนย์การค้า ลาซาล อเวนิว 	บริษัท ⁴³	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
P, PANTIP PLAZA 	บริษัท	ช่วยจัดการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม	12 ก.ค. 2560 – 11 ก.ค. 2570
P, พันธุ์ทิพย์ ปลายทาง 	บริษัท	ช่วยจัดการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม	12 ก.ค. 2560 – 11 ก.ค. 2570
PANTIP PRATUNAM 	บริษัท	ช่วยจัดการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์	4 ธ.ค. 58 – 3 ธ.ค. 68

⁴² อยู่ในช่วงขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเมื่อ 10 ต.ค. 25622







⁴³ อยู่ในช่วงขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเมื่อ 10 ต.ค. 2562

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
<p>เอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์</p> 	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจด้านค้าส่งสินค้า ช่วยจัดการธุรกิจ</p> <p>ในร้านค้าปลีก ช่วยจัดการธุรกิจในห้างสรรพสินค้าให้เช่า</p> <p>อสังหาริมทรัพย์</p> <p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>จัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>2 พ.ย. 59 –</p> <p>1 พ.ย. 69</p>
<p>ASIATIQUE THE RIVERFRONT</p> 	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจด้านค้าส่งสินค้า ช่วยจัดการธุรกิจ</p> <p>ในร้านค้าปลีก ช่วยจัดการธุรกิจในห้างสรรพสินค้า</p> <p>ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>จัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>15 มิ.ย. 54 –</p> <p>14 มิ.ย. 64</p>
<p>TAWANNA</p> 	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจด้านค้าส่งสินค้า ช่วยจัดการธุรกิจ</p> <p>ในร้านค้าปลีก</p> <p>ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>จัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>29 ก.ค. 2551 –</p> <p>28 ก.ค. 2571</p>
<p>OP, O.P. PLACE</p> 	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจ</p> <p>ในห้างสรรพสินค้า</p> <p>ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>จัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>10 พ.ย. 61 –</p> <p>9 พ.ย. 71</p>

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
โอ.พี.เพลส, O.P., PLACE 	บริษัท	การจัดการ อสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	22 ส.ค. 2545 – 21 ส.ค. 2565
GATEWAY EKAMAI 	บริษัท	ช่วยจัดการธุรกิจด้านค้า ส่งสินค้า ช่วยจัดการ ธุรกิจ ในร้านค้าปลีก ช่วย จัดการธุรกิจใน ห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์	9 ก.ย. 54 – 8 ก.ย. 64
GATEWAY EKAMAI, เกทเวย์ เอกมัย 	บริษัท ⁽⁴⁴⁾	ช่วยจัดการธุรกิจค้าส่ง สินค้า ช่วยจัดการธุรกิจใน ร้านค้าปลีก ช่วยจัดการ ธุรกิจในห้างสรรพสินค้า	-
ข. กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน			
THE 195 LOUNGE 	บริษัท	ร้านอาหาร	22 มี.ค. 59 – 21 มี.ค. 69
EM SPACE, CBD HANGOUT 	บริษัท ⁽⁴⁵⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-

⁽⁴⁴⁾ เครื่องหมายการค้าใหม่ที่จะใช้สำหรับโครงการในเครือเกตเวย์ และได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าแล้วเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2562 ซึ่งอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณา

⁽⁴⁵⁾ อยู่ระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นจดใหม่เมื่อ 10 ต.ค. 2562 เนื่องจากสื่อก่อนหน้านี้ไม่ชัดเจน

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
EM SPACE, CBD HANGOUT, เอ็ม สเปซ 	บริษัท ⁽⁴⁶⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
EMPIRE TOWER 	บริษัท ⁽⁴⁷⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 	บริษัท ⁽⁴⁸⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
208 WIRELESS ROAD BUILDING 	บริษัท ⁽⁴⁹⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
208 วายเลส โรด บิว딩 	บริษัท ⁽⁵⁰⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
ATHENEE TOWER, THE LEADER'S CHOICE 	บริษัท ⁽⁵¹⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-

⁽⁴⁶⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นจดใหม่เมื่อ 10 ต.ค. 2562 เนื่องจากสืบทอดมาแต่ผู้ก่อตั้ง






⁽⁴⁷⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁴⁸⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁴⁹⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁵⁰⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁵¹⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง
ATHENEE TOWER, THE LEADER'S CHOICE, แอทธีนี ทาวเวอร์ 	บริษัท ⁽⁵²⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
INTERLINK TOWER 	บริษัท ⁽⁵³⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
อินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ 	บริษัท ⁽⁵⁴⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
AEC TRADE CENTER 	บริษัท ⁽⁵⁵⁾	การจัดการธุรกิจใน ห้างสรรพสินค้า	-
AEC TRADE CENTER 	บริษัท ⁽⁵⁶⁾	การจัดการธุรกิจใน ห้างสรรพสินค้า	-

ทั้งนี้ บริษัทจะต่ออายุเครื่องหมายการค้า/บริการ เมื่อถึงกำหนดเวลาต่ออายุ นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทได้มาซึ่งทรัพย์สิน หรือออกผลิตภัณฑ์หรือบริการอื่นใหม่ บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายจะดำเนินการขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า/บริการตามความเหมาะสม

⁽⁵²⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁵³⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁵⁴⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁵⁵⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁵⁶⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

4.5 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัท

บริษัทมีนโยบายการลงทุนและบริหารงานในบริษัทย่อย โดยจะมุ่งเน้นลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ธุรกิจท่องเที่ยว สันทนาการ ในทำเลที่ตั้งที่เป็นแหล่งสำคัญทางการค้าและแหล่งท่องเที่ยวของประเทศ และธุรกิจต่อเนื่องในประเทศที่มีความเกี่ยวเนื่อง ใกล้เคียง หรือก่อให้เกิดประโยชน์และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและผลการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโต สามารถต่อยอดทางธุรกิจ เป็นประโยชน์ และสอดคล้องกับเป้าหมายของบริษัท ในด้านการเติบโตของรายได้ กำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนระยะยาวสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่กำหนดไว้ โดยบริษัท จะพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของการลงทุน ศักยภาพ และปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน ทั้งก่อนและหลังการเข้าลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสมจากคณะกรรมการลงทุน เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และ/หรือ คณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)

ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อย อาจมีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการพิจารณาทางกฎหมายหรือทางปกครองในการดำเนินการค้าตามปกติเป็นครั้งคราว ทั้งนี้ ณ วันที่ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) นี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาตใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.0 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 หรือที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้นที่ 56 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ +662 180 9999 โทรสาร +662 180 9966
เว็บไซต์ www.assetworldcorp-th.com

เลขทะเบียนบริษัท

0107561000412

จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

ทุนจดทะเบียนจำนวน 32,000,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 32,000,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท

ทุนชำระแล้วจำนวน 32,000,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 32,000,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท

ประเภทธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรในประเทศไทย บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต และเพื่อเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนในระยะยาว

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น

ณ วันที่ 15 มกราคม 2563 บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาและดำเนินการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจำนวน 37 บริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้ว / ชนิดหุ้นที่บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้นที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
1.	บริษัท เอเชียทีค เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด 0105537141077	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้นที่ 52 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	300,000	3,000	หุ้นสามัญ	750	2,250	100
2.	บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด 0105549106859	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 54 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	15,000,000,000	1,500,000,000	หุ้นสามัญ	1,499,999,998	2	100
3.	บริษัท ทีซีซี พักยา จำกัด 0105549114789		2,000,000,000	200,000,000	หุ้นสามัญ	51,099,999	148,900,001	100
4.	บริษัท ทีซีซี โฮเทลส แมนเนจเม้นท์ จำกัด 0105549093722		200,000,000	20,000,000	หุ้นสามัญ	5,000,000	15,000,000	100
5.	บริษัท นิวมัลติไมน์ จำกัด 0105527043021		405,000,000	4,050,000	หุ้นสามัญ	1,012,500	3,037,500	100
6.	บริษัท ผดุงลาภ จำกัด 0105557139064		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
7.	บริษัท ริเทล เวิลด์ 8 จำกัด 0105557176429		3,000,000	300,000	หุ้นสามัญ	75,000	225,000	100
8.	บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด 0105557177441		6,000,000	600,000	หุ้นสามัญ	150,000	450,000	100
9.	บริษัท ทรีฟล์ ควีนส์ปาร์ค แบงค็อก 1 จำกัด 0105560078572	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 55 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
10.	บริษัท ทรีฟล์ ควีนส์ปาร์ค แบงค็อก 2 จำกัด 0105560078602		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
11.	บริษัท ทรีฟล์ โฮเทล สุขุมวิท 1 จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท ทรีฟล์ ดับเบิลทรี สุขุมวิท 1 จำกัด) 0105560078637		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
12.	บริษัท ทรีฟล์ โฮเทล สุขุมวิท 2 จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท ทรีฟล์ ดับเบิลทรี สุขุมวิท 2 จำกัด) 0105560078645		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
13.	บริษัท ทรีฟล์ โฮเทล สุขุมวิท 3 จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท ทรีฟล์ ฮิลตัน กรุงเทพฯ จำกัด) 0105560078688		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
14.	บริษัท ทรีฟล์ ทีซีซี โฮเทล บีเค จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท ทรีฟล์ เลอ เมอริเดียน โฮเทล) แบงค็อก จำกัด 0105560078939		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้ว / ชนิดหุ้นที่บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้นที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
15.	บริษัท ทรัพย์ หาดละไม จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท ทรัพย์ บัน ยันตรี เกาะสมุย จำกัด) 0105560078980	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 55 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
16.	บริษัท ทรัพย์ เจวง ปิฆ โยเทล จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท ทรัพย์ เซอร่าตัน เกาะสมุย จำกัด) 0105560078696		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
17.	บริษัท ทรัพย์ วนา เบลล์ เอ ลักซูรี สมุย จำกัด 0105560078548		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
18.	บริษัท ทรัพย์ โปทเฮาส์ เกาะสมุย จำกัด 0105560078955		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
19.	บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท ทรัพย์ เลอ เมอริเดียน โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด) 0105560078904		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
20.	บริษัท ทรัพย์ เดอะ เมโทร โพล ภูเก็ต 1 จำกัด 0105560078921		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
21.	บริษัท ทรัพย์ เดอะ เมโทร โพล ภูเก็ต 2 จำกัด 0105560078882		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
22.	บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด 0105555104854		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500,000	7,500,000	100
23.	บริษัท เอเชียทีค โฮเทล จำกัด 0105559088012		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
24.	บริษัท อันดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด 0105560063192		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
25.	บริษัท พัทยา รีสอร์ท แอสเสท จำกัด 0105560063095		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
26.	บริษัท แวลู โฮเทลส์ จำกัด 0105532028949		330,000,000	3,300,000	หุ้นสามัญ	825,000	2,474,998	100
27.	บริษัท ทีซีซี ลักซูรีโฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด 0625526000014		2,055,000,000	205,500,000	หุ้นสามัญ	51,375,000	154,125,000	100
28.	บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลลีคชั่น จำกัด 0105546025131		2,003,000,000	200,300,000	หุ้นสามัญ	50,075,000	150,225,000	100
29.	บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา 1 จำกัด 0105557007716		16,000,000	1,600,000	หุ้นสามัญ	400,000	1,200,000	100

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมด ที่ออกจำหน่าย แล้ว / ชนิดหุ้นที่ บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้น ที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
30.	บริษัท นิว มาร์เก็ต เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด 0105552049429	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 55 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	4,920,000	493,000	หุ้นสามัญ	-	493,000	100
31.	บริษัท พีชฟูล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด 0105552049232		4,675,000	467,500	หุ้นสามัญ	-	467,500	100
32.	บริษัท ภูมิวิมล วิสธรวิทย์ แอนด์ สป้า จำกัด 0105552049518		4,845,000	484,500	หุ้นสามัญ	-	484,500	100
33.	บริษัท วรรณวนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 0105552049364		4,675,000	467,500	หุ้นสามัญ	-	467,500	100
34.	บริษัท จรุงเศรษฐี จำกัด 0105552049186		4,760,000	476,000	หุ้นสามัญ	-	476,000	100
35.	บริษัท ทีซีซีซีแอล อินดามัน วิสธรวิทย์ จำกัด 0105548162895	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 56 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	492,000,000	49,200,000	หุ้นสามัญ	12,300,000	36,899,998	100
36.	บริษัท ทีซีซีซีแอล จอมเทียน จำกัด 0105548162861	เลขที่ 46,48 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	1,010,000,000	101,000,000	หุ้นสามัญ	25,250,000	75,750,000	100
37.	บริษัท คอนเซ็ป แลนด์ 9 จำกัด 0105553129337	เลขที่ 46,48 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	280,000,000	28,000,000	หุ้นสามัญ	7,000,000	21,000,000	100

ณ วันที่ 15 มกราคม 2563 บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาและดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า และให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม (ศูนย์การค้า (Shopping Mall) และอาคารสำนักงาน (Office)) และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวและสันทนาการ (Tourism and Recreation) จำนวน 29 บริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมด ที่ออกจำหน่าย แล้ว / ชนิดหุ้นที่ บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้น ที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
1.	บริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 0215529000027	เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	2,000,000,000	20,000,000	หุ้นสามัญ	5,000,000	15,000,000	100
2.	บริษัท แอสเสท เวิร์ดเทรดดิ้ง จำกัด 0105537141085	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	10,000,000	100,000	หุ้นสามัญ	25,000	75,000	100

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้ว / ชนิดหุ้นที่บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้นที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
3.	บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด 0105549105305	เลขที่ 1 อาคารเอ็มโพรว์ทาวเวอร์ ชั้นที่ 52 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	9,000,000,000	900,000,000	หุ้นสามัญ	899,999,998	2	100
4.	บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ ประตูนํ้า 1 จำกัด 0105560077983		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
5.	บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ ประตูนํ้า 2 จำกัด 0105560077975		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
6.	บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 1 จำกัด 0105560077967		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
7.	บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 2 จำกัด 0105560077894		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
8.	บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 3 จำกัด 0105560077908		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
9.	บริษัท ทรัพย์ เอเซียทีก 4 จำกัด 0105560077886		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
10.	บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันนา 1 จำกัด 0105560078131		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
11.	บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันนา 2 จำกัด 0105560078114		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
12.	บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันนา 3 จำกัด 0105560078122		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
13.	บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันนา 4 จำกัด 0105560078084		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
14.	บริษัท ทรัพย์ รีเทล โอพีเพิลส แบงค็อก จำกัด 0105560078106		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
15.	บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ พลาซ่างามวงศ์วาน จำกัด 0105560078050		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
16.	บริษัท ทรัพย์ รีเทล พันธุ์ทิพย์เชียงใหม่ จำกัด 0105560078076		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
17.	บริษัท เอเชียทีก 3 เวิร์ฟรอนท์ จำกัด 0105562068205		6,015,630	2,406,250	หุ้นสามัญ	601,625	1,804,625	100

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมด ที่ออกจำหน่ายแล้ว / ชนิดหุ้นที่บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้นที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
18.	บริษัท ทรัพย์ อาคาร สำนักงาน 208 - 1 จำกัด 0105560078343	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 53 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
19.	บริษัท ทรัพย์ อาคาร สำนักงาน 208 - 2 จำกัด 0105560078408		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
20.	บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 1 จำกัด 0105560078432		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
21.	บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 2 จำกัด 0105560078327		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
22.	บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 3 จำกัด 0105560078297		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
23.	บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 4 จำกัด 0105560078271		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
24.	บริษัท ทรัพย์ อาคารอินเตอร์ ลิงค์ บางนา จำกัด 0105560078459		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
25.	บริษัท ตลาดต๋อยอด เอชซี จำกัด 0105556132096	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 54 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	10,000,000	1,000,000	หุ้นสามัญ	250,000	750,000	100
26.	บริษัท นวัตกรรมพัฒนา 2 จำกัด 0105559040168		5,000,000	500,000	หุ้นสามัญ	125,000	375,000	100
27.	บริษัท ทีซีซี อินเตอร์ลิงค์ จำกัด 0105549113537		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
28.	บริษัท วรรณเจริญกิจ จำกัด 0105559088268		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
29.	บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด 0105522009348	เลขที่ 162/1-2,168/10 ถนนประชาชาษฎร์ 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร	200,000,000	20,000,000	หุ้นสามัญ	5,000,000	15,000,000	100

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ +662 009 9999
เว็บไซต์ www.set.or.th/tsd

ผู้สอบบัญชี

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 50
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ +662 677 2000
เว็บไซต์ www.kpmg.co.th

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

1. บันทึกข้อตกลงปี 2562

(ก) บันทึกข้อตกลงโครงการเกทเวย์ เอกมัย

ในโครงการเกทเวย์ เอกมัย ในฐานะผู้ดำเนินงาน/เป็นเจ้าของโครงการเกทเวย์ เอกมัย กับบริษัท ทีซีซี รีเทล กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซด จำกัด ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทีซีซี รีเทล กรุ๊ป จำกัด (โดยมี ทีซีซี รีเทล กรุ๊ป เป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละหนึ่งร้อย) และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เกทเวย์ เอกมัย ซึ่งทั้งบริษัท ทีซีซี รีเทล กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซด จำกัด มีฐานะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ทีซีซี กรุ๊ป จำกัด

ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาการเข้าลงทุน ด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อเป็นผู้ดำเนินงาน/เป็นเจ้าของโครงการ เกทเวย์ เอกมัย เช่น การโอนสิทธิการเช่าโครงการ โดยทิพย์พัฒน์ หรือ การโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของทิพย์พัฒน์ โดย ทีซีซี รีเทล กรุ๊ป หลังจากที่ได้พิจารณาวิธีการเข้าลงทุนแล้ว จะเจรจาเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ใช้บังคับให้แล้วเสร็จโดยเร็ว จากนั้นจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายให้เสร็จสมบูรณ์ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งการพิจารณาราคาประเมินจะยึดตามคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.)ที่ประเมินจากทุนที่พัฒนาโครงการขึ้นใหม่และต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

หากภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือ ภายในระยะเวลาที่ทั้งสองฝ่ายกำหนด ทางบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด มหาชนพิจารณาไม่เข้าร่วมลงทุนเพื่อเป็นผู้ดำเนินงาน/เจ้าของโครงการเกทเวย์ เอกมัย ทั้งสามฝ่ายตกลงให้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีผลสิ้นสุดลงทันที โดยที่จะไม่มีการเรียกร้องค่าเสียหาย ดอกเบี้ย และ/หรือ เงินอื่นใดจากบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด มหาชน

(ข) บันทึกข้อตกลงโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย

บันทึกข้อตกลงโครงการเอเชีย ทีค ส่วนต่อขยาย ถูกทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2562 ระหว่างบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด มหาชน กับ บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ บริษัท เอเชียทีค โฮเทล คอลเลคชั่น จำกัด (โดยมี บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละหนึ่งร้อย) ซึ่งทั้งสองบริษัทมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทีซีซี กรุ๊ป จำกัด

ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาการเข้าลงทุน ด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อเป็นผู้ดำเนินงาน/เป็นเจ้าของโครงการ เช่น การโอนสิทธิการเช่าโครงการ โดยเอเชียทีค หรือ การโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของเอเชียทีค โดย ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ หลังจากที่ได้พิจารณาวิธีการเข้าลงทุนแล้ว จะเจรจาเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ใช้บังคับให้แล้วเสร็จโดยเร็ว จากนั้นจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายให้เสร็จสมบูรณ์ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือ ภายในระยะเวลาที่ทั้งสองฝ่ายกำหนด

ซึ่งการพิจารณาราคาประเมินจะยึดตามจำนวนเงินค่าเช่า, ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เอเชียดีก ได้ชำระให้กับสำนักพระพุทธศาสนา และ เงินลงทุนพัฒนาโครงการ รวมถึง ต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

2. สัญญาให้สิทธิ

เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 คุณเจริญ สิริวัฒนภักดี และ คุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี (“ผู้ให้สัญญา”) เข้าทำสัญญาให้สิทธิกับทางบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“ผู้รับสัญญา”) โดยทาง ผู้ให้สัญญา และบริษัทต่าง ๆ ที่ผู้ให้สัญญา ถือหุ้นอยู่หรือมีอำนาจควบคุมไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เกินกว่าร้อยละ 50 ของอำนาจออกเสียงทั้งหมด ซึ่งรวมถึง TCC Land Co., Ltd. and TCC Assets (Thailand) Co., Ltd., แต่ไม่รวมบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ และบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนดังกล่าว ให้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ ผู้ให้สัญญา และบริษัทภายใต้สัญญาให้สิทธิในธุรกิจที่ตกลงร่วมกัน กับ แอสเสท เวิร์ด คอร์ป ดังต่อไปนี้

- 1) “สิทธิในการได้รับข้อเสนอ” หมายถึง ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาและบริษัทภายใต้สัญญาให้สิทธิต้องการที่จะขายหรือพัฒนาทรัพย์สิน ทางบริษัทจะได้รับสิทธิในการเจรจาเพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินนั้นก่อน
- 2) ที่บุคคลภายนอกเสนอซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินภายใต้ขอบเขตของสัญญาให้สิทธิ ทางบริษัทจะต้องได้รับการแจ้งข้อเสนอดังกล่าวและมีสิทธิที่จะเจรจาเพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวที่ราคาและเงื่อนไขเดียวกับบุคคลภายนอกนั้นก่อน
- 3) “สิทธิในการเสนอซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน” หมายถึง บริษัทมีสิทธิที่จะเจรจาเพื่อเสนอซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินของบริษัทภายใต้สัญญาให้สิทธิ
- 4) “สิทธิในการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลภายนอก” หมายถึง หากผู้ให้สัญญาได้รับข้อเสนอจากขายทรัพย์สินจากบุคคลภายนอกในกรณีต่อไปนี้
 - 4.1) ทรัพย์สินที่ยังไม่ได้พัฒนา หากทางบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) แจ้งความประสงค์ว่าการจะซื้อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกเพื่อประกอบกิจการ Controlling Shareholder หรือบริษัทภายใต้สัญญาให้สิทธิยินดีไม่ประนีประนอมแข่งขันกับบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) เพื่อให้มีโอกาสเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไว้
 - 4.2) ทรัพย์สินที่พัฒนาแล้วหรืออยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อประกอบกิจการผู้ให้สัญญาและบริษัทภายใต้สัญญาให้สิทธิ ตกลงแจ้งให้ทางบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ทราบ พร้อมทั้งแจ้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทางบริษัทได้ดำเนินการติดต่อกับบุคคลภายนอกดังกล่าวโดยตรง และตกลงจะไม่เข้าประกวดราคาเพื่อแข่งขันกับทางบริษัท

กรณีที่บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ปฏิเสธไม่ซื้อทรัพย์สินหรือพัฒนาทรัพย์สินตามข้อ (1) (2) หรือ (3) หรือ ผู้ให้สัญญาและบริษัทไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ในข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาข้อ (1) (2) (3) หรือ (4) ผู้ให้สัญญาสามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปขายในแก่บุคคลภายนอก หรือให้บุคคลภายนอกพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าว แต่ผู้ให้สัญญาตกลงจะไม่ขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอก หรือไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวในราคาที่ต่ำกว่า ให้เงื่อนไขที่ให้ประโยชน์มากกว่า หรือเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ให้กับ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

หากข้อเสนอซึ่งผู้ให้สัญญาได้ให้หรือจะให้แก่บุคคลภายนอกเกี่ยวกับทรัพย์สินดีกว่าข้อเสนอที่ให้แก่บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะให้สิทธิในการรับข้อเสนอและสิทธิในการปฏิเสธก่อนตามที่สัญญาให้สิทธิได้ระบุไว้

หากบริษัทปฏิเสธไม่ซื้อทรัพย์สินหรือพัฒนาทรัพย์สินตามข้อ (1) (2) หรือ (3) หรือ ผู้ให้สัญญาและบริษัทไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ในข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาข้อ (1) (2) (3) หรือ (4) ทรัพย์สินจะยังคงอยู่ภายใต้ความครอบครองของผู้ให้สัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิ

ทรัพย์สิน หมายถึง ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้สัญญา ซึ่งผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิการเช่า ซึ่งผู้รับสัญญา สามารถนำมาพัฒนาและดำเนินกิจการที่ตกลงกัน รวมถึงบรรดาหุ้นของกลุ่มบริษัทใด ๆ ทุกทอดตลอดสายจนถึงบริษัทซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่า ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

“กิจการที่ตกลงกัน” ประกอบด้วยธุรกิจบริการอาคารค้าปลีกและอาคารพาณิชย์ (ธุรกิจค้าปลีก และค้าส่ง และอสังหาริมทรัพย์สำนักงาน) และอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินภายใต้สัญญาสิทธิจะไม่รวมถึง:

- 1) โครงการที่ได้รับยกเว้น ประกอบไปด้วย โครงการวันแบงค็อก (One-Bangkok) โครงการสามย่านมิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown) โครงการเดอะพาร์ค (The Parq) โครงการซีดับเบิลยู ทาวเวอร์ (CW Tower, โครงการศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (Queen Sirikit Convention Center) โครงการเดอะสตรีท (The Street) และโครงการโรงแรมดับเบิลยู (W Hotel)
- 2) ธุรกิจพัฒนาและดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์นอกประเทศไทย
- 3) การโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของกลุ่มบริษัทใด ๆ ระหว่างผู้ให้สัญญาและกลุ่มบริษัท หรือ ระหว่างกลุ่มบริษัทกันเอง
- 4) ธุรกิจพัฒนาและดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ให้สัญญาดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

หากผู้ให้สัญญาปฏิบัติข้อกำหนดของสัญญาให้สิทธิฉบับนี้สำหรับทรัพย์สินใด ๆ และไม่สามารถแก้เหตุผิดพลาดได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ผู้ให้สัญญาได้รับแจ้งจากผู้รับสัญญา ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดผลประโยชน์ให้แก่ผู้รับสัญญาเนื่องจากการปฏิบัติข้อกำหนดของสัญญาให้สิทธิฉบับนี้

ความมีผลบังคับใช้ต่อสัญญาจะสิ้นสุดลงเมื่อ (i) ผู้ให้สัญญาไม่ได้มีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ของผู้รับสัญญา เป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 เดือนติดต่อกัน (ในระหว่างที่ผู้รับสัญญามีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) (ii) ผู้รับสัญญาไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทอยู่ภายใต้กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ ซึ่งรวมถึงกฎหมายและข้อกำหนดที่สำคัญดังต่อไปนี้

(ก) กฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติถึงการถือกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินร่วมกับกฎหมายอื่น ๆ รวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (“ป.พ.พ.”) ซึ่งเกี่ยวข้องกับการกรรมสิทธิ์และสิทธิอย่างอื่นในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น โดยประมวลกฎหมายที่ดินในฐานะกฎหมายหลักได้บัญญัติถึงเรื่องการจัดการที่ดิน การแบ่งประเภทของที่ดิน การออกเอกสารสิทธิในที่ดิน และกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยด้วย

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินนั้นจะสามารถทำได้ต่อเมื่อได้ทำตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์นั้นสามารถโอน ขาย จำหน่าย และจำนองได้ สามารถก่อให้เกิดสิทธิต่าง ๆ ในที่ดินได้ (เช่น ภาระติดพัน บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน หรือ ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์) นิติกรรมใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องด้วยที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น (นอกจากการเช่าที่มีกำหนดไม่เกิน 3 ปี) จะต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่กรมที่ดินที่มีเขตอำนาจ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์

ป.พ.พ. ได้บัญญัตินิติกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง การเช่าที่ดินหรืออาคาร จะต้องจดทะเบียนกับเจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่การเช่าที่มีกำหนดไม่เกิน 3 ปี โดยการเช่าที่มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ที่ไม่ได้จดทะเบียน จะฟ้องบังคับกันได้เฉพาะ 3 ปีแรกเท่านั้น อย่างไรก็ตาม กฎหมายอนุญาตให้ผู้สัญญาให้คำมั่นจะต่อระยะเวลาการเช่าในสัญญาเช่านั้นได้อีก 3 ปี โดยคำมั่นที่บังคับใช้ได้นั้นจะต้องระบุระยะเวลาเช่าในช่วงที่ต่อระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่า 3 ปี

การเวนคืนที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 รัฐบาลไทยมีอำนาจเวนคืนที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะได้ ในทางปฏิบัติ เมื่อหน่วยงานของรัฐหรือ กระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีอำนาจในการเวนคืน หรือควบคุมการเวนคืน (เช่น กรมทางหลวง การรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย การทางพิเศษแห่งประเทศไทย) จะเวนคืนที่ดิน จะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ของการเวนคืน เจ้าหน้าที่เวนคืน และกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน โดยเจ้าของที่ดินและอาคารที่มีการเวนคืนจะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน

การจำนอง

ป.พ.พ. บัญญัติกำหนดให้การจำนองนั้นยังคงติดอยู่กับทรัพย์สินที่จำนองแม้ต่อมาจะได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองให้แก่บุคคลอื่น และกำหนดให้จำนองหรือไถ่ถอนจากการจำนองนั้นจะต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย

ข้อจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว

โดยหลักแล้วคนต่างด้าวจะไม่สามารถได้รับอนุญาตให้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทย เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) คนต่างด้าวนั้นได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ เมื่อรวมกับจำนวนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์อยู่แล้วจะต้องไม่เกิน 1 ไร่ ต่อครอบครัวและสามารถใช้ได้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น (ข) เมื่อคนต่างด้าวได้นำเงินเข้ามาภายในประเทศไทยไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท เพื่อการลงทุนตามกฎหมายที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1 ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการมหาดไทย (ค) คนต่างด้าวอาจยื่นขอรับอนุญาตถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้นิติบุคคลที่มีโครงสร้างดังต่อไปนี้ถือว่าเป็น “คนต่างด้าว”

- บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี (ใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นถือโดยคนต่างด้าว เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเป็นบุคคลต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้)
- ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน
- สมาคม (รวมถึงสหกรณ์) ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่

- มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่

(ข) ภาพรวมของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคาร

ตามมาตรา 144 และมาตรา 146 แห่ง ป.พ.พ. เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ โดยหลักแล้วจะเป็นเจ้าของอาคารนั้นด้วย เว้นแต่อาคารนั้นได้ก่อสร้างโดยบุคคลอื่นโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินนั้น โดยในทางปฏิบัติ สามารถใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและสัญญาซื้อขายอาคารเป็นหลักฐานเบื้องต้นในตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในอาคารได้ เนื่องจากตาม ป.พ.พ. การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึง อาคาร จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อกรมที่ดิน ถึงแม้ว่าจะไม่มีเอกสารทางทะเบียนที่ใช้ในการระบุชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร แต่ฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินก็สามารถตรวจสอบได้ว่าการจดทะเบียนการระงับหรือนิติกรรมใด ๆ ในอาคารต่อสำนักงานที่ดินหรือไม่ (เช่น จดทะเบียนจำนองอาคาร หรือโอนกรรมสิทธิ์อาคาร)

การก่อสร้างอาคาร

ในประเทศไทย กฎหมายที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“**พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร**”) พ.ร.บ. ควบคุมอาคารได้กำหนดแนวทางที่เกี่ยวข้องกับสถาปัตยกรรม ความมั่นคง ความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม และปัจจัยอื่น ๆ ในการก่อสร้าง การก่อสร้างอาคาร เจ้าของอาคารจะต้องยื่นคำขออนุญาตพร้อมกับแบบแปลนของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขต) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าเป็นไปตามกฎอื่น ๆ ที่ออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่

ในบางท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจประกาศข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องการก่อสร้างอาคารบางประเภทแตกต่างกัน การใช้บังคับกฎหมายตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จึงขึ้นอยู่กับสถานที่และวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารที่ก่อสร้าง และนอกจาก พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร การก่อสร้างอาคารยังขึ้นอยู่กับกฎหมายอื่น เช่น การปลูกสร้างสิ่งใด ๆ ล่วงล้ำลงไปในน้ำ จะต้องได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2525 เป็นต้น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎกระทรวงซึ่งตราขึ้นโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร อาจมีการประกาศกำหนดข้อห้ามในการก่อสร้างอาคารบางประการ ในบางพื้นที่ (เช่น ประกาศกำหนดพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ประกาศกำหนดเขตควบคุมมลพิษ หรือประกาศกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เป็นต้น)

นอกจากนั้น ในเวลาที่ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจะต้องพิจารณาข้อกำหนดตามกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับในการก่อสร้างอาคารด้วย ในบางกรณีกฎหมายอื่นได้กำหนดให้ต้องใช้หนังสืออนุญาตจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการยื่นประกอบคำขออนุญาตแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ตัวอย่างเช่น การก่อสร้างภายในเขตปลอดภัยในราชการทหาร บริเวณโดยรอบเขตพระราชฐาน ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ เป็นต้น

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ภายใต้กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 ซึ่งออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร อาคารควบคุมการใช้โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชย์และสำนักงานที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเกิน 300 ตารางเมตร จะต้องได้รับใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (“อ.6”) ก่อนเปิดการใช้อาคาร สำหรับอาคารโรงแรมจัดว่าเป็นอาคารควบคุมการใช้โดยมีต้องพิจารณาว่ามีขนาดพื้นที่ใช้สอยเท่าใด จึงต้องได้รับใบ อ.6 ก่อนเปิดการใช้งานอาคารในทุกกรณี ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งเป็นอีกประเภทหนึ่ง เช่น การเปลี่ยนจากอาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ เป็นอาคารสำนักงาน เจ้าของอาคารนั้นจะต้องยื่นขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (“อ.5”) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแทนการขอรับใบ อ.6

ผังเมือง

โดยทั่วไปแล้ว พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะใช้บังคับเฉพาะในพื้นที่ที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร บังคับในพื้นที่นั้น แต่ในกรณีพื้นที่ที่มีการบังคับใช้ผังเมืองรวม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะถูกบังคับใช้ในพื้นที่นั้นด้วยโดยไม่ต้องมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร นอกจากนี้ หากกฎหมายผังเมืองขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกภายใต้มาตรา 8 ของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือ 10 ของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ให้ใช้บังคับตามกฎหมายผังเมือง

ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับภายหลังจากที่มีการประกาศเป็นกฎกระทรวง อย่างไรก็ดี ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน 2562 เป็นต้นไป ผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับภายหลังจากที่ได้ประกาศเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยจะมีการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกำหนด แต่ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นมีผลบังคับใช้ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณารายงานการประเมินครั้งที่ผ่านมาเสร็จสิ้น (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ผังเมืองรวมอาจกำหนดข้อห้ามการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยการกำหนดประเภทพื้นที่ต่าง ๆ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตัวอย่างเช่น ในบางพื้นที่มีข้อห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด (เช่น อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง ตึกแถว บ้านแถว เป็นต้น) หรือการก่อสร้างอาคารที่จำแนกตามการใช้ประโยชน์ (เช่น โรงงาน อาคารพาณิชย์บางประเภท โรงแรม เป็นต้น) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเป็นผู้รับผิดชอบการควบคุม การอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม ดังนั้น บุคคลใดที่ประสงค์จะใช้ที่ดินในการก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการในที่ดินนั้นจะต้องพิจารณาประเด็นดังต่อไปนี้:

- (1) ที่ดินนั้นอยู่ในบังคับของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 หรือไม่
- (2) ประเภท (สี) ของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

- (3) ประเภทของการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น มีข้อกำหนดหรือข้อห้ามเกี่ยวกับประเภทของอาคารหรือการใช้ประโยชน์ของอาคารหรือไม่
- (4) ข้อกำหนดหรือข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดในกฎหมายและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง (เช่น ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในกฎหมายอื่น เป็นต้น)

(ค) รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินธุรกิจโรงแรมและการบริการ และธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัท อยู่ภายใต้ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งกำหนดให้โครงการโรงแรมที่มีขนาดห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และโครงการอาคารสำนักงานที่มีการประกอบกิจการในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่โครงการตั้งอยู่ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์ของโครงการที่ต้องมีการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้มีการปรับปรุงเรื่อยมา ดังนั้น บริษัทจึงไม่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบางโครงการที่ไม่เข้าเกณฑ์ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเวลาเริ่มก่อสร้างโครงการนั้น

(ง) กฎหมายเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

การประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยอยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 (“พ.ร.บ. โรงแรม”) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมและกำกับดูแลการประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย พระราชบัญญัตินี้บัญญัตินิยามของ “โรงแรม” ให้มีความหมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากนายทะเบียน การประกอบกิจการโดยไม่ได้รับอนุญาตจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือ ปรับไม่เกิน 20,000 บาท และปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้รับใบอนุญาต อย่างไรก็ตาม การประกอบกิจการโรงแรมที่เก็บค่าบริการเป็นรายเดือนได้รับยกเว้นไม่ต้องได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ในการพิจารณาคำขออนุญาตและต่อใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม นายทะเบียนจะพิจารณาว่าการประกอบธุรกิจโรงแรมได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ นายทะเบียนอาจใช้ดุลพินิจไม่ออกใบอนุญาตหรือไม่ต่อใบอนุญาตได้หากพบว่าการ

ประกอบธุรกิจโรงแรมไม่ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอาจโอนให้แก่บุคคลอื่นได้โดยผู้รับโอนจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. โรงแรม และการโอนใบอนุญาตจะต้องได้รับการอนุญาตจากนายทะเบียน นอกจากนี้ผู้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนในการเปลี่ยนแปลงประเภทโรงแรม ชื่อ หรือจำนวนห้องพักซึ่งกระทบต่อโครงสร้างของอาคารก่อนดำเนินการด้วย

ผู้จัดการโรงแรม

ผู้ประกอบการโรงแรมจะต้องจัดให้มีผู้จัดการโรงแรมคนหนึ่งและแจ้งให้นายทะเบียนทราบ ผู้จัดการโรงแรมต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. โรงแรม ซึ่งรวมถึง มีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี ได้รับวุฒิปริญญาตรีตามที่คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมกำหนด ไม่เป็นโรคพิษสุราเรื้อรัง ติดยาเสพติดให้โทษ หรือเป็นโรคติดต่อที่คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมกำหนด ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่า เป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี ทั้งนี้ ผู้จัดการโรงแรมจะเป็นบุคคลคนเดียวกับผูประกอบการธุรกิจโรงแรมก็ได้

หน้าที่ของผู้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการโรงแรม

ผู้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการโรงแรมมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกันดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมติดไว้หน้าโรงแรม
- (2) จัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (3) จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง
- (4) จัดให้มีเอกสารแสดงอัตราค่าที่พักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (5) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรมและห้องพักทุกห้อง และป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม
- (6) จัดให้มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบไว้ในโรงแรมและห้องพักทุกห้อง
- (7) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของโรงแรมให้เป็นไปตาม กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข

- (8) ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- (9) ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- (10) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิด อันตรายใด ๆ ขึ้นในโรงแรม

นอกจากนี้ ผู้จัดการโรงแรมยังมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลไม่ให้บุคคลใดหลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมในลักษณะอันควรเชื่อว่าจะก่อความไม่สงบขึ้นในบ้านเมือง หรือจะมีการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม
- (2) แจ้งให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ทราบโดยทันที ในกรณีที่มิเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมี หรือได้มีการหลบซ่อนหรือมั่วสุมหรือการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรมตาม (1)
- (3) จัดให้มีบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พักและส่งสำเนาทะเบียนผู้พักไปให้นายทะเบียนทุกสัปดาห์