

ส่วนที่ 1
การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวระดับโลกอย่างแท้จริง และเพื่อสร้างอนาคตที่ดีกว่าให้กับเศรษฐกิจของประเทศไทย บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยพอร์ตโฟลิโอของสินทรัพย์คุณภาพที่ผ่านการคัดสรรเป็นอย่างดีมาเป็นเวลาหลายทศวรรษ และยังพร้อมด้วยแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวอันนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน

1.1. วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1.1. วิสัยทัศน์

แอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น (AWC) มุ่งมั่นสู่การเป็นกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ก้าวหน้าและเติบโตต่อเนื่องอย่างยั่งยืน พร้อมดำรงไว้ซึ่งการเป็นที่ชื่นชมและเชื่อถือของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร

1.1.2. พันธกิจ

บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างอนาคตที่ดีกว่า พร้อมตอบโจทยความต้องการที่เหนือกว่าในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อแนวทางปฏิบัติที่เปี่ยมด้วยคุณค่า อันจะนำพาซึ่งประโยชน์สู่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ตลอดจนชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติอย่างยั่งยืน

1.1.3. เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเสริมความแข็งแกร่งของบริษัทในฐานะผู้พัฒนา เจ้าของ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ซึ่งขับเคลื่อนโดยค่านิยมของบริษัท ซื่อสัตย์ ยึดมั่นในความดี (Integrity) ทุ่มเทด้วยหัวใจ (Passion) ร่วมสร้างผลงานสู่เป้าหมาย (Goal Oriented) มุ่งมั่นเพื่อลูกค้า (Customer Centric) และตอบแทนสังคมสู่ความยั่งยืน (Caring)

1) เป็นผู้ลงทุน พัฒนา บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ไม่เป็นผู้ประกอบการ

มุ่งเน้นสร้างความชำนาญด้านการพัฒนาเหนือผู้ประกอบการอื่นเพื่อสนับสนุนแผนการลงทุนพัฒนาที่ก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่อง

- บริษัทเป็นผู้ลงทุน พัฒนา และบริหารพอร์ตโฟลิโอที่ประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรม และการบริการ และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในประเทศไทย การที่บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญทั่วประเทศไทย และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมทำให้บริษัทมีความรู้และความเข้าใจอย่างลึกซึ้งเกี่ยวกับตลาดและสถานะทางธุรกิจของประเทศไทย รวมถึงประสบการณ์ที่ได้รับจากการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากล ทำให้บริษัทสามารถออกแบบและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ตรงตามความต้องการของลูกค้าในประเทศและนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทย
- บริษัทบริหารอสังหาริมทรัพย์ในพอร์ตโฟลิโออย่างสม่ำเสมอ โดยการใช้กลยุทธ์ที่กำหนดจากความเข้าใจในเชิงลึกของแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัท โรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทมีผลประกอบการดีกว่าโรงแรมคู่แข่ง เมื่อพิจารณาจากดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR Index) โดยมีหลายโรงแรมได้รับการจัดอันดับเป็นโรงแรมอันดับต้น ๆ ในแง่ของระดับรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR)
- ความสำเร็จดังกล่าวเป็นผลมาจากความคิดริเริ่มในการดำเนินงานเพื่อที่จะเพิ่มความสามารถในการทำกำไรและประสิทธิภาพของบริษัท ซึ่งรวมถึงการประสานประโยชน์ด้านต้นทุนระหว่างกลุ่มธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการสนับสนุนโอกาสทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท

2) มุ่งเน้นโครงการขนาดใหญ่ (มิกซ์ยูส)

มีคู่แข่งน้อย และจำกัดไม่ให้เกิดคู่แข่งรายใหม่

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

- ตามข้อมูลของ JLL บริษัทเป็นเจ้าของโรงแรมรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย¹ สำหรับโรงแรมระดับ Midscale โดยมีอสังหาริมทรัพย์บนทำเลที่ตั้งครอบคลุมพื้นที่ย่านธุรกิจและจุดหมายของนักท่องเที่ยวต่าง ๆ ในประเทศไทย โดยมีโรงแรมจำนวน 30 แห่ง (เป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้ว 18 แห่ง และโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนที่จะพัฒนา จำนวน 12 แห่ง) มีห้องพักจำนวน 8,506 ห้อง (ประกอบด้วยห้องพักของโรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้ว จำนวน 4,941 ห้อง และห้องพักของโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนที่จะพัฒนา จำนวน 3,565 ห้อง)
- บริษัทยังเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นของกรุงเทพฯ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดนนทบุรี บริษัทมีข้อได้เปรียบจากการเป็นผู้ประกอบการรายแรกในตลาด โดยการเป็นผู้บุกเบิกและนำแนวคิดสำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) แบบใหม่เข้ามาสู่ตลาดในประเทศไทย เช่น โครงการเอเชียทีก์ เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ ซึ่งเป็นแหล่งช้อปปิ้งกลางแจ้งริมแม่น้ำแห่งแรกในกรุงเทพฯ ตามข้อมูลของ JLL ที่ดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวและคนไทย โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 342,328 ตร.ม. ในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10 แห่ง (ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าที่เปิดดำเนินงานแล้ว 8 แห่ง ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 165,628 ตร.ม. และอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2 แห่ง รวมทั้งส่วนต่อขยายของโครงการเดิม ประกอบด้วย โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ โครงการท่าเรือเอเชียทีก์ 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 รวมถึงอาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ โดยกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ของบริษัท ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold)
- การที่บริษัทมีพอร์ตโฟลิโอขนาดใหญ่ รวมทั้งมีการจัดการหน่วยงานจัดซื้อจัดจ้างและจัดหาทรัพย์สินแบบรวมศูนย์ ทำให้บริษัทได้รับประโยชน์จาก Economies of Scale ซึ่งรวมถึงความสามารถในการเจรจาต่อรองกับผู้จัดหาสินค้าเพื่อให้ได้มาซึ่งเงื่อนไขและราคาที่สามารถแข่งขันได้ และมีความได้เปรียบด้านต้นทุนการดำเนินงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการผสานกันของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ เช่น การจัดหาสินค้าที่สำคัญร่วมกัน การได้รับประโยชน์จาก Economies of Scale การสนับสนุนโอกาสทางธุรกิจของโรงแรมของบริษัทกับผู้เช่ากลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) และผู้เช่าของโครงการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail)

¹ แหล่งข้อมูล JLL Report

3) มุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มรายได้ระดับกลางถึงสูง

กลุ่มที่เติบโตสูงและได้สัดส่วนกำไรต่อรายได้สูง

- กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) บริษัทวางตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรมแต่ละแห่งไว้เป็นการเฉพาะเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยในปี 2564 บริษัทจะมุ่งเน้นไปในการขยายธุรกิจสู่การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ(Wellness), การพำนักระยะยาว (Long Stay) และธุรกิจที่อยู่อาศัยภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำ(Branded Residence)
- กลุ่มธุรกิจรีเทล (Retail) จะมุ่งสู่ศูนย์การค้าที่ผสมผสานออนไลน์และออฟไลน์เข้าด้วยกันหรือออมนิชาแนล (Omni Channel) โดยมีแผนการปรับปรุงโครงการต่างๆเพื่อนำเสนอประสบการณ์ที่แปลกใหม่แก่ลูกค้า
- อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) นั้น บริษัทมุ่งเน้นกลุ่มผู้เช่าเป้าหมายต่าง ๆ เช่น อาคารสำนักงานในแนวไลฟ์สไตล์ ที่อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ มุ่งเน้นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ อาคารแอทนี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานซึ่งมีการรักษาความปลอดภัยสูงและมีลักษณะเฉพาะ มุ่งเน้นผู้เช่าที่เป็นสถานทูตและหน่วยงานราชการต่างประเทศ อาคาร 208 วายเลสโร้ด มุ่งเน้นธุรกิจเชิงสร้างสรรค์ และอาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ มุ่งเน้นผู้เช่าในธุรกิจการผลิตที่สามารถเข้าถึงโรงงานต่าง ๆ ได้ง่าย
- กลุ่มธุรกิจศูนย์ค้าส่ง(Wholesale) จะเป็นจุดหมายของออนไลน์และออฟไลน์ (O2O) สำหรับกลุ่มธุรกิจ HoReCa และขยายไปยังผลิตภัณฑ์อื่นๆ

4) ดึงพันธมิตรระดับโลก

เพื่อสร้างเครือข่ายการขยายฐานลูกค้า ความชำนาญ และมาตรฐานการดำเนินงานระดับโลก

- ด้วยขนาดและคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ได้รับรางวัลจากสถาบันต่าง ๆ ทำให้บริษัทสามารถร่วมงานกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลชั้นนำต่าง ๆ (รวมถึง Marriott International Inc. อินเทอร์เน็ต โฮเทล กรุ๊ป ฮิลตัน บันยันทรี มีเสย และโอกูระ) และสามารถคัดเลือกแบรนด์และผู้บริหารโรงแรมที่เหมาะสมสำหรับการบริหารโครงการโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัทได้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีอำนาจต่อรองสัญญาบริหารจัดการโรงแรมที่มีเงื่อนไขที่ดีกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากล โดยสัญญาที่บริษัทมีกับผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากลดังกล่าวทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงแบรนด์และเครือข่ายการจัดจำหน่ายระดับสากลที่แข็งแกร่งและมีสมาชิกมากกว่า 300 ล้านคน รวมทั้งมาตรฐานการดำเนินงานระดับสากลที่ดีเยี่ยมของแบรนด์ดังกล่าว

5) เป็นผู้นำตลาด สร้างประสบการณ์ใหม่ให้วงการ

ผู้นำการตลาดเป็นผู้กำหนดทิศทางการแข่งขัน 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 โดยบริษัทคาดว่าจะเดินทางลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คัดสรรมาอย่างดีแล้วต่อไปเพื่อขยายสถานะความเป็นผู้นำในตลาดในประเทศไทย
- บริษัทยังคงมองหาพันธมิตรทางยุทธศาสตร์ในระยะยาวกับคู่ค้าทางธุรกิจที่สำคัญเพื่อที่จะสามารถพัฒนาโครงการใหม่ และ/หรือโครงการขนาดใหญ่ (Master Development Project) และเป็นผู้บุกเบิกแนวคิดทางธุรกิจใหม่

6) เน้นกระจายฐานลูกค้าจากทั่วโลก และกลยุทธ์กระจายประเภทธุรกิจย่อย รวมทั้งกระจายการลงทุนในเมืองหลักต่าง ๆ

เพื่อบริหารความเสี่ยงจากการผันผวนและเปลี่ยนแปลงของลูกค้าหรือธุรกิจกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

- พอร์ตโฟลิโอของบริษัท ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายและสมดุล ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดที่มั่นคงและสมดุล 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 อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดีเยี่ยมและเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่มีจุดเชื่อมต่อกับระบบคมนาคม

ขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้าและทางด่วน นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) นั้น บริษัทไม่เพียงแต่ให้ความสำคัญกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น แต่ยังให้ความสำคัญกับความต้องการใช้สถานที่สำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ที่เติบโตขึ้นด้วย

- ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) บริษัทมีกลยุทธ์หลากหลายรูปแบบซึ่งมุ่งเน้นไปยังผู้บริโภคชาวไทยและนักท่องเที่ยว ผ่านรูปแบบการค้าปลีกที่หลากหลาย ตั้งแต่การเป็นสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวจนถึงคอมมูนิตี้ มอลล์ และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) โดยบริษัทมุ่งเน้นที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคชาวไทยให้ครอบคลุมทุกกลุ่ม ด้วยการบริหารพื้นที่ให้เช่า สัดส่วนของผู้เช่า และการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างต่อเนื่อง

7) พัฒนาและดำเนินธุรกิจเพื่อเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อคุณค่าองค์กร

- คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดมีแนวทางในการกำหนดนโยบายและเป้าหมายในระดับองค์กร เพื่อสร้างความชัดเจนกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มว่าองค์กรมีหลักการ กรอบความคิด ทิศทาง และเป้าหมายที่จะดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสังคม 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 และชุมชนในละแวกใกล้เคียงกับโครงการและสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทในเครือ จะให้การต้อนรับและสนับสนุนโครงการของบริษัทอย่างดี เพื่อร่วมกันสร้างคุณค่าเพื่อชุมชน ผู้มีส่วนได้เสีย และประเทศในภาพรวมต่อไป

8) เติบโตก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่อง

เพื่อสร้างกระแสเงินสดที่เติบโตอย่างก้าวกระโดด ทำให้ สามารถพัฒนาโครงการได้เร็วขึ้นทวีคูณ เป็นการสร้างผลตอบแทนที่สูงให้กับผู้ถือหุ้น

- บริษัทจะยังคงพัฒนาทรัพย์สินทั้งที่มีอยู่และทรัพย์สินที่บริษัทจะได้มาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 และภายใต้บันทึกข้อตกลงปี 2562 โดยมุ่งเน้นการพัฒนาผลการดำเนินงานของโครงการในกลุ่มธุรกิจ โรงแรมและการบริการ โครงการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ที่เพิ่งเปิดดำเนินการหรือได้รับการปรับปรุงในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-Up) และทำการปรับปรุงโรงแรมที่มีศักยภาพสูงและตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ บริษัทจะยังคง ค้นหาและประเมินรูปแบบธุรกิจที่เป็นนวัตกรรมใหม่ อาทิ ธุรกิจการให้บริการแบบ Fractional Ownership สำหรับโรงแรมของบริษัท และการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกแบบบูรณาการระดับ High-end ในรีสอร์ทและอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม MICE ในที่ตั้งใหม่ ๆ เพิ่มเติม ซึ่งสร้างช่องทางรายได้ใหม่ ๆ ให้กับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและพอร์ตโฟลิโอของบริษัท และบริษัทคาดหวังว่าจะใช้ประโยชน์การเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพื่อที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ADR) ของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วของบริษัท
- บริษัทยังมีโครงการในอนาคตที่ชัดเจนเพื่อสนับสนุนการเติบโตของบริษัท จนถึงปี 2567 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนา รวมถึงการเปลี่ยนและวางตำแหน่งทางการตลาดใหม่ของอสังหาริมทรัพย์บางแห่งของบริษัท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 18 แห่ง และห้องพักที่เปิดดำเนินการแล้ว 4,941 ห้อง โดยคาดว่าจะภายในปี 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 และสำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง (Retail and Wholesale) บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่ง ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 165,628 ตร.ม. โดยคาดว่าจะภายในปี 2568 บริษัทจะสามารถเพิ่มจำนวนพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ได้ทั้งสิ้นประมาณ 249,853 ตร.ม. โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 151 โดยพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ดังกล่าวประกอบด้วย (1) โครงการเอเชีย เทวด เซ็นเตอร์ โครงการคอมมิวนิตี มาร์เก็ต บางกะปิ โครงการท่าเรือเอเชียติก และโครงการลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวมประมาณ 176,700 ตร.ม. (2) โครงการเกตเวย์ เอกมัย ซึ่งบริษัทมีแผนที่จะเข้าซื้อโครงการ ภายในปี 2564 และปรับปรุงพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ให้มีขนาด 34,489 ตร.ม. (3) โครงการเอเชียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย ซึ่งบริษัทมีแผนที่จะเข้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) มากกว่าประมาณ 70,000 ตร.ม. และ (4) โครงการอควาร์ตคิบบายเดอะบีช ซึ่งบริษัทมีแผน

ที่จะเข้าพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส โดยแบ่งเป็นโรงแรมขนาดประมาณ 200 ห้อง และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 51,000 ตร.ม.

9) สร้างศักยภาพการบริหารทรัพย์สินที่พัฒนาเสร็จแล้ว

เพื่อสร้างคุณค่า และผลตอบแทนเต็มศักยภาพของการลงทุน

- บริษัทได้ประโยชน์จากโอกาสในการเติบโตด้วยปัจจัยภายในที่แข็งแกร่งจากการปรับปรุง พัฒนา และ เข้าลงทุนโครงการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดำเนินการเข้าซื้อตาม สัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 ซึ่งทำให้บริษัทเกิดการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของ รายได้ ของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินการแล้วดังกล่าว เช่น Bangkok Marriott Marquis Queen's Park, The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok โครงการเคทเวย์ 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) ที่เพิ่มขึ้นของ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลกลุ่มคู่แข่งโดยตรงของบริษัท (Compset) ในกลุ่มธุรกิจ อาคารสำนักงาน (อ้างอิงจากรายงานของ JLL) รวมถึงโอกาสที่อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นในอนาคต จากการต่ออายุสัญญา หรือการเข้าทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะมีการเติบโต อย่างมีนัยสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) จากอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่เพิ่มขึ้นของโครงการเคทเวย์ แอท บางซื่อ โครงการตะวันนา บางกะปิ และโครงการพันธุ์ทิพย์ พลaza ทั้ง 3 โครงการ รวมทั้งผลการดำเนินงานที่มีเสถียรภาพของ โครงการลาซาล อเวนิว

10) สร้างศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้แข็งแรง

มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยการเพิ่มศักยภาพในการ สร้างโครงการที่มีคุณภาพด้วยต้นทุนที่เหมาะสม และภายในเวลาที่กำหนด

- บริษัทสามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากมีความสามารถในการเข้าถึงเงินทุน ที่ดินเปล่า และความรู้ความเชี่ยวชาญที่จำเป็นต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับแต่ละตลาด และลูกค้าแต่ละกลุ่ม บริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากการพัฒนาโรงแรมโดยอาศัยข้อตกลงที่บริษัทมีกับ ผู้บริหารโรงแรมระดับสากล และความสามารถในการใช้ประโยชน์จากแผนการตลาดในต่างประเทศและ เครือข่ายสมาชิกของผู้บริหารโรงแรมระดับสากล
- บริษัทมีความรู้ทางการตลาดในเชิงลึก และมีความสามารถในการดำเนินการที่เป็นระบบและครอบคลุม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการมีพันธมิตรทางธุรกิจและความสัมพันธ์กับคู่ค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถสร้างมูลค่าทรัพย์สินในทุกช่วงเวลาการพัฒนาโครงการ กล่าวคือ การพัฒนา หรือการ

ปรับปรุงโครงการ หรือการวางตำแหน่งทางการตลาดใหม่โครงการ บริษัทมีความรู้ความชำนาญในการคัดสรรวัสดุและเป็นผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการให้มีรูปแบบ และรูปลักษณะที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย มีความคุ้มค่าและเหมาะสมกับงบประมาณที่ตั้งไว้

- ความสามารถในการดำเนินการในทุกขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทนั้นได้รับการสนับสนุนจากทีมงาน ออกแบบ และพัฒนาโครงการของบริษัท โดยทีมพัฒนาโครงการของบริษัทดังกล่าวได้ดำเนินการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและความโดดเด่นอย่างต่อเนื่องด้วยความรวดเร็วภายในกรอบระยะเวลาที่เหมาะสมและประหยัดต้นทุน โดยรวมถึงโครงการทั้งประเภทโครงการใหม่ (Greenfield Projects) ที่เริ่มจากการพัฒนาที่ดิน โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (Brownfield Projects) รวมถึงการปรับปรุง หรือการวางตำแหน่งทางการตลาดใหม่โครงการ

1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- 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
- ในวันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทซื้ออสังหาริมทรัพย์ 12 แห่ง (ทรัพย์สินกลุ่ม 3) ได้แก่ (1) โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร (2) โรงแรมแบงค็อก แมริออท เดอะ สุรวงศ์ (3) โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์สปา ในยางบีช (4) โรงแรมหัวหิน แมริออท รีสอร์ท และสปา (5) โครงการหัวหิน บีชฟรอนท์ (6) โรงแรมอิมพีเรียล แม่ปิง (7) โรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์ (8) โรงแรมเจริญกรุง 93 (9) โรงแรม อีสต์ เอเชีย (10) โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา (11) โรงแรมแกรนด์ โขเล่ และ (12) พัทยา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลลอปเมนต์ ทั้งนี้โรงแรมเปิดดำเนินงานแล้วมีจำนวน 4 โรงแรม ได้แก่ โรงแรมแบงค็อก แมริออท เดอะ สุรวงศ์, โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์สปา ในยางบีช, โรงแรมหัวหิน แมริออท รีสอร์ท และสปา และ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร และมีจำนวนห้องพักทั้งหมดรวม 989 ห้อง ทำให้บริษัทมีจำนวนห้องพักที่ให้บริการรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 4,669 ห้อง

- ในวันที่ 15 มกราคม 2563 บริษัทเปิดตัวอย่างเป็นทางการของ “โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย, ไทยแลนด์” (Melia Koh Samui, Thailand) ภายใต้ความร่วมมือกับ “มีเลีย โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล” (Melia Hotels International) เครือผู้ประกอบการที่ใหญ่ที่สุดในโลกในด้านรีสอร์ทการท่องเที่ยวริมชายหาด ซึ่งมีจำนวนห้องพักเปิดให้บริการจำนวน 200 ห้อง
- ในวันที่ 9 กรกฎาคม 2563 บริษัทลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัท พี ไอ เอ อินทีเรีย จำกัด บริษัทออกแบบและตกแต่งภายในผู้อยู่เบื้องหลังอาคารที่มีชื่อเสียงหลายแห่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เพื่อรังสรรค์งานออกแบบและปรับปรุงงานตกแต่งภายในโครงการคุณภาพภายใต้ AWC กว่า 18 โครงการ
- ในวันที่ 15 ตุลาคม 2563 บริษัทเปิดตัวเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โฉมใหม่ ภายใต้แนวคิด “Heritage Alive” สะท้อนเรื่องราวประวัติศาสตร์ของที่ตั้งของเอเชียทีคในฐานะพื้นที่เก่าแก่บนถนนเจริญกรุง โดยมีสามองค์ประกอบสำคัญที่จะมาสร้างปรากฏการณ์ใหม่ คือ “เรือสิริมหารณพ” แลนด์มาร์คใหม่ริมน้ำเจ้าพระยา “Living Museum & Art Festival” สร้างประสบการณ์ใหม่ในการเรียนรู้ศิลปะและวัฒนธรรมในรูปแบบพิพิธภัณฑ์มีชีวิตที่ใช้วิธีการนำเสนอด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี และ “New Mega Riverside F&B Destination” ตอบโจทย์ทุกสไตล์และความชอบของผู้บริโภคและนักท่องเที่ยวทุกกลุ่ม
- ในวันที่ 24 ตุลาคม 2563 บริษัทเปิดตัวอย่างเป็นทางการโรงแรม บ้านยันทรี กระบี่ ลักซ์วรีรีสอร์ทแห่งใหม่บนชายหาดทับแขก หนึ่งในชายหาดที่สวยงามที่สุดในจังหวัดกระบี่ และนับเป็นโรงแรมแห่งแรกของบริษัทในจังหวัดกระบี่ บนทำเลทองติดที่ดินอุทยานแห่งชาติเขาทองอนาค โดยมีห้องเปิดให้บริการทั้งหมด 72 ห้อง
- ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 บริษัทร่วมลงนามกับ บริษัท หัวเว่ย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ให้บริการระบบโครงสร้างพื้นฐานและโซลูชันไอซีทีชั้นนำ ในบันทึกข้อตกลงเพื่อความร่วมมือในการแลกเปลี่ยนความเชี่ยวชาญ และมองหาความเป็นไปได้ในการพัฒนาระบบนิเวศสำหรับสมาร์ทลิฟวิ่งและอาคารอัจฉริยะต้นแบบ ที่จะถูกนำมาใช้งานจริงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ AWC เพื่อแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ และริเริ่มโครงการด้านอาคารอัจฉริยะ (Smart Building), การบริหารจัดการสินทรัพย์อัจฉริยะ (Smart Asset Management), ธุรกิจโรงแรมและการค้าปลีกอัจฉริยะ (Smart Hospitality and Retail), สมาร์ทแคมปัสและสมาร์ทลิฟวิ่ง (Smart Campus and Living) รวมไปถึงการเชื่อมต่อเชิงอัจฉริยะ (Intelligent Connectivity) ต่าง ๆ
- ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัท กับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ร่วมด้วย 11 สมาคมการค้า เปิด AEC TRADE CENTER – PANTIP WHOLESALE DESTINATION เพื่อสนับสนุนผู้ผลิตและผู้ประกอบการเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจและช่องทางการขายสินค้า และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศได้มากขึ้น
- ในวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ในวันที่ 14 ธันวาคม 2563 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ได้แก่นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี มีการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนระยะยาว นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี มีการโอนหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ทางตรงในบริษัทร้อยละ 27.56 และร้อยละ 19.13 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทตามลำดับ ให้กับบริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิง

วรรณ สิริวัฒนภักดี ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนรวมกันร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ส่งผลให้บริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด ถือหุ้นของบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.69 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และกลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

นอกจากนี้ ทีซีซี กรุ๊ป อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ลิมิเต็ด ได้โอนหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ในบริษัทร้อยละ 28.31 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทให้กับบริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ส่งผลให้บริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นของบริษัทคิดสัดส่วนเป็นร้อยละ 28.31 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และกลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

โดยภายหลังการปรับโครงสร้างการถือหุ้น บริษัทยังคงมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นลำดับสุดท้าย (Ultimate Shareholders) ซึ่งได้แก่นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ในสัดส่วนเท่าเดิม และการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ไม่ส่งผลกระทบต่อ โครงสร้างการจัดการ การกำหนดนโยบายของบริษัท และอำนาจในการจัดการบริหารบริษัท แต่อย่างใด

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2563 ซึ่งประชุมไปเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) และในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 คุณวัลภา ไตรโสรัส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ ได้ลงนามในคำประกาศเจตนารมณ์ เข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต เพื่อความโปร่งใส และเพิ่มความเข้มแข็งของกระบวนการทำงานขององค์กรและการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

1.2.1. ประวัติและพัฒนาการของธุรกิจของบริษัท

บริษัทเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัททีซีซี ซึ่งเป็นหนึ่งในเครือธุรกิจชั้นนำที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ก่อตั้งโดยคุณเจริญ และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ที่ได้มีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาเป็นเวลากว่า 50 ปี พอร์ตโฟลิโอของบริษัทได้ถูกสร้างขึ้นจากการเลือกสรรโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพชั้นนำในกลุ่มบริษัททีซีซี อีกทั้งยังได้รับประโยชน์จากสัญญาให้สิทธิในการขยายพอร์ตโฟลิโอของบริษัทในทำเลที่สำคัญ นอกจากนี้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำคัญในพอร์ตโฟลิโอส่วนมากได้ถูกพัฒนาอย่างประณีตภายใต้การดูแลของคุณวัลภา ไตรโสรัส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ (CEO and President) ของบริษัทที่ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัททีซีซีตั้งแต่ปี 2544

1.2.2. กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ในปี 2563 บริษัทได้เปิดตัวโรงแรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง ร้านอาหาร 1 แห่ง และกำลังดำเนินการปรับปรุง โรงแรม 1 แห่งเพื่อความพร้อมสำหรับการรีแบรนด์ ได้แก่

- โรงแรมอิมพีเรียล โบทเฮาส์ บีช รีสอร์ท ซึ่งบริษัทได้มีการปรับปรุงและพัฒนา และเปิดดำเนินงานอย่างเป็นทางการในชื่อ Melia Koh Samui, Thailand ในเดือนมกราคม ปี 2563
- โรงแรม Banyan Tree Krabi ได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จสมบูรณ์และเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการในเดือน ตุลาคม
- เรือสิริมรรณพ ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโดยยึดรูปแบบจากเรือทูลกระหม่อมในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยเปิดดำเนินงานอย่างเป็นทางการ ในเดือนตุลาคม ภายใต้การบริหารงานของ โรงแรม Bangkok Marriott Marquis Queen's Park โดยที่เรือจอดเทียบท่าและให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ที่ท่าเรือ เอเชีย ทิคเป็นประจำทุกวัน
- โรงแรมเดอะ เมโทรโพล ภูเก็ต กำลังได้รับการปรับปรุงโดยจะรีแบรนด์และเปิดดำเนินการภายใต้ชื่อใหม่คือ Courtyard by Marriott Phuket Town ในปี 2564

1.2.3. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail)

ปี 2540 กลุ่มบริษัทที่ซีซีเปิดดำเนินงานโครงการตะวันนาบางกะปิ บนถนนลาดพร้าว ย่านธุรกิจที่สำคัญของเขตบางกะปิ ถือเป็นตลาดนัดเจ้าแรกๆ ที่ได้รับความนิยม และมีชื่อเสียงมาจนทุกวันนี้

ในช่วงประมาณปี 2544 กลุ่มบริษัทที่ซีซี ได้เข้าซื้อโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ประตูน้ำ ซึ่งถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) แห่งแรกของกลุ่มบริษัทที่ซีซี และปรับเปลี่ยนรูปแบบเป็นศูนย์การค้าจำหน่ายสินค้าและบริการด้านเทคโนโลยีในเวลาต่อมา โดยในปัจจุบัน ในเดือน ธันวาคม 2563 ได้มีการปรับรูปแบบของธุรกิจอีกครั้งเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะของเศรษฐกิจในปัจจุบันเป็น เออีซี เทรตเซ็นเตอร์ ประตูน้ำ เพื่อรองรับธุรกิจขายส่ง

ในปี 2548 ศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์ เชียงใหม่ เปิดให้บริการครั้งแรก โดยใช้ชื่อว่า ศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์พลาซ่า สาขาเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าในเครือเดียวกับ ศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์ ประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร และได้เติบโตอย่างดีมาโดยตลอด ต่อมาได้ Renovate ครั้งใหญ่ในปี 2560 เพื่อเป็นศูนย์กลางของการค้าสินค้าเฉพาะทางด้านไอที เทคโนโลยี และเกม

ในปี 2550 ได้เปิดศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์ งามวงศ์วาน ซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้าด้วยสินค้าที่หลากหลาย มีคุณภาพ และราคาเหมาะสม อยู่บนถนนเศรษฐกิจในย่านงามวงศ์วาน รายล้อมด้วยหน่วยงานราชการ สถานศึกษา โรงเรียนกวดวิชา โรงพยาบาล และมหาวิทยาลัยชั้นนำ ชุมชน หมู่บ้าน และคอนโดมิเนียมในรัศมี 5 กิโลเมตร ที่ค่อนข้างหนาแน่น มีจำนวนประชากรจำนวนมาก ซึ่งถือเป็นโอกาสและช่องทางให้เกิดการเติบโตของเศรษฐกิจในย่านนี้ให้สูงขึ้นด้วยเช่นกัน และในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ที่กำลังเตรียมก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2564

ต่อมา ในปี 2555 ได้มีการพัฒนา และเปิดดำเนินงานโครงการเอเชียทีก์ เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ ซึ่งเป็นหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ที่สำคัญของบริษัท และเป็นแหล่งช้อปปิ้งและศูนย์รวมไลฟ์สไตล์กลางแจ้งริมแม่น้ำแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่รองรับทั้งนักท่องเที่ยวต่างชาติและคนไทย

ในปี 2561 ทางบริษัทได้พัฒนาและเปิดดำเนินงานทั้งสี่โครงการด้วยกัน คือโครงการลาซาล อเวนิว เป็นโครงการที่มีร้านค้าปลีกกลางแจ้ง ตั้งอยู่ บนถนนแจ้ง-ลาซาล ในเขตบางนา กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ และมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยสูง โดยมี กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มครอบครัว นักศึกษา คนวัยทำงาน และผู้พักอาศัยที่อยู่ในรัศมี 5 กิโลเมตร และโครงการ ‘เกทเวย์ แอท บางซื่อ’ ที่ถูกพัฒนาภายใต้แพลตฟอร์ม Community Shopping Mall บนทำเลยุทธศาสตร์ทางการค้าและศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ตอนเหนือ (New CBD) ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Family Quality Time”

1.2.4. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale)

ตลอดช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ขับเคลื่อนธุรกิจค้าส่งของเราไปข้างหน้าโดยมีเป้าหมายที่จะเป็นแหล่งค้าส่งแบบครบวงจรที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาค พร้อมด้วยการเชื่อมโยงไปยังประเทศจีน บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาและปรับปรุงบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการค้าออนไลน์สู่ออฟไลน์ (O2O) ให้กับลูกค้าของเรา สิ่งนี้จะช่วยให้ผู้เช่าและผู้ซื้อของเราสามารถดำเนินธุรกิจได้ตลอด 24 ชั่วโมงต่อวัน 365 วันต่อปี ซึ่งเป็นคุณสมบัติที่มีประโยชน์ และสอดคล้องกับความต้องการในการประกอบธุรกิจ

หนึ่งในเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในปี 2563 คือการปรับเปลี่ยนศูนย์การค้าปลีกพันธุ์ทิพย์ประตูน้ำของเรา ให้เป็น AEC Trade Center - Pantip Wholesale Destination โดยมุ่งเน้นให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจค้าส่งที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ที่ใหญ่ที่สุด มีสินค้าหลากหลาย ในราคาที่น่าสนใจที่สุด และเดินทางได้โดยสะดวก

เพื่อบูรณาการข้อมูลทางการตลาด เพื่อเพิ่มความสามารถในการให้ข้อมูลเชิงลึกและความเข้าใจอย่างถ่องแท้เกี่ยวกับการค้าระหว่างประเทศแก่ผู้ประกอบการธุรกิจส่งออก บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้ประกอบการส่งออกของไทยใช้ความสามารถเชิงนวัตกรรมผสมผสานกับการเข้าถึงเทคโนโลยีสารสนเทศในยุคดิจิทัล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจยกระดับอุตสาหกรรมส่งออกของไทยให้สามารถแข่งขันได้ในตลาดสากลและสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนและความร่วมมือจากกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ เพื่อส่งเสริม AEC TRADE CENTER ให้เป็นแหล่งค้าส่งที่สำคัญในภูมิภาค

อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้ร่วมมือกับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทยและ 11 สมาคมการค้าของไทย เพื่อสนับสนุนผู้ประกอบการไทยให้สามารถเข้าถึงช่องทางการค้าส่งในประเทศที่หลากหลายมากขึ้น รวมถึงการเป็นศูนย์กลางที่มีการเชื่อมโยงไปยังตลาดค้าส่งระหว่างประเทศอย่างสมบูรณ์และสร้างความยั่งยืนแก่วงจรของธุรกิจค้าส่ง โดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทยได้สนับสนุนบริษัทฯ โดยการประชาสัมพันธ์โครงการให้กับสมาชิกผ่านช่องทางต่างๆ อีกด้วย

นอกจากนี้ในช่วงเวลาต่อมา บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจที่หลากหลายโดยใช้แพลตฟอร์ม e-business สำหรับร้านค้าออฟไลน์และออนไลน์ใน AEC TRADE CENTER ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของความพยายามอย่างต่อเนื่องของเราในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งในทุกกระดับ เพื่อให้อุตสาหกรรมไทยสามารถแข่งขันในตลาดสากลได้

ในส่วนของการติดต่อระหว่างประเทศนั้น บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงความร่วมมือเชิงกลยุทธ์กับสมาคมการค้าหลักจากสาธารณรัฐประชาชนจีน จำนวนสามราย ได้แก่ China Shippers' Association, Investment Association of China (Emerging Industry Center) และ Belt & Road Investment and Free Trade Alliance (B&R IFTA)

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางของธุรกิจค้าส่งสำหรับภูมิภาคนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง AEC Trade Center ในฐานะแหล่งค้าส่งแบบครบวงจรของประเทศไทยเพื่อเพิ่มศักยภาพทางธุรกิจให้กับทั้งผู้นำเข้าและผู้ส่งออกกระหว่างสองประเทศ

บริษัทฯ ยังได้ลงนามในบันทึกความเข้าใจกับ บริษัท Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd. (CCC Group) ผู้พัฒนาและดำเนินธุรกิจค้าส่งที่ใหญ่ที่สุดในโลกซึ่งตั้งอยู่ ณ เมืองอีหวู่ สาธารณรัฐประชาชนจีน เพื่อร่วมมือและพัฒนาแพลตฟอร์มธุรกิจค้าส่งระหว่างทั้งสององค์กร ความร่วมมือดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการค้าแบบสองทางระหว่างอีหวู่และ AEC Trade Center ของบริษัทฯ ทำให้ทั้งผู้ส่งออกและผู้นำเข้าสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพชัดเจน ความร่วมมือดังกล่าวนำไปสู่การเปิดศูนย์แสดงสินค้าคุณภาพ "Yiwu Selection Thailand Showcase" ที่ AEC Trade Center - Pantip Wholesale Destination ซึ่งมีการจัดแสดงสินค้าคุณภาพจากผู้ผลิตในประเทศจีน เพื่อให้ผู้ซื้อในประเทศไทยสามารถเลือกสินค้าคุณภาพดีในราคาถูกลงกว่า โดยไม่ต้องเดินทางไปสาธารณรัฐประชาชนจีน Yiwu Selection Thailand Showcase ให้บริการเต็มรูปแบบแก่ลูกค้าของเราตั้งแต่การสั่งซื้อจนถึงการจัดส่งทั้งหมดในที่เดียวกัน

บริษัทฯ ได้จัดตั้งศูนย์บริการส่งเสริมการส่งออก เพื่อช่วยเหลือผู้ส่งออกไปยังประเทศจีนภายใต้ชื่อ “ IC Mall” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคัดสรรสินค้าคุณภาพจากผู้ประกอบการไทยเพื่อจัดจำหน่าย และจัดแสดงในจีนผ่านช่องทางร้านค้าทั้งออฟไลน์และออนไลน์ ปัจจุบัน IC Mall มีสาขามากกว่า 300 สาขาทั่วสาธารณรัฐประชาชนจีน และจะขยายเป็น 10,000 สาขาในอีก 3 ปีข้างหน้าพร้อมช่องทางออนไลน์ที่กว้างขวางมากขึ้นในตลาดจีนอีกด้วย

1.2.5. กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)

ในปี 2538 กลุ่มบริษัทที่ซีซีได้เข้าซื้อกิจการอาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ ย่านบางนา ซึ่งเดิมเป็นอาคารสำนักงานของกลุ่มเนชั่น พลัสลิซซิ่ง และได้รับการพัฒนาใหม่ในปี 2557 เพื่อให้เป็นสำนักงานที่ดีที่สุดสำหรับการรองรับและการเข้าถึงพื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออก

ในปี 2539 กลุ่มบริษัทที่ซีซีได้เข้าซื้อกิจการอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร และได้ปรับปรุงในปี 2558 เพื่อให้เป็นอาคารสำนักงานแบบผสมผสานระดับต้น ๆ ในกลางย่านสาทร และในปี 2539 ยังได้มีการซื้อกิจการอาคาร 208 ย่านปทุมวัน ซึ่งเป็นย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ ในปี 2561 ยังได้มีการพัฒนา และเปิดดำเนินงานโครงการอาคารแอทนี ทาวเวอร์ อย่างเป็นทางการ ซึ่งเป็นพื้นที่สำนักงานที่รวมของความพิเศษ และมีชื่อเสียงในย่านปทุมวัน ซึ่งเป็นย่านธุรกิจสำคัญในกรุงเทพมหานคร

1.2.6. ประวัติและการพัฒนาการของบริษัท

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 ทีซีซี โฮเทล 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 จากกลุ่มบริษัททีซีซี โดยเป็นส่วนหนึ่งในการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท
กุมภาพันธ์ 2562	<ul style="list-style-type: none"> ■ AWR เข้าถือหุ้นร้อยละ 75 ในบริษัท วรรณเจริญกิจ จำกัด ทำให้กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทดังกล่าวเพิ่มจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 100 ■ บริษัท และ AWR เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท 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 จากบริษัทภายในกลุ่มบริษัททีซีซี
เมษายน 2562	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัท โดย AWR เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการโครงการเคหะแอมย์ เพื่อบริหารจัดการโครงการเคหะแอมย์ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ที่กลุ่มบริษัททีซีซีเป็นเจ้าของ ■ 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

	<p>1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก</p> <ul style="list-style-type: none"> - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,043 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่เสนอขายในคราวนี้ เพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) (หากมี)
พฤษภาคม 2562	บริษัทเข้าทำบันทึกข้อตกลงปี 2562 กับบริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต จำกัด และบริษัท เอเชียติก โฮเทล คอลเลคชั่น จำกัด เพื่อเข้าลงทุนในโครงการเกทเวย์ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัท THAM และ AWR ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นและได้รับโอนหุ้นทรัพย์สินกลุ่ม 3 จากบริษัทภายในกลุ่มบริษัททีซีซี ตามสัญญาที่ได้ทำเมื่อเดือนมีนาคม 2562 เป็นที่เรียบร้อย ■ 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
14 มกราคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทประกาศความร่วมมือเชิงกลยุทธ์กับ “อินเตอร์คอนติเนนตัล โฮเทล กรุ๊ป” (IHG) เตรียมพัฒนาโรงแรมกว่า 1,200 ห้อง
15 มกราคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทเปิดตัวอย่างเป็นทางการของ “โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย, ไทยแลนด์” (Melia Koh Samui, Thailand) ภายใต้ความร่วมมือกับ “มีเลีย โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล” (Melia Hotels International)
14 พฤษภาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทได้จัดโปรแกรมสินเชื่อระยะยาวรูปแบบใหม่ (Revolving Development Credit Program - cum Debenture)
9 มิถุนายน 2563	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัท พี ไอ เอ อินทีเรีย จำกัด บริษัทออกแบบและตกแต่งภายในผู้อยู่เบื้องหลังอาคารที่มีชื่อเสียงหลายแห่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เพื่อรังสรรค์งานออกแบบและปรับปรุงงานตกแต่งภายในโครงการคุณภาพภายใต้ AWC กว่า 18 โครงการ

28 สิงหาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทร่วมลงนามกับแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล เดินหน้าแผนพัฒนาโรงแรมและสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ด้วยการนำ 3 แบรินด์โรงแรมระดับโลกประกอบด้วย แบรินด์รีทซ์-คาร์ลตัน รีเสิร์ฟ แบรินด์ เจตบลิว แมริออท มาร์คีส และแบรินด์อโตกราฟ คอลเลคชั่น มาสู่ย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยาในกรุงเทพฯ และริมชายหาดพัทยา
15 ตุลาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเปิดตัวเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ โฉมใหม่ ภายใต้แนวคิด “Heritage Alive” สะท้อนเรื่องราวประวัติศาสตร์ของที่ตั้งของเอเชียทีคในฐานะพื้นที่เก่าแก่บนถนนเจริญกรุง โดยมีสามองค์ประกอบสำคัญที่จะมาสร้างปรากฏการณ์ใหม่ คือ “เรือสิริมหารมพ” แลนด์มาร์คใหม่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา “Living Museum & Art Festival”
16 ตุลาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัททำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับ บรรษัทเงินทุนระหว่างประเทศ หรือไอเอฟซี (IFC) วงเงินรวม 4,500 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน เพื่อใช้ในการต่อเติมปรับปรุง และก่อสร้างโครงการในกลุ่ม Green Building
24 ตุลาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเปิดตัวอย่างเป็นทางการโรงแรม บ้านยันทรี กระบี่ ลักซ์วรีรีสอร์ตแห่งใหม่บนชายหาดทับแขก หนึ่งในชายหาดที่สวยงามที่สุดในจังหวัดกระบี่ และนับเป็นโรงแรมแห่งแรกของ AWC ในจังหวัดกระบี่ บนทำเลทองติดที่ดินอุทยานแห่งชาติเขาหงอนนาค
19 พฤศจิกายน 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทร่วมลงนามกับ บริษัท หัวเว่ย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ให้บริการระบบโครงสร้างพื้นฐานและโซลูชันไอซีทีชั้นนำ ในบันทึกข้อตกลงเพื่อความร่วมมือในการแลกเปลี่ยนความเชี่ยวชาญ และมองหาความเป็นไปได้ในการพัฒนาระบบนิเวศสำหรับสมาร์ตลิฟวิ่งและอาคารอัจฉริยะต้นแบบ ที่จะถูกนำมาใช้งานจริงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ AWC เพื่อแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ และริเริ่มโครงการด้านอาคารอัจฉริยะ (Smart Building), การบริหารจัดการสินทรัพย์อัจฉริยะ (Smart Asset Management), ธุรกิจโรงแรมและการค้าปลีกอัจฉริยะ (Smart Hospitality and Retail), สมาร์ตแคมปัสและสมาร์ตลิฟวิ่ง (Smart Campus and Living) รวมไปถึงการเชื่อมต่อเชิงอัจฉริยะ (Intelligent Connectivity) ต่าง ๆ

1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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

1.3.1. กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

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

1.3.2. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีกและค้าส่ง (Retail and Wholesale)

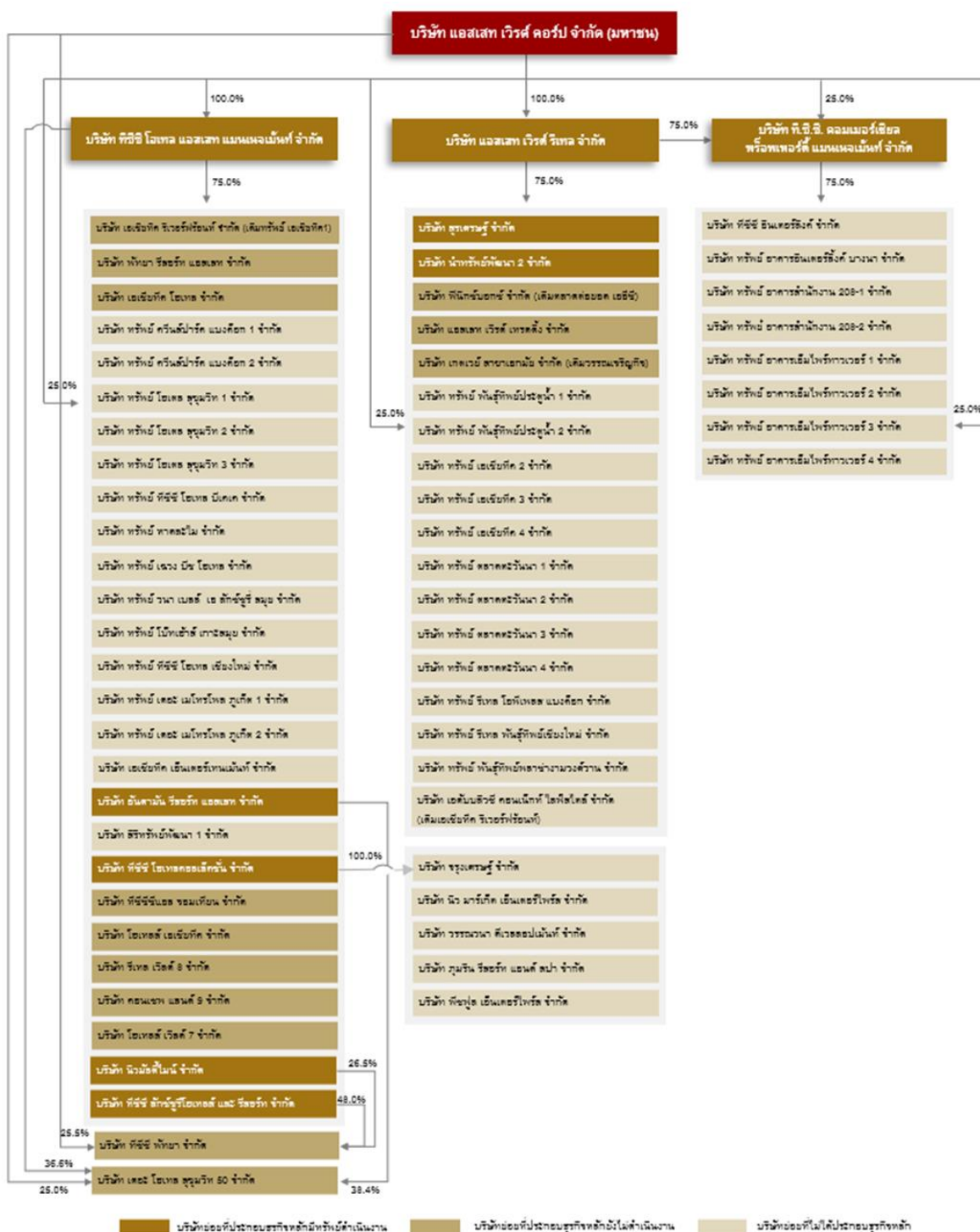
บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (“AWR”) เป็น Operating Holding Company ของบริษัทในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และถือหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินสำหรับประกอบธุรกิจดังกล่าว

1.3.3. กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)

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

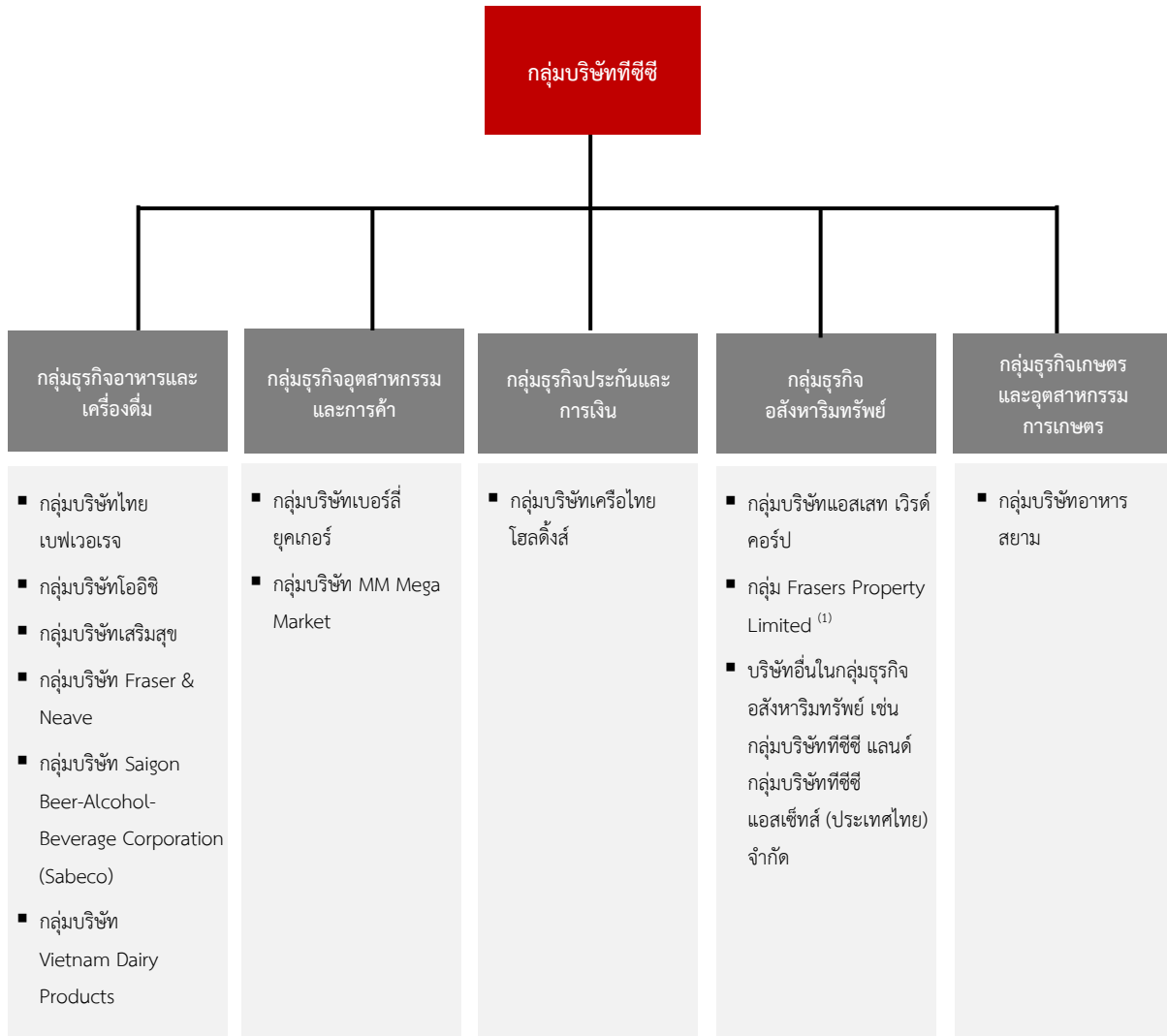
1.3.4. แผนผังแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีผังโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้



1.4. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทเป็นสมาชิกของกลุ่มบริษัทที่ซีซี ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัทที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการประกอบธุรกิจใน 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมและการค้า กลุ่มธุรกิจประกันและการเงิน กลุ่มธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตร และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในประเทศไทยและระดับนานาชาติ



หมายเหตุ :

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

ในกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม กลุ่มบริษัทที่ซีซี เป็นผู้ดำเนินการผลิตและจัดจำหน่ายเครื่องดื่มในประเทศไทย โดยมีผลิตภัณฑ์ที่สำคัญ คือ เครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ และอาหาร กลุ่มบริษัทที่ซีซี ประกอบธุรกิจในกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มโดยส่วนใหญ่ผ่านกลุ่มบริษัทหลัก ดังนี้ (1) กลุ่มบริษัทไทยเบฟเวอเรจ ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทเครื่องดื่มที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (2) กลุ่มบริษัท Fraser & Neave ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศสิงคโปร์

ซึ่งมีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงอุตสาหกรรมสิ่งพิมพ์ (3) กลุ่มบริษัทโออิชิ ซึ่งประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มญี่ปุ่น โดยจัดจำหน่ายผ่านร้านค้าประมาณ 266 สาขา (4) กลุ่มบริษัทเสริมสุข ผู้ผลิตเครื่องดื่มที่มีเครื่องใช้การจัดจำหน่ายขนาดใหญ่ในประเทศไทย (5) กลุ่มบริษัท Saigon Beer-Alcohol-Beverage Corporation (Sabeco) ซึ่งเป็นผู้ผลิตเบียร์รายใหญ่ที่สุดในประเทศเวียดนาม และ (6) กลุ่มบริษัท Vietnam Dairy Products ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์นมรายใหญ่ที่สุดในประเทศเวียดนาม ซึ่งกลุ่มบริษัทซีซี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดอันดับสอง โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 20.01

ในกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคและอุตสาหกรรมการค้า กลุ่มบริษัทซีซี เป็นผู้จัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภท โดยมีสินค้าและบริการที่สำคัญ ได้แก่ สินค้าอุปโภคบริโภคทางเวชภัณฑ์และทางเทคนิค และธุรกิจระหว่างประเทศ กลุ่มบริษัทซีซี ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคและอุตสาหกรรมการค้าโดยส่วนใหญ่ผ่านกลุ่มบริษัทหลัก ดังนี้ (1) กลุ่มบริษัทเบอร์ลี ยุคเกอร์ ซึ่งเป็นผู้นำในการบริการห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain) แบบบูรณาการในประเทศไทย ซึ่งประกอบธุรกิจผ่านกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ กลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุภัณฑ์ กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค และกลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และทางเทคนิค และ (2) กลุ่มบริษัท MM Mega Market ซึ่งเป็นผู้ประกอบการค้าส่งแบบบริการตนเอง (cash and carry) ที่มีสาขาทั่วประเทศเวียดนาม

ในกลุ่มการเงินและประกัน กลุ่มบริษัทซีซี ประกอบธุรกิจภายใต้กลุ่มบริษัทเครือไทย โฮลดิ้งส์ โดยให้บริการประกันภัย ประกันชีวิต ธุรกิจลิซซิ่ง และธุรกิจอื่น ๆ

ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทซีซีมีการลงทุนในโรงแรม ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เป็นจำนวนมาก กลุ่มบริษัทซีซีมีส่วนร่วมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) และอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) นอกจากนี้ ยังให้บริการการลงทุนและบริการบริหารจัดการ และประกอบธุรกิจคลังสินค้าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงศูนย์การประชุมและการจัดนิทรรศการ กลุ่มบริษัทซีซีประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยผ่านกลุ่มบริษัทหลัก ดังต่อไปนี้ (1) กลุ่มบริษัทแอสเสท เวิร์ด คอร์ป ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมระดับ Midscale ขึ้นไปรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และเป็นผู้นำในการพัฒนาและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) ซึ่งมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) ในประเทศไทย (2) กลุ่มบริษัทซีซี แลนด์ และกลุ่มบริษัทซีซี แอสเซ็ทส์ ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หุ่น และอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (3) กลุ่มบริษัท Frasers Property ซึ่งมีกลุ่มอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประเทศออสเตรเลีย ประเทศจีน และทวีปยุโรป (4) กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่พักอาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial)

ในกลุ่มธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตร กลุ่มบริษัทซีซี ปลูกและแปรรูปอ้อยเป็นน้ำตาล ผลิตราย สับปะรด น้ำมันปาล์ม และกาแฟ ทั้งยังผลิตและจัดจำหน่ายปุ๋ยเคมีและทำการค้าสินค้าโภคภัณฑ์ในหลายประเทศ โดยประกอบธุรกิจผ่านกลุ่มบริษัทอาหารสยาม ซึ่งประกอบธุรกิจการแปรรูปและการค้าผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร ทั้งนี้ ธุรกิจที่สำคัญอื่นยังรวมถึงบริษัท เทอร์ราโกร จำกัด (ประกอบธุรกิจเพาะปลูก)

บริษัท คริสตอลลา จำกัด (เจ้าของโรงหีบอ้อยและผลิตน้ำตาล) บริษัท เทอร์ราโกร เพอร์ทีไลเซอร์ จำกัด (ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายปุ๋ยเคมี) และกลุ่มบริษัทอาหารสยาม (ประกอบธุรกิจแปรรูปผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร)

บริษัทและบริษัทในกลุ่มบริษัทที่ซีซี เป็นคู่ค้าทางธุรกิจจากการซื้อขายสินค้าและบริการ เช่น การซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค อาหารและเครื่องดื่มจากกลุ่มบริษัทเบอร์ลี่ ยุคเกอร์ และกลุ่มบริษัทไทยเบฟเวอเรจ การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิ่งปลูกสร้างจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี การเช่ารถยนต์จากกลุ่มบริษัทเครือไทย เป็นต้น โดยบริษัทมีรายได้จากบริษัทในกลุ่มบริษัทที่ซีซี คิดเป็นประมาณร้อยละ 7 และร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมดสำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กลุ่มบริษัทที่ซีซี คิดเป็นประมาณร้อยละ 3 และร้อยละ 3 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดสำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 ตามลำดับ

บริษัทได้รับการสนับสนุน ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial) และอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ในประเทศไทย โดยการเข้าทำสัญญาให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งบริษัทยังได้รับประโยชน์จากความสัมพันธ์ที่ส่งเสริมกันกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี 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 บริษัทจะได้สิทธิที่จะเจรจาเพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินนั้นก่อน
- (ข.) “สิทธิในการปฏิเสธก่อน” หมายความว่า หากบุคคลภายนอกทำข้อเสนอต่อบริษัทที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ เพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินใด ๆ บริษัทจะได้รับการบอกกล่าวถึงข้อเสนอดังกล่าว และจะมีสิทธิเจรจาเพื่อซื้อ หรือพัฒนาทรัพย์สินนั้น ภายใต้ราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอโดยบุคคลภายนอกนั้น ก่อนบุคคลภายนอก
- (ค.) “สิทธิในการเสนอซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทจะมีสิทธิร้องขอเจรจากับบริษัทที่เกี่ยวข้องที่เป็นบริษัทภายใต้สัญญาให้สิทธิ เพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินของบริษัทภายใต้สัญญาให้สิทธินั้น และ
- (ง.) “สิทธิในการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลภายนอก” หมายความว่า หากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมได้รับทราบโอกาสในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ดังนี้ (ก) กรณีทรัพย์สินที่ยังไม่มีการพัฒนา บริษัทมีสิทธิแจ้งให้ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมทราบว่าบริษัทประสงค์จะเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และเมื่อได้รับแจ้งแล้ว

ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ตกลงที่จะไม่เข้าร่วมในการประกวดราคาเพื่อแข่งขันกับบริษัท (ข) กรณีทรัพย์สินที่พัฒนาแล้วหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทจะได้รับทราบถึงโอกาสนั้น และมีสิทธิเจรจากับบุคคลภายนอกนั้นโดยตรง ก่อนผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม หรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตกลงที่จะไม่เข้าร่วมในการประกวดราคาเพื่อแข่งขันกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทปฏิเสธไม่ซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินตามข้อ (ก.) (ข.) หรือ (ค.) หรือ บริษัทและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิไม่สามารถเจรจากกลงกันได้ ในข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญตามข้อ (ก.) (ข.) หรือ (ค.) แล้วแต่กรณี ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมมีสิทธินำทรัพย์สินดังกล่าวไปขายให้แก่บุคคลภายนอก หรือให้บุคคลภายนอกพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประกอบธุรกิจในกิจการที่ตกลงกันได้ แต่ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตกลงไม่ขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอก หรือไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวในราคาต่ำกว่าราคาซึ่งเสนอโดยบริษัท (ในกรณีตามข้อ (ค.)) หรือราคาซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมเสนอให้แก่บริษัท (ในกรณีตาม (ก.) หรือ (ข.)) และบนเงื่อนไขที่ให้ประโยชน์แก่บุคคลภายนอกมากกว่าเงื่อนไขที่เสนอโดยบริษัท (ในกรณีตามข้อ (ค.)) หรือเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมเสนอให้แก่บริษัท (ในกรณีตาม (ก.) หรือ (ข.))

หากข้อเสนอซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมได้ให้หรือจะให้แก่บุคคลภายนอกเกี่ยวกับทรัพย์สินดีกว่าข้อเสนอที่ให้แก่บริษัท ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตกลงเสนอข้อเสนอที่ดีกว่าดังกล่าวให้แก่บริษัท โดยจะปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในสัญญาอีกครั้งหนึ่ง

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทปฏิเสธไม่ซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินตามข้อ (ก.) (ข.) หรือ (ค.) หรือ บริษัทและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิไม่สามารถเจรจากกลงกันได้ ในข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญตาม ข้อ (ก.) (ข.) หรือ (ค.) แล้วแต่กรณี และผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมนำทรัพย์สินดังกล่าวไปพัฒนา ทรัพย์สินดังกล่าวจะยังคงอยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิ

นอกจากหน้าที่ตาม (ก) ถึง (ง) นี้ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมมีหน้าที่หรือข้อกำหนดภายใต้สัญญาให้สิทธิดังนี้

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

1.4.1. 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 และ ความครบถ้วนของทรัพย์สิน โดยสืบค้นข้อมูลตามแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยสาธารณะ เช่น เว็บไซต์ โดยหากพบรายการที่แตกต่างจะดำเนินการแจ้งต่อผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมเพื่อให้ตรวจสอบและปรับปรุงรายการทรัพย์สินดังกล่าว
- (2) คณะกรรมการจะกำหนดรายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพเหมาะสม หรือมีความเป็นไปได้ที่บริษัท อาจจะใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ (“รายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพ”) จากรายการทรัพย์สินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิ หรือที่มีการปรับปรุง (ถ้ามี) และนำเสนอให้แก่คณะกรรมการบริหารเพื่อรับทราบ
- (3) ในกรณีที่มีการจัดทำแผนธุรกิจประจำปี และมีการระบุทรัพย์สินตามรายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพในแผนธุรกิจ คณะกรรมการจะสุ่มตรวจสอบความมีอยู่ของทรัพย์สินดังกล่าว โดยสืบค้นข้อมูลตามแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยสาธารณะ เช่น เว็บไซต์ เป็นต้น โดยหากพบรายการที่แตกต่างจะดำเนินการแจ้งต่อผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิ เพื่อให้ตรวจสอบและปรับปรุงรายการทรัพย์สินดังกล่าว
- (4) คณะกรรมการจะปรับปรุงรายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เมื่อได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงจากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมตามสัญญาให้สิทธิ หรือเมื่อพบความเปลี่ยนแปลงจากการสุ่มตรวจ และนำเสนอให้แก่คณะกรรมการบริหารเพื่อรับทราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ณ สิ้นปีปฏิทิน
- (5) คณะกรรมการจะเป็นผู้จัดทำข้อเสนอในการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและความเหมาะสมในการลงทุน
- (6) เมื่อคณะกรรมการบริหารได้รับเรื่องจากคณะกรรมการ คณะกรรมการบริหารจะ 1) รับทราบรายการทรัพย์สินที่มีศักยภาพตามที่คณะกรรมการนำเสนอ และ 2) พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของโครงการและความเหมาะสมในการลงทุนสำหรับการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ (ตามข้อเสนอของคณะกรรมการ) และนำเสนอให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นก่อนการเสนอวาระให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยมีข้อมูลประกอบตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ ราคา แหล่งเงินทุน ฯลฯ ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจมอบหมายให้คณะกรรมการเป็นผู้จัดเตรียมข้อมูลในส่วนนี้เพิ่มเติมตามที่เห็นว่าเหมาะสม

- (7) เมื่อคณะกรรมการตรวจสอบได้รับเรื่องจากคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบจะ
- 1) ให้ความเห็นในการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิก่อนการเสนอวาระให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ คณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นเกี่ยวกับการใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ในประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่เสนอเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) ตามหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และ 2) กำกับให้หน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวกับการคุ้มครองทรัพย์สินตามสัญญาให้สิทธิ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (8) เมื่อคณะกรรมการบริษัทได้รับเรื่องจากคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการ
- 1) พิจารณานุมัติการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบจากกรรมการอิสระเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการอิสระทั้งหมด และในการประชุมวาระดังกล่าวจะต้องมีการอภิปรายทุกรายเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ หากกรรมการอิสระรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ในช่วงเวลาที่มีการประชุมคณะกรรมการที่มีวาระพิจารณาใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ให้กรรมการอิสระรายดังกล่าวสามารถเข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ไม่ว่าจะอยู่ในหรือนอกราชอาณาจักร และให้กรรมการอิสระรายดังกล่าวรับรองรายงานการประชุมในภายหลัง
 - 2) กำกับดูแลให้บริษัทดำเนินการเปิดเผยข้อมูลการใช้สิทธิ และปฏิเสธไม่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิผ่านระบบ 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 โดยหากขนาดของรายการเข้าเงื่อนไขจะต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ซึ่งทรัพย์สิน บริษัทจะต้องดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และจัดการให้ได้มาซึ่งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินตามสัญญาให้สิทธิจะไม่รวมถึงโครงการที่ได้รับการยกเว้นจำนวน 7 โครงการดังต่อไปนี้ ที่ผู้ให้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ได้ให้สิทธิในการซื้อ/เช่า โครงการดังกล่าวกับบริษัทจดทะเบียนอื่นในกลุ่มบริษัท ที่ซีซี ไปก่อนแล้ว (ตามที่ได้มีการพิจารณาโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2562)

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

1.4.2. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สิทธิและไม่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ

เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สิทธิ หรือไม่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิข้างล่างนี้ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวได้รับการสอบทานแล้วโดยกรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทมีการพิจารณาการใช้สิทธิจำนวน 2 ครั้ง รวม 6 ทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรณีที่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ									
รายละเอียดของทรัพย์สิน	ประเภทการใช้สิทธิ	ความเห็นของฝ่ายจัดการ	คณะกรรมการบริหาร		คณะกรรมการตรวจสอบ		คณะกรรมการบริษัท (เฉพาะกรรมการอิสระ)		หมายเหตุ
			ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	
1.โครงการเกทเวย์เอกมัย	ผู้รับสัญญาประสงค์จะพัฒนา หรือซื้อทรัพย์สิน	ประสงค์จะพัฒนาและซื้อทรัพย์สิน	ครั้งที่ 2/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบในการพัฒนาและซื้อทรัพย์สินและให้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบในการพัฒนาและซื้อทรัพย์สินที่เสนอโดยผู้ให้สัญญาเพื่อนำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563	อนุมัติการพัฒนาและซื้อทรัพย์สินที่เสนอโดยผู้ให้สัญญาตามสัญญาให้สิทธิ	
2.โครงการเอเชียทีก 2.2	ผู้รับสัญญาประสงค์จะพัฒนา หรือซื้อทรัพย์สิน	ประสงค์จะพัฒนาและซื้อทรัพย์สิน	ครั้งที่ 2/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบในการพัฒนาและซื้อทรัพย์สินและให้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการ	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบในการพัฒนาและซื้อทรัพย์สินที่เสนอโดยผู้ให้สัญญาเพื่อนำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563	อนุมัติการพัฒนาและซื้อทรัพย์สินที่เสนอโดยผู้ให้สัญญาตามสัญญาให้สิทธิ	

กรณีที่ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ									
รายละเอียดของ ทรัพย์สิน	ประเภทการใช้สิทธิ	ความเห็นของฝ่าย จัดการ	คณะกรรมการบริหาร		คณะกรรมการตรวจสอบ		คณะกรรมการบริษัท (เฉพาะกรรมการอิสระ)		หมายเหตุ
			ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	
				บริษัทเพื่อพิจารณา อนุมัติต่อไป					
3.โครงการอควาร์ บายเดอะบีช	ผู้รับสัญญาประสงค์จะ พัฒนา หรือซื้อ ทรัพย์สิน	ประสงค์จะพัฒนา และซื้อทรัพย์สิน	ครั้งที่ 2/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบในการพัฒนา และซื้อทรัพย์สินและ ให้นำเสนอต่อที่ ประชุมคณะกรรมการ ตรวจสอบและที่ ประชุมคณะกรรมการ บริษัทเพื่อพิจารณา อนุมัติต่อไป	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบในการพัฒนา และซื้อทรัพย์สินที่ เสนอโดยผู้ให้สัญญา เพื่อนำเข้าที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563	อนุมัติการพัฒนา และ ซื้อทรัพย์สินที่เสนอ โดยผู้ให้สัญญาตาม สัญญาให้สิทธิ	

กรณีที่ไม่ได้ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ									
รายละเอียดของ ทรัพย์สิน	ประเภทการใช้สิทธิ	ความเห็นของฝ่าย จัดการ	คณะกรรมการบริหาร		คณะกรรมการตรวจสอบ		คณะกรรมการบริษัท (เฉพาะกรรมการอิสระ)		หมายเหตุ
			ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	
1.ที่ดิน ตำบลบางเสา ธงหิน อำเภอบางใหญ่ นนทบุรี	สิทธิในการซื้อ ทรัพย์สินจากผู้ให้ สัญญา	ปฏิเสธการลงทุนใน ทรัพย์สินที่เสนอขาย ครั้งนี้	ครั้งที่ 2/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบการไม่ใช้สิทธิ ในทรัพย์สินที่เสนอ โดยผู้ให้สัญญาตาม สัญญาให้สิทธิ และให้ นำเสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการ ตรวจสอบและที่ ประชุมคณะกรรมการ บริษัทเพื่อพิจารณา อนุมัติต่อไป	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบที่จะปฏิเสธ การลงทุนในทรัพย์สิน ของ ผู้ให้สัญญา เพื่อนำเข้าที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563	อนุมัติการไม่ใช้สิทธิ ในทรัพย์สินที่เสนอ โดยผู้ให้สัญญาตาม สัญญาให้สิทธิ	-
2.ที่ดินแขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กทม.	สิทธิในการซื้อ ทรัพย์สินจากผู้ให้ สัญญา	ปฏิเสธการลงทุนใน ทรัพย์สินที่เสนอขาย ครั้งนี้	ครั้งที่ 2/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบการไม่ใช้สิทธิ ในทรัพย์สินที่เสนอ โดยผู้ให้สัญญาตาม สัญญาให้สิทธิ และให้ นำเสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการ ตรวจสอบและที่ ประชุมคณะกรรมการ	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563	เห็นชอบที่จะปฏิเสธ การลงทุนในทรัพย์สิน ของ ผู้ให้สัญญา เพื่อนำเข้าที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป	ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563	อนุมัติการไม่ใช้สิทธิ ในทรัพย์สินที่เสนอ โดยผู้ให้สัญญาตาม สัญญาให้สิทธิ	

กรณีที่ไม่ได้ใช้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิ									
รายละเอียดของ ทรัพย์สิน	ประเภทการใช้สิทธิ	ความเห็นของฝ่าย จัดการ	คณะกรรมการบริหาร		คณะกรรมการตรวจสอบ		คณะกรรมการบริษัท (เฉพาะกรรมการอิสระ)		หมายเหตุ
			ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	ครั้งที่/วันที่	ความเห็น	
				บริษัทเพื่อพิจารณา อนุมัติต่อไป					
3.ที่ดินแขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กทม.	สิทธิในการซื้อ ทรัพย์สินจากผู้ให้ สัญญา	ปฏิเสธการลงทุนใน ทรัพย์สินที่เสนอขาย ครั้งนี้	ครั้งที่ 5/2563 วันที่ 7 พฤษภาคม 2563	เห็นชอบการไม่ใช้สิทธิ ในทรัพย์สินที่เสนอ โดยผู้ให้สัญญาตาม สัญญาให้สิทธิ และให้ นำเสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการ ตรวจสอบและที่ ประชุมคณะกรรมการ บริษัทเพื่อพิจารณา อนุมัติต่อไป	ครั้งที่ 4/2563 วันที่ 7 พฤษภาคม 2563	เห็นชอบที่จะปฏิเสธ การลงทุนในทรัพย์สิน ของ ผู้ให้สัญญา เพื่อนำเข้าที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป	ครั้งที่ 5/2563 วันที่ 8 พฤษภาคม 2563	อนุมัติการไม่ใช้สิทธิ ในทรัพย์สินที่เสนอ โดยผู้ให้สัญญาตาม สัญญาให้สิทธิ	* รายการที่ 3 เป็น ที่ดินแปลงเดียวกับ รายการที่ 2 โดย ทางผู้ให้สิทธิได้ นำเสนอใหม่โดย เปลี่ยนเงื่อนไขการ นำเสนอ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ของบริษัท ประกอบด้วย (1) โรงแรม 29 แห่ง¹ โดยมีจำนวนห้องพัก 8,804 ห้อง แบ่งเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 18 แห่ง² โดยมีจำนวนห้องพัก 4,941 ห้อง และโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนการในการพัฒนาจำนวน 11 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพัก 3,673 ห้อง (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) จำนวน 11 แห่ง ซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) จำนวน 10 แห่ง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง (Wholesale) 1 แห่ง ซึ่งอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการและทดสอบความพร้อมต่าง ๆ (Test Run) ทั้งนี้ โครงการพันธุ์ทิพย์ ประตูน้ำได้มีการปรับโครงการจากการประกอบกิจการค้าปลีก เพื่อเป็นศูนย์การค้าส่งเต็มรูปแบบในปีหน้า นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการบริหารโครงการเคทเวย์ เอกมัย ตามสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเคทเวย์ เอกมัย โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) ทั้งหมดของบริษัท ที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่งครอบคลุมพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 165,809 ตร.ม. และ (3) อาคารสำนักงาน 4 แห่ง มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 270,594 ตร. ม.

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

¹ประกอบด้วย 28 โรงแรมและเรือสปีดโบ๊ต โดยในจำนวนนี้ มีโรงแรม 2 แห่งที่จะเป็นโครงการ มิกซ์ยูส

²ประกอบด้วย 17 โรงแรมและเรือสปีดโบ๊ต

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ปี 2563	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง	บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจ मेंท์ จำกัด (THAM)	100	2,867	47
	บริษัท อันดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	100		
	บริษัท นิวมัลดีโมน จำกัด	100		
	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด	100		
	บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอลเล็กชั่น จำกัด	100		
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ พาณิชย์ (Retail, Wholesale and Commercial) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบ กิจการค้า (Retail and Wholesale) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ อาคารสำนักงาน (Commercial) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ อาคารพาณิชย์กรรม	บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR)	100	3,116	51
	บริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพ เพอร์ตี้ แมนเนจमेंท์ จำกัด (CPM)	100		
	บริษัท สุรเศรษฐ จำกัด	100		
	บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	100		
รายได้อื่น			153	2
รวม			6,136	100

2.1. ลักษณะการประกอบธุรกิจตามกลุ่มธุรกิจ

2.1.1. กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

บริษัทเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกลุ่มทรัพย์สินโรงแรมที่โดดเด่นและได้รับรางวัลต่าง ๆ ทั่วประเทศไทย โดยรูปแบบธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะของบริษัท คือการร่วมมือกับผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากลภายใต้ แบรินด์ที่เป็นที่รู้จักเป็นอย่างดี รวมถึงแบรินด์แมริออท (บริษัทเป็นเจ้าของโรงแรมที่บริหารงานโดย Marriott International Inc. รายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากจำนวนห้องพักโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารงานโดย Marriott International Inc. ของบริษัทที่เปิดดำเนินการแล้วอยู่ระหว่างพัฒนา และมีแผนการในการพัฒนา) เดอะ ลักซ์ซูรี คอลเล็กชั่น โฮเทล โอกูระ เลอ เมอริเดียน บันยันทรี ฮิลตัน ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน เซอรادتัน ฮอลิเดย์ อินน์ และมีเลีย

บริษัทใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญของทีมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในองค์กร ร่วมกับการสนับสนุนด้านเทคนิคจากผู้บริหารโรงแรมระดับสากลในการพัฒนาและทำให้เกิดการเติบโตของกลุ่มโรงแรมของบริษัททั่วประเทศไทย รวมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์กับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลด้วย บริษัทยังมีส่วนร่วมในการพิจารณาประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโรงแรมของบริษัท ตามข้อกำหนดของสัญญาบริหารจัดการโรงแรมที่บริษัททำกับผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย ซึ่งรวมถึงการอนุมัติงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายในการลงทุน และบริษัทยังมีการประชุมหารือกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวเพื่อติดตามผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างสม่ำเสมอ

ในปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ทั้งหมดของบริษัท ตั้งอยู่ในเมืองธุรกิจและท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทยอันได้แก่กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต หัวหิน สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และกระบี่

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 17 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการต่องวด 1,772,534 ห้อง และสำหรับปีดังกล่าว มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 23.4 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) เท่ากับ 4,155 บาท และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) เท่ากับ 973 บาท

(1) โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วของบริษัท

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วของบริษัท

	ทรัพย์สินกลุ่ม	ผู้บริหารโรงแรม	ประเภท (กลุ่ม MICE / ในเมือง (City Hotel)/ รีสอร์ท)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินการ ⁽¹⁾	ปีที่มีการ ปรับปรุงล่าสุด/ ปีที่คาดว่าจะมี การปรับปรุง	จำนวน ห้องพัก	จำนวนห้องอาหาร และเครื่องดื่ม	พื้นที่จัดประชุม และงานอีเวนต์ (ตร. ม.)	ดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อ ห้องพักทั้งหมด (RevPAR Index) ปี 2563
โรงแรมกลุ่ม MICE และโรงแรมกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม											
โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ ปาร์ค	1	Marriott International, Inc.	กลุ่ม MICE	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2559	2559	1,388	9	4,740	97% ⁽²⁾
โรงแรมดิ โอเกะ เพรสทิจ กรุงเทพฯ	1	โอเกะ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	2555	2555	240	5	686	107%
โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชัน โฮเทล	1	Marriott International, Inc.	กลุ่ม MICE	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	2543	2562	374	8	5,661	116%
โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์	3	Marriott International, Inc.	กลุ่ม MICE	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2561	2562	303	5	2,619	195%
โรงแรมในเมือง (City Hotel) ในกรุงเทพฯ											
โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	1	ฮิลตัน เวิลด์ไวด์	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2556	2556	280	4	826	112%
โรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	1	ฮิลตัน เวิลด์ไวด์	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2556	2556	177	2	407	119%
โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ	1	Marriott International, Inc.	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2551	2565	282	4	469	166%
โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร	3	IHG Hotels & Resorts	ในเมือง (City Hotel)	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	2557	2557	184	1	27	93%

	ทรัพย์สินกลุ่ม	ผู้บริหารโรงแรม	ประเภท (กลุ่ม MICE / ในเมือง (City Hotel)/ รีสอร์ท)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินการ ⁽¹⁾	ปีที่มีการ ปรับปรุงล่าสุด/ ปีที่คาดว่าจะมี การปรับปรุง	จำนวน ห้องพัก	จำนวนห้องอาหาร และเครื่องดื่ม	พื้นที่จัดประชุม และงานอีเวนต์ (ตร. ม.)	ดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อ ห้องพักทั้งหมด (RevPAR Index) ปี 2563
รีสอร์ทระดับลักซ์ซูรี											
โรงแรมบันยันทรี สมุย	1	บันยันทรี	รีสอร์ท	เกาะ สมุย	กรรมสิทธิ์	2553	2553	88	5	268	99%
โรงแรมบันยันทรี กระบี่	1	บันยันทรี	รีสอร์ท	กระบี่	กรรมสิทธิ์	2563	2563	72	4	250	192%
โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย	1	Marriott International, Inc.	รีสอร์ท	เกาะ สมุย	กรรมสิทธิ์	2556	2556	79	4	-	104%
โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ											
โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	1	Marriott International, Inc.	กลุ่ม MICE	เชียงใหม่	กรรมสิทธิ์	2551	2565	383	4	1,742	141%
โรงแรม เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ท	1	Marriott International, Inc.	รีสอร์ท	เกาะสมุย	กรรมสิทธิ์	2558	2558	141	4	103	62%
โรงแรม เดอะเมโทรโพล ภูเก็ต	1		กลุ่ม MICE	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	2551	2559	248	3	2000	
โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช	3	Marriott International, Inc.	รีสอร์ท	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	2559	2559	180	3	228	129%
โรงแรมมีเลีย สมุย	1	Melia Hotels International	รีสอร์ท	เกาะสมุย	กรรมสิทธิ์	2563	2563	200	4	690	27%
โรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา	3	Marriott International, Inc.	รีสอร์ท	หัวหิน	สิทธิการเช่า	2559	2559	322	5	1,085	150%

หมายเหตุ : (1) ปีที่เปิดดำเนินการที่แสดงอยู่ในตารางนี้ เป็นปีที่โรงแรมได้สร้างเสร็จและเริ่มเปิดให้บริการ

(2) ข้อมูลกลุ่มคู่แข่งโดยตรง (Compset) ที่แสดงอยู่นี้ อ้างอิงเกณฑ์มาตรฐานเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Benchmarking) ที่จัดทำโดย JLL เนื่องจากกลุ่มทดลอง (Test Set) ในสัญญาบริหารจัดการโรงแรมระหว่างบริษัท กับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส (ไทยแลนด์) จำกัด สำหรับ โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค นั้น ยังมิได้มีข้อมูล

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 โดยบริษัทได้ใช้เกณฑ์ในการแบ่งระดับโรงแรมในประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ของ JLL ดังต่อไปนี้

เกณฑ์	ลักซ์ซูรี (Luxury)	อัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) / อัปสเกล (Upscale)	อัปเปอร์ มิดสเกล (Upper Midscale) / มิดสเกล (Midscale)	บัตเจ็ต (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. โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE)

ประกอบด้วย (1) โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค (2) โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ และ (3) โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชัน โฮเทล (4) โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โรงแรมในกลุ่มดังกล่าวมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 2,305 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่มรวมทั้งสิ้น 27 ร้าน และพื้นที่สำหรับจัดประชุมรวมทั้งสิ้น 13,706 ตร. ม.

(ก) โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค

โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค เป็นโรงแรมในเครือแมริออท ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค เป็นหนึ่งในสิบของโรงแรมแมริออท มาร์คีส์ทั่วโลก และเป็นโรงแรมที่ใช้แบรนด์แมริออท มาร์คีส์ แห่งเดียวในภูมิภาคเอเชีย ทั้งนี้ โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค เป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพฯ อีกทั้งยังล้อมรอบด้วยย่านช้อปปิ้ง ธุรกิจ และบันเทิง โดยโรงแรมอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ สวนเบญจสิริ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และอยู่ใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่มีชื่อเสียงของกรุงเทพฯ ในระยะทางที่สามารถเดินถึงได้ เช่น The Em District ซึ่งประกอบไปด้วย ห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์ เอ็มโพเรียม และเอ็มสเฟียร์ และศูนย์กลางของงานอีเว้นท์บันเทิง 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 โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค

โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค ยังเป็นโรงแรมที่มีขนาดใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งสำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ในกรุงเทพฯ เมื่อพิจารณาจากความสามารถในการรองรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE โดยพิจารณาจากจำนวนห้องพักโรงแรมและพื้นที่จัดประชุมและงานอีเว้นท์ โดยโรงแรมให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE กลุ่มลูกค้าองค์กรขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ในประเทศไทยและระดับนานาชาติเป็นหลัก และมีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเว้นท์รวม 4,740 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 28 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์บอลรูม 1 ห้อง ขนาด 1,261 ตร.ม. และห้องแกรทอลล์ 1 ห้อง ขนาด 480 ตร. ม. โดยโรงแรมมีรูปแบบการจัดวางห้องและการตกแต่งห้องที่หลากหลายเพื่อรองรับการประชุมประเภทต่าง ๆ

โรงแรมมีห้องพัก 1,388 ห้อง ห้องอาหาร 9 ห้อง ซึ่งมีจำนวนที่นั่งรวมกว่า 890 ที่ โรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกและห้องอาหารที่หลากหลาย อาทิ ห้องอาหารพาโกต้า ไซนีส เรสเตอรองท์ ซึ่งเป็นห้องอาหารจีนสไตล์กว้างขวางต้งแบบดั้งเดิมที่ได้รับรางวัล Thailand Tatler's Best Restaurants for 2561 และ World Luxury Restaurant Awards 2562 ห้องอาหารอาคิรา แบค เรสเตอรองท์ แอนด์ บาร์ ซึ่งเสิร์ฟอาหารญี่ปุ่นสมัยใหม่ที่ผสมผสานกลิ่นอายของอาหารตะวันตก และเอบาร์ รูฟท็อป ซึ่งเป็นบาร์บนดาดฟ้า (Rooftop Bar) บนชั้น 38 ของโรงแรมที่มาพร้อมทัศนียภาพขอบฟ้าอันงดงามของกรุงเทพฯ ซึ่งได้รับรางวัล บาร์ดาดฟ้าที่ดีที่สุด จาก B.A.D Award จาก BK Magazine สองปีซ้อน โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คิสส์ ควีนส์ปาร์ค ซึ่งเดิมมีชื่อว่าโรงแรมอิมพีเรียล ควีนส์ปาร์ค ได้มีการปรับปรุง ซึ่งโรงแรมได้เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2559 ทั้งนี้ ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง ห้องอาหาร และสระว่ายน้ำได้รับการปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานของแบรนด์ 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 2563 โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คิสส์ ควีนส์ปาร์ค มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) 563 บาท โดยขณะนี้โรงแรมอยู่ในช่วงดำเนินการภายหลังการปรับปรุงและเริ่มเข้าสู่ระยะเวลากำหนดดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up) ซึ่งมีแนวโน้มที่จะใช้ระยะเวลานานสำหรับโรงแรม MICE ขนาดใหญ่ เนื่องจาก โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คิสส์ ควีนส์ปาร์ค เพิ่งมีการปรับปรุงไป จึงยังไม่มีแผนการที่จะปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมเพิ่มเติมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คิสส์ ควีนส์ปาร์ค มีบริษัทเป็นเจ้าของ และอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย Marriott International, Inc. ภายใต้แบรนด์แมริออท มาร์คิสส์ โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร โรงแรม แบงค็อก แมริออท มาร์คิสส์ ควีนส์ปาร์ค

ตั้งแต่การเปิดดำเนินการในปี 2559 โรงแรมแบงค็อก แมริออท มาร์คิสส์ ควีนส์ปาร์ค ได้รับการขนานนามว่าเป็นโรงแรมชั้นนำในประเทศไทย โดยในปี 2563 ได้รับรางวัลมากมาย อาทิ “ASEAN MICE STANDARD (AMVS) 2563-2565” และรางวัล “Best Meeting Hotel” ที่บ่งบอกถึงความสำเร็จของการให้บริการจัดงานประชุมสัมมนาและงานจัดเลี้ยงต่างๆ ได้อย่างยอดเยี่ยม รางวัล “Best City Hotel for Thailand”, “Best Luxury Hotel for Thailand”, “World Luxury Spa Awards” และอีก 5 “Traveler's Choice Award 2020” จาก TripAdvisor นอกจากนี้ในปี 2563 โรงแรมยังได้รับรางวัล “Top 25 Restaurant in Bangkok” และรางวัล “World Luxury Restaurant Award” อีกถึง 3 รางวัล

(ข) โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ

โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ ลักซ์ซูรี ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็น

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

บริษัทย่อยของบริษัท เปิดดำเนินการในปี 2555 ตั้งอยู่บริเวณย่านชิดลม เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นที่ตั้งสำคัญใกล้ศูนย์กลางย่านธุรกิจ ด้านพาณิชย์ และพื้นที่ท่องเที่ยวหลักอื่น ๆ โรงแรมตั้งอยู่ในอาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งเป็นอาคารมิกซ์ยูสแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่ได้รับ Leadership in Energy & Environmental Design Platinum โดยโรงแรมเชื่อมต่อตรงสู่สถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรม 1 ใน 7 แห่งในเครือโอกระเพรสทิจ ทั่วโลก โรงแรมมีการออกแบบที่สะท้อนถึงวัฒนธรรมไทย ผสมผสานกับการตกแต่งสไตล์ญี่ปุ่นที่มีความหรูหรา และมีการติดตั้งเทคโนโลยีอำนวยความสะดวกภายในแต่ละห้องพัก ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่น ตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระ โดย 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 โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ใกล้กับ โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, อะลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น โฮเทล และอยู่ใกล้สวนลุมพินี และห้างสรรพสินค้าระดับบนจำนวนมาก เช่น เซ็นทรัล ชิดลม เซ็นทรัล เอ็มบาสซี เกษร พลาซ่า เซ็นทรัลเวิลด์ และสยาม พารากอน ในระยะทางที่สามารถเดินถึงได้ ทั้งยังอยู่ใกล้แหล่งช้อปปิ้งบริเวณสยามสแควร์ และยังเชื่อมต่อถึงสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต ทั้งนี้ ถนนวิทยุเป็นแหล่งที่ตั้งของสถานทูตและอาคารสำนักงานต่าง ๆ จึงทำให้กลุ่มลูกค้าโรงแรมมีความหลากหลาย โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักเดินทางเพื่อธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมที่ได้รับความนิยมในกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นระดับบนที่มีความภักดีต่อแบรนด์ จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้โรงแรมมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ที่สูง ห้องพักและห้องสวีทของโรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ในอาคารปาร์ค เวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ บนถนนวิทยุ สามารถมองเห็นวิวทัศนียภาพของกรุงเทพฯ และโรงแรมยังมีสระว่ายน้ำกลางแจ้งที่ยื่นออกมาจากตัวอาคาร (Cantilevered) ความยาว 25 เมตร และระเบียงลอยฟ้า (Suspended Terrace)

โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ มีห้องพัก 240 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 5 ห้อง โดยเป็นโรงแรมระดับห้าดาวในกรุงเทพฯ ที่ได้รับคัดเลือกให้อยู่ใน ‘มิชลิน ไกด์’ ประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน นอกจากนั้น ห้องอาหาร เอเลเมนต์ ซึ่งเป็นห้องอาหารที่ให้บริการอาหารฝรั่งเศสที่มีกลิ่นอายญี่ปุ่น ยังได้รับรางวัล 1 ดาวมิชลิน 3 ปีซ้อน ส่วนห้องอาหาร ยามาซาโตะ ตันตำรับอาหารญี่ปุ่นแบบดั้งเดิมก็ได้รับ “มิชลิน เพลท” (Michelin Plates) 3 ปีซ้อนจึงได้ทำให้โรงแรมกลายเป็นแหล่งรวมอาหารชั้นเลิศในประเทศไทย ทั้งนี้ โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ มีห้องประชุมทั้งสิ้น 5 ห้อง พื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 686 ตร.ม. ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์บอลรูม 1 ห้อง ขนาด 383.5 ตร.ม.

บริษัทยังไม่มีแผนการที่จะปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมเพิ่มเติมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ มีบริษัท เป็นเจ้าของ และดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ โอกระ โฮเทล & รีสอร์ท ภายใต้แบรนด์ โอกระ เพรสทิจ โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ โอกระ โฮเทล & รีสอร์ท เพื่อการบริหาร โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ

ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2560 THIF โอนสิทธิการเช่าช่วงระยะเวลา 30 ปี กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด (ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แต่จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ภายหลังการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 3) ให้ THAM โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีระยะเวลาเช่าช่วงคงเหลืออยู่ประมาณ 22 ปี โดยที่สัญญาจะครบกำหนดวันที่ 5 กันยายน 2584

โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ ได้รับรางวัลมากมายจากหลายสถาบันชั้นนำระดับโลก อาทิ เช่น ฟอบส์ (Forbes) รางวัลโรงแรมหรู สไตส์ญี่ปุ่นในกรุงเทพ, รางวัลมิชลิน (Michelin) โดยห้องอาหารเอเลเมนต์ ได้รับประเภท มิชลิน 1 ดาว และ ห้องอาหารยามาซาโต้ ในประเภท มิชลินเพลท เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน, รางวัล Thailand Best Restaurant 2020 จาก นิตยสาร Thailand Tatler ได้รับการยอมรับสำหรับการให้บริการระดับสูงจากการแสดงความคิดเห็นจากผู้ใช้บริการในเว็บไซต์ TripAdvisor โดยได้รับ รางวัล “Top 25 Luxury Hotel in Thailand” ตั้งแต่ปี 2558 - 2561 และ Certificate of Excellence ตั้งแต่ปี 2557 - 2562 นอกจากนั้นจากการสำรวจของ OTA (Online Travel Agent หรือ ตัวแทนท่องเที่ยวออนไลน์) โรงแรมฯ ยังได้คะแนนความพึงพอใจในระดับสูงจากลูกค้า จนได้รับรางวัลจาก OTA หลายแห่ง รางวัล “Loved by Guest Most Wanted Award ปี 2561- 2562” จากเว็บไซต์ Hotels.com รางวัล “Customer Review Awards” ปี 2562 จากเว็บไซต์ Agoda ความคิดเห็นและการยกย่องเหล่านี้ถือเป็นการตระหนักถึงวิธีการให้บริการของโรงแรมต่อลูกค้าและความพึงพอใจของลูกค้า

(ค) **โรงแรม ดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น โฮเทล**

โรงแรม ดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น โฮเทลที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี อันโดดเด่นที่มีสระว่ายน้ำสไตล์ทรอปิคอล ลาagoon (Tropical Lagoon) ตั้งอยู่ในเขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นทำเลกึ่งกลางระหว่างย่านสุขุมวิท และสาทร-สีลม โรงแรมตั้งอยู่ในบริเวณวังคันธวาส ซึ่งเดิมเป็นที่อยู่อาศัยของสมเด็จพระราชปิตุจฉาเจ้าฟ้าวไลยอลงกรณ์ฯ พระราชธิดาในพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) เพื่อป้องกันภัยมรดกตกทอดจากราชวงศ์ โรงแรมมีห้องพักและห้องสวีทที่ออกแบบสไตล์ไทยโคโลเนียล ในฐานะที่โรงแรมเป็นหนึ่งในศูนย์การประชุมที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ ตามข้อมูลของ JLL โรงแรมจึงเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมในการจัดงานแต่งงานและงานสังสรรค์ต่าง ๆ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมคือกลุ่มนักท่องเที่ยวและกลุ่มนักเดินทางเพื่อธุรกิจระดับอัปสเกล (Upscale) โรงแรม ดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น โฮเทล ตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ และอยู่ใกล้สวนลุมพินี และห้างสรรพสินค้าระดับบนจำนวนมาก เช่น เซ็นทรัล ชิดลม เซ็นทรัล เอ็มบาสซี เกษร พลาซ่า เซ็นทรัลเวิลด์ และสยาม พารากอน ในระยะทางที่สามารถ

เดินถึงได้ และยังมีล้อมรอบด้วยแหล่งช้อปปิ้งสยามสแควร์ และสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต นอกจากนี้ โรงแรมยังตั้งอยู่ใกล้กับอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานแบรนด์แอทินี ตัวอย่างของ โรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย 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 โรงแรมมีพื้นที่จัดการประชุม ประมาณ 5,661 ตร.ม. โดยมีห้องประชุม 34 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์ฮอลล์ 1 ห้อง ขนาด 823 ตร.ม. และห้องคริสตัลฮอลล์ 1 ห้อง ขนาด 1,019 ตร.ม.

โรงแรม ดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น โฮเทล ได้มีการปรับปรุงระหว่างเดือน สิงหาคม 2556 ถึงเดือนธันวาคม 2558 และในเดือนตุลาคม 2560 โรงแรมได้ปรับปรุงเป็น “เดอะ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น” 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 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โรงแรม ดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น โฮเทล มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) 1,102 บาท ขณะนี้ โรงแรม ดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น โฮเทล อยู่ในช่วงภายหลัง การปรับปรุงและเริ่มเข้าสู่ระยะเวลากำหนดการดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up)

โรงแรม ดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น โฮเทล มีบริษัท เป็นเจ้าของและ ดำเนินการโดย THAM โดยอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ Marriott International, Inc ภายใต้แบรนด์โรงแรมแอทินี เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินการของเครือ Starwood (ซึ่งเป็น บริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) บริษัท ได้เข้าทำสัญญาทั้งสิ้น 3 ฉบับเพื่อ บริหารจัดการโรงแรม ได้แก่ (1) สัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อมอบหมายให้บริหารโรงแรม (2) สัญญาบริการส่วนกลาง (Centralized Services Agreement) กับ Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. (“Starwood Worldwide”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งตกลงจะให้บริการ บริหารจัดการโรงแรมแบบรวมศูนย์ โดยบริการดังกล่าวรวมถึงบริการจองห้องพัก โปรแกรมการ ขายและการตลาด และโปรแกรม Starwood Preferred Guest หรือ โครงการเพื่อส่งเสริม ความภักดีของลูกค้า (Guest Loyalty Program) และ (3) สัญญาให้สิทธิการใช้ระบบ (System License Agreement) กับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็น บริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งบริการดังกล่าวรวมถึงการใช้เครื่องหมาย การค้า มาตรฐานของแบรนด์ คู่มือ แนวทางการออกแบบ โปรแกรมและกระบวนการอื่น ๆ ที่

โดดเด่นหรือเป็นเอกลักษณ์ของแบรนด์ (ซึ่งขอบเขตการให้บริการโดยรวมของสัญญาบริหารจัดการโรงแรมของเครือ Starwood นั้น สามารถเทียบเคียงได้กับผู้บริหารโรงแรมสากลที่ใช้โครงสร้างของสัญญาแบบอื่น)

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

โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น โฮเทล ได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย โดยเฉพาะการมีชื่อเสียงสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกแบบ ลักซ์ซูรี และการบริหารจัดการงานอย่างยั่งยืน โดย ณ เดือนธันวาคม 2563 โรงแรมได้รับการโหวตจากผู้เข้าพักบริการโรงแรมจนได้รับการจัดให้อยู่ในอันดับโรงแรมยอดนิยมอันดับที่ 1 จากจำนวนโรงแรมทั้งหมด 1,385 แห่งในกรุงเทพมหานคร บนเว็บไซต์ TripAdvisor ทั้งยังได้รับรางวัล “Best Sustainable Hotel Award” ถึง 2 รางวัล, รางวัล “Forbes Travel Guide” จากนิตยสาร Forbes 2 รางวัล และรางวัล “Tatler Thailand’s Top 20 Best Restaurants of 2020”

โรงแรมยังมีจุดเด่นในการที่เป็นโรงแรมแรกในโลก ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 20121 สำหรับระบบการบริหารจัดการอย่างยั่งยืน จากการบูรณาการความยั่งยืนในการให้บริการงานอีเวนต์และการดำเนินการของ โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น โฮเทล และได้รับการรับรองมาตรฐาน Thailand MICE Venue Standard และ “Certificate of Appreciation” จากรางวัล MICE Sustainability Thailand จากสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (TCEB) โรงแรมยังได้เปลี่ยนไปใช้ข้าวอินทรีย์โดยตรงจากชาวนา โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการจากฟาร์มถึงการใช้งาน ที่เน้นการสนับสนุนชาวนาท้องถิ่น ส่งผลให้โรงแรมได้รับรางวัล “NTCC Business Awards 2561-2562 for Sustainable Innovations” โดยหอการค้าเนเธอร์แลนด์ – ไทย นอกจากนี้โรงแรมยังมีนโยบายส่งเสริมความยั่งยืนทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการดำเนินธุรกิจทำให้ได้รับรางวัล “ASEAN Green Hotel Standard” by ASEAN Green Hotel Standard Public Outreach and Civil Society Division

(ง) **โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์**

โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ เปิดเมื่อเมษายน 2561 เป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) ที่บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเลกชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัททีซีซี เป็นเจ้าของ และมี THAM เป็นผู้บริหารทรัพย์สินและมีบริษัท รับจ้างพัฒนา ภายใต้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้โรงแรมอยู่ในระยะเวลาก่อสร้างเริ่มต้น (Ramp-up) โดย โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ นี้เป็นโรงแรมแมริออทแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีทั้งห้องโรงแรมและอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าระยะยาว ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2562 โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์ ได้เป็นโรงแรมอันดับหนึ่งในกรุงเทพฯ บนเว็บไซต์ TripAdvisor ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระ

โดย 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 และห้องอาหารและเครื่องดื่ม 5 ห้อง รวมถึงห้องอาหารเย่า (Yào Restaurant and Rooftop Bar) ห้องอาหารจีนสมัยใหม่และบาร์บนดาดฟ้า ซึ่งได้รับรางวัลมากมายในปี 2562 อาทิเช่น ณ เดือนธันวาคม 2563 โรงแรมได้รับการโหวตจากผู้ใช้บริการและได้ถูกจัดอันดับเป็นโรงแรมยอดเยี่ยมอันดับที่ 3 จากจำนวนโรงแรมทั้งหมด 1,385 แห่งในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้โรงแรมยังได้รับรางวัลต่างๆอีกมากมาย อาทิ “Travelers’ Choice 2563” 4 รางวัลจาก TripAdvisor, รางวัล “Best Wedding Venue” 2 รางวัลจาก International Hotel Award” รางวัล “Customer Review Awards 2020” จาก Agoda และ รางวัล “Guests Most Wanted” จาก Hotels.com บริษัทเจ้าของโรงแรมได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อบริหารจัดการ โรงแรม แบงค็อกเมริออท เดอะ สุรวงศ์

2. โรงแรมในเมืองในกรุงเทพ

โรงแรมในเมืองในกรุงเทพ ของบริษัท ที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจและกลุ่มนักท่องเที่ยว ประกอบด้วย โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ โรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ และ โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส ซึ่งมีห้องพักรวมจำนวน 923 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 11 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุมรวม 1,729 ตร.ม.

(ก) โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ

โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตกแต่งสไตล์โอตาเลียโน-อเมริกัน มีดาดฟ้าและสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ ที่มองเห็นทิวทัศน์แบบพาโนรามา โดยตั้งอยู่ ณ ใจกลางย่านสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ท่ามกลางสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งในด้านธุรกิจ ขอบปึง แหล่งท่องเที่ยวยามราตรี และความบันเทิง โดยตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์และห้างสรรพสินค้าระดับบน เช่น เอ็มโพเรียม เอ็มควอเทียร์ โรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจและ กลุ่มนักท่องเที่ยว 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 ซึ่งมีหน้าตารองรับตั้งแต่ระดับพื้นฐานถึงห้าดาว ทำให้เห็นทิวทัศน์เมืองหลวงอันงดงาม โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ ได้รับรางวัลและการรับรองในด้านต่าง ๆ ตามมาตรฐานของหน่วยงานรัฐ รวมถึงรางวัลต่าง ๆ จากเว็บไซต์ผู้ให้บริการสำรองห้องพักออนไลน์ยอดนิยม เช่น 2020 Traveler Review Awards จาก Booking.com, Loved by Guests Award Winner 2020 จาก Hotel.com, 2020 Recommendation Certificate จาก Holiday Check, 2020 Customer Review Awards จาก Agoda และ Travelers' Choice Award 2020 จาก TripAdvisor อีกทั้งในส่วนของโรงแรมอาหารสกาลินี ห้องอาหารอาหารอิตาเลียนของโรงแรม ก็ได้รับรางวัล Travelers' Choice Award 2020 จาก TripAdvisor และ Wongnai Users' Choice 2020 ซึ่งการันตีคุณภาพและมาตรฐานการให้บริการของห้องอาหาร

นอกจากนี้ โรงแรมยังได้รับรางวัล โรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel Certification) จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และรางวัลที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมจากองค์กรและสถาบันชั้นนำ เช่น รางวัล 2020 Corporate Social Responsibility (CSR) Excellence Awards จากหอการค้าอเมริกันในประเทศไทย (The American Chamber of Commerce in Thailand - AMCHAM) และได้ร่วมลงนามปฏิญญายูเนสโกเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน (The UNESCO Sustainable Tourism Pledge) ขององค์กรยูเนสโก เอเชียแปซิฟิก และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) มีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 826 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 8 ห้อง ซึ่งรวมถึงห้องแกรนด์บอลรูม 1 ห้อง ขนาด 384 ตร.ม. โดยโรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ เชื่อมต่อกับโรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ (ตั้งที่ระดับล่าง) ซึ่งทำให้บริษัท มีโอกาสในการให้บริการโรงแรม 2 ระดับ (Two-Tiered) ในทำเลพื้นที่เดียวกันนี้ โดยการกำหนดราคาที่แตกต่างกันสำหรับลูกค้าเฉพาะกลุ่มที่มีงบประมาณที่แตกต่างกัน ในขณะที่เดียวกันก็เปิดโอกาสให้ลูกค้าสองกลุ่มนั้น อยู่ในทำเลพื้นที่เดียวกัน บริษัทยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมอีกในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

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

(ข) โรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ

โรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับอัปสเกล (Upscale) ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยโรงแรมตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นย่านที่มีชื่อเสียงและอยู่ใจกลางย่านธุรกิจหลักของกรุงเทพฯ ข้างโรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ อีกทั้งยังอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าระดับบนที่ได้รับความนิยมสูง ได้แก่ เอ็มโพเรียม และ เอ็มควอเทียร์ รวมถึงยังอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ และสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญหลายแห่ง โรงแรมมีสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ และห้องพักที่ได้รับการตกแต่งอย่างมีรสนิยม โดย

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ใช้สีเขียวโทน อันร่วมสมัยผสมผสานสีไม้ธรรมชาติ โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมคือกลุ่มนักท่องเที่ยวและนักเดินทางเพื่อธุรกิจ ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระ โดย 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 ซึ่งรวมถึงบอลรูมแบบเธียเตอร์ 1 ห้อง ขนาด 351 ตร.ม. โดยลูกค้าสามารถนำสัตว์เลี้ยงเข้า โรงแรมได้รับรางวัลต่าง ๆ จากเว็บไซต์ผู้ให้บริการสำรองห้องพักออนไลน์ยอดนิยม เช่น 2020 Traveler Review Awards จาก Booking.com, Loved by Guests Award Winner 2020 จาก Hotels.com, 2020 Recommendation Certificate จาก Holiday Check, 2020 Customer Review Awards จาก Agoda และ Travelers' Choice Award 2020 จาก TripAdvisor อีกทั้งในส่วนของโรงแรมอาหารดีไลท์ ก็ได้รับรางวัล Travelers' Choice Award 2020 จาก TripAdvisor ซึ่งการันตีคุณภาพและมาตรฐานการให้บริการของห้องอาหาร

นอกจากนี้ โรงแรมยังได้รางวัลโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel Certification) จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และรวมถึงรางวัลร่วมลงนามปฏิญญายูเนสโกเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน (The UNESCO Sustainable Tourism Pledge) จากองค์กรยูเนสโก เอ็กซีทีฟเดียวและการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) บริษัทยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมอีกในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย ฮิลตัน เวิลด์ไวด์ ภายใต้แบรนด์ ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ ฮิลตัน เวิลด์ไวด์ เพื่อการบริหารโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ

(ค) โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ

โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โรงแรมตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ใกล้กับย่านสาทรและสีลม โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กับตลาดนัดกลางคืนในย่านพัฒนาพงศ์ ซึ่งเป็นแหล่งของความบันเทิงที่มีชีวิตชีวา และสถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดงในระยะทางที่สามารถเดินถึงได้ ทั้งยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากย่านช้อปปิ้งสยามสแควร์และสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ โรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือกลุ่มนักท่องเที่ยว อีกทั้งยังเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่น โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมตึกสูงเพียงไม่กี่แห่งในย่านนี้ โรงแรมมีสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ และชั้นดาดฟ้าสำหรับอาบแดด แต่ละห้องมีหน้าต่างระดับพื้นถึงฝ้าเพดาน แสดงทัศนียภาพของเมือง มีพื้นที่ห้องกว้างขวาง ตกแต่งด้วยสีเขียวโทน

พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันด้วยตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น So Sofitel Bangkok, โรงแรม แบงค็อกแมริออท เดอะ สุรวงศ์, 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 โดยบริษัทได้เริ่มดำเนินการวางแผนปรับปรุงโรงแรมในปี 2562 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2565 โดยเฉพาะห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งขณะนี้ได้เริ่มการปรับปรุง มีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 200.1 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยโรงแรมยังสามารถเปิดให้บริการแก่ลูกค้าได้ตลอดช่วงระยะเวลาการปรับปรุงโรงแรม

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

ในปี 2563 โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ ได้รับรางวัล “Travelers’ Choice 2020” 2 รางวัล จาก TripAdvisor รางวัล “Luxury City Hotel Spa” รางวัล “Traveler Review Awards 2020” จาก Booking.com รางวัล “Loved by Guest Award” จาก Hotels.com และรางวัล “2020 Customer Review Award” จาก Agoda

(ง) โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพฯ สาทร

โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพฯ สาทร เป็นโรงแรมระดับมิดสเกล (Midscale) ที่บริษัท นิวมัลดีมีน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัททีซีซี เป็นเจ้าของและมี THAM เป็นผู้บริหารทรัพย์สินภายใต้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพฯ สาทร ตั้งอยู่ใจกลางย่านสาทรและสีลมในเขตบางรัก กรุงเทพฯ อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าชองนันทรีในระยะทางที่สามารถเดินถึงได้ 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 2563 บริษัท ยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

ในปี 2563 นี้ โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร ได้รับรางวัลการันตีย่างมากมาย ประกอบด้วย Travelers' Choice Awards 2020 ซึ่งตัดสินโดยนักท่องเที่ยวทั่วโลกหลายล้านคน จากเว็บไซต์ TripAdvisor รางวัลโรงแรมในดวงใจ Love by Guest Awards 2020 โดยนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่จองที่พักผ่าน Hotels.com และ รางวัลจากเว็บไซต์ “ที่สุดแห่งแหวดวงการเดินทาง” การันตีด้วยรางวัล Traveler Review Awards 2020 จาก Booking.com ซึ่งเป็นเว็บไซต์สำหรับการเดินทางที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในโลก

3. รีสอร์ทระดับลักซ์ซูรี

ประกอบไปด้วย โรงแรมบันยันทรี สมุย บันยันทรี กระบี่ และโรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย ซึ่งมีห้องพักรวมจำนวน 239 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 13 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุม 518 ตร.ม.

(ก) โรงแรมบันยันทรี สมุย

โรงแรมบันยันทรี สมุย เป็นรีสอร์ทระดับลักซ์ซูรี ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งอยู่ในที่ดินติดชายหาดส่วนตัวบนอ่าวละไม เกาะสมุย โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวทุกประเภท ทั้งนักท่องเที่ยวเดี่ยว มาเป็นคู่หรือเป็นครอบครัว โรงแรมบันยันทรี สมุย ให้บริการที่พักแบบวิลล่าที่มีพื้นที่กว้างขวาง มีระเบียงส่วนตัวที่มองออกไปเห็นทิวทัศน์อันกว้างใหญ่ของมหาสมุทร พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวแบบอินฟินิตี้ วิลล่าแต่ละหลังมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกส่วนบุคคลเพื่อมอบประสบการณ์พิเศษที่ตอบสนองต่อความชอบส่วนบุคคลของลูกค้าแต่ละราย ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย JLL เช่น Four Seasons Resort Koh Samui, Thailand, W Koh Samui, The Ritz-Carlton, Koh Samui, Six Senses Hideaway, Conrad Koh Samui และ โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย เป็นต้น

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

โรงแรมบันยันทรี สมุย มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย บันยันทรี ภายใต้ แบรนด์ บันยันทรี โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อการบริหาร โรงแรมบันยันทรี สมุย

ในปี 2563 โรงแรมบันยันทรี สมุย ได้รับรางวัล “Travelers’ Choice Winner” อันดับ 12 จาก Top 25 Luxury Hotels in Thailand จาก TripAdvisor รางวัล “Thailand MICE Venue Standards” จาก Thailand Convention and Exhibition Bureau รางวัล “Best Rain Forest Spa” รางวัล “Best Hotel In Asia” อันดับ 8 จาก Luxury Lifestyle Magazine - Readers’ Travel Awards 2020 รางวัล “Traveler Review Award” จาก Booking.com, “Love by Guests Awards” จาก Hotels.com และรางวัล “2020 Recognition of Excellence” จาก Agoda

(ข) **โรงแรม บันยันทรี กระบี่**

โรงแรม บันยันทรี กระบี่ ซึ่งเป็นรีสอร์ทระดับ ลักซ์ชัวรี ตั้งอยู่ในจังหวัดกระบี่ โรงแรมตั้งอยู่ริมหาดทับแขก บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บริเวณใกล้อุทยานแห่งชาติหมู่เกาะพีพี โรงแรมจะมีห้องพัก 72 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุม 250 ตร.ม. โรงแรมเปิดให้บริการสปาบำบัดและอุปกรณ์ในการให้บริการสปา โดยให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก ทั้งนี้ โรงแรมจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของบันยันทรี โรงแรมได้เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2563 โดยได้รับการตอบรับที่ดีทั้งจากกลุ่มลูกค้าประเภทท่องเที่ยวพักผ่อน และประเภทประชุมสัมมนา

(ค) **โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ชัวรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย**

โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ชัวรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย เป็นรีสอร์ทริมชายหาดระดับ ลักซ์ชัวรี ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยตั้งอยู่บนหาดเฉวงน้อยเกาะสมุย โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมคือกลุ่มนักท่องเที่ยว โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ชัวรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย ตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติสมุยและห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ซึ่งเป็นจุดหมายการช้อปปิ้งหลัก รวมทั้งสถานที่ท่องเที่ยว ได้แก่ วัดพระใหญ่ และ หินตาหินยาย 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

โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ชัวรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย เปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2556 มีห้องพักทั้งสิ้น 79 ห้อง ซึ่งประกอบด้วยห้องพัก 72 ห้อง และวิลล่า 7 หลัง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว บรรยากาศร่มรื่นและส่วนตัว ด้วยวิวทิวทัศน์ทะเลอันแสนสบายตา และประกอบด้วยฉากหลังเขียวขจีตั้งป่าหิมพานต์ ทางโรงแรมมีห้องอาหารทั้งหมด 2 ห้อง ได้แก่ ห้องอาหารศิรัย อันเลื่องชื่อ และห้องอาหารปาณาลี ซึ่งเป็นห้องอาหารสไตล์ไทยบิสโทร

ชิกเนเจอร์สปาและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับบริการสุขภาพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย มีบริษัท เป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การดำเนินการและบริหารโดย Marriott International, Inc. ภายใต้แบรนด์ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินการของเครือ Starwood (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) บริษัท ได้เข้าทำสัญญาทั้งสิ้น 3 ฉบับเพื่อบริหารจัดการโรงแรม ได้แก่ (1) สัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อบริหารให้บริหารโรงแรม (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 (ซึ่งขอบเขตการให้บริการโดยรวมของสัญญาบริหารจัดการโรงแรมของเครือ Starwood (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) นั้น สามารถเทียบเคียงได้กับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลที่ใช้โครงสร้างของสัญญาแบบอื่น)

โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย และ โรงแรม เซอรادتน์ สมุย รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน และบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมระดับสากลรายเดียวกัน ได้รวมศูนย์กลางการให้บริการ เช่น การใช้ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารการขายร่วมกัน เป็นต้น โดยการให้บริการร่วมกันนั้น เพื่อการบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย การันตีความหรูหราและคุณภาพการให้บริการด้วยรางวัล “Best Travelers’ Choice 2020” ถึง 4 รางวัลจาก TripAdvisor รางวัล “2020 Traveler Review Awards” จาก Booking.com รางวัล “Loved by Guests Award 2020” จาก Hotels.com และ รางวัล “2020 Customer Review Awards” จาก Agoda

4. โรงแรมอื่น ๆ นอกกรุงเทพ

โรงแรมกลุ่มดังกล่าวประกอบด้วย โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ โรงแรม เซอรادتน์ สมุย รีสอร์ท โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช โรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา และ โรงแรมมีเลีย สมุย ซึ่งมีห้องพักรวมจำนวน 1,226 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 20 ห้อง และพื้นที่สำหรับจัดประชุม 3,848 ตร.ม.

(ก) โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่

โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ เป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีที่ตั้งอยู่ในย่านไนท์บาซาร์ที่มีชื่อเสียงบริเวณใจกลางเมืองและใกล้บริเวณเมืองเก่าของจังหวัดเชียงใหม่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ ตกแต่งสไตล์ยุโรปผสมผสานกับศิลปะแบบล้านนาไทย โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ อยู่ในระยะที่สามารถเดินทางไปได้สะดวกทั้งทางบก ทางรถไฟ ทางเครื่องบิน และทางเรือ มีพื้นที่ 15 ไร่ โรงแรม เลอ 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

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

โรงแรม เลอ 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 ซึ่งขณะนี้ได้สรุปแผนงานการปรับปรุงโดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 427.5 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ คาดว่า จะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2565 โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ จะยังคงดำเนินการเป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale เช่นเดิมภายหลังการปรับปรุงโรงแรม โดยจะยังคงเปิดให้บริการแก่ลูกค้าได้ตลอดช่วงระยะเวลาการปรับปรุงโรงแรม ทั้งนี้ บริษัท คาดว่าโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ จะเป็นโรงแรมเป้าหมายหลักสำหรับผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE ในจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อการปรับปรุงโรงแรมแล้วเสร็จ

โรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ ได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย อาทิ รางวัล “Luxury Hotel Awards 2020” 5 รางวัลจาก Haute Grandeur Global รางวัล “Thailand Tatler Best Restaurant Award 2020” สำหรับห้องอาหาร Flavola รางวัล “2020 Traveler’s Choice Award” 2 รางวัลจาก TripAdvisor และรางวัล “Traveler’s Review Awards 2020 จาก Booking.com

(ข) โรงแรม เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ท

โรงแรม เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ท เป็นรีสอร์ทระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) ที่ดำเนินการโดย THAM อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่ตกแต่งสไตล์เมดิเตอร์เรเนียน และตั้งอยู่บนไหล่เขาริมหาดเฉวงน้อย เกาะสมุย โรงแรมตั้งอยู่ใกล้ย่านช้อปปิ้งและย่านบันเทิงที่หาดเฉวงและสนามบินนานาชาติ สมุย ทั้งยังมีบริการรถรับส่งไปยังตัวเมือง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของรีสอร์ทคือกลุ่มนักท่องเที่ยว ทั้งนี้ โรงแรม เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ท เป็นรีสอร์ทที่เหมาะสมสำหรับครอบครัว มีสระว่ายน้ำริมหาด บาร์ริมหาด และสระน้ำเกลือ พร้อมสระว่ายน้ำสำหรับสปา และคิด้คลับที่ออกแบบอย่างเฉพาะตัว ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาด แบบอิสระโดย 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 เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ท และ โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน และบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมระดับสากลรายเดียวกัน ได้รวมศูนย์กลางการให้บริการ เช่น การใช้ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหาร การขายร่วมกัน เป็นต้น โดยการให้บริการร่วมกันนั้น เพื่อการบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

โรงแรม เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ท 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.) เพื่อบริหารโรงแรม (2) สัญญาบริการส่วนกลาง (Centralized Services Agreement) กับ Starwood Worldwide (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) ซึ่งตกลงให้บริการบริหารจัดการโรงแรมแบบรวมศูนย์ โดยบริการดังกล่าวรวมถึงการจองห้องพัก 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 รวมถึงการใช้เครื่องหมายการค้ามาตรฐานของแบรนด์ คู่มือ แนวทางการออกแบบ โปรแกรมและกระบวนการอื่น ๆ ที่โดดเด่นหรือเป็นเอกลักษณ์ของแบรนด์ (ซึ่งขอบเขตการให้บริการโดยรวมของสัญญาระหว่างการดำเนินการของเครือ Starwood นั้น สามารถเทียบเคียงได้กับผู้บริหารโรงแรมสากลที่ใช้โครงสร้างของสัญญาแบบอื่น)

โรงแรม เซอร่าตัน สมุย รีสอร์ท ได้รับรางวัล “Loved by Guest Award Winner 2020” จาก Hotels.com รางวัล “2020 Customer Review Awards” จาก Agoda และรางวัล Traveler Review Awards 2020 จาก Booking.com

(ค) **โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช**

โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช เป็นรีสอร์ทริมหาดระดับอัปเปอร์ อัฟฟเฟิล (Upper Upscale) ในจังหวัดภูเก็ต ที่บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชัวรีโฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท AWC โดยรีสอร์ทอยู่ในระยะทางที่เดินทางได้สะดวกและสามารถเดินทางโดยรถยนต์ไปสนามบินนานาชาติภูเก็ตได้ภายใน 10 นาที รีสอร์ทตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวหลายแห่ง เช่น อุทยานแห่งชาติสิรินาถ รอยัล ภูเก็ต มารีน่า และท่าเทียบเรือยอร์ช เฮเวน มารีน่า ที่ตั้งและบรรยากาศของรีสอร์ททำให้โรงแรมเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมสำหรับการจัดงานแต่งงาน รีสอร์ทแห่งนี้ให้บริการที่พักอันเงียบสงบและมีความเป็นส่วนตัว มีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่แบบลากูนารอบ ๆ รีสอร์ท พร้อมระเบียงส่วนตัวเห็นวิวทิวทัศน์ทะเลอันดามัน มีพื้นที่สำหรับนั่งเล่นหรือเอนกประสงค์ที่มีเก้าอี้ชายหาดและสามารถลงสระว่ายน้ำได้จากห้องพัก โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว 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

โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช มีห้องพัก 180 ห้อง ซึ่งรวมถึงวิลล่าพร้อมสระว่ายน้ำริมชายหาด 15 หลัง และห้องอาหารและเครื่องดื่ม 3 ห้อง รีสอร์ทมีพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์รวม 228 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุม 4 ห้อง ซึ่งโรงแรมได้เปิดดำเนินการในเดือนมิถุนายน 2559 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

บริษัทเจ้าของโรงแรมได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท ลักซ์ชัวรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร

โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, ในยางบีช เป็นรีสอร์ทที่ตั้งอยู่บนหาดในยางที่เงียบสงบและห่างจากสนามบินเพียง 10 นาที ได้รับ 2 รางวัล “Best Luxury Hotel for Thailand” และ “Best Wedding Venue for Thailand” จาก International Hotel Awards 2020 ได้รับรางวัล “Traveler’s Choice 2020” 3 รางวัลจาก TripAdvisor ได้รับรางวัล “Traveler Review Award 2020” จาก Booking.com และได้รับรางวัล “2020 Loved by Guest Award” จาก Hotels.com นอกจากนี้ Quan Spa ยังได้รับรางวัล Nuad Thai Premium Award ในปี 2563 อีก 1 รางวัล

(ง) **โรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา**

โรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา เป็นรีสอร์ทระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) ที่บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชูรีโฮเทลส์ และรีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท AWC โดยโรงแรมตั้งอยู่ริมหาดในหัวหิน มีลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว มีสระว่ายน้ำ 5 สระ บริเวณรอบรีสอร์ท พร้อมทั้งสระว่ายน้ำ Loop Pool ขนาด 700 เมตร ตกแต่งด้วยสวนหย่อมและผู้เข้าพักจะได้รับความสะดวกสบายด้วยห้องพักที่ทันสมัย ห้องพักบางส่วนสามารถเดินลงสระว่ายน้ำได้ รีสอร์ทตั้งอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินถึงตลาดนัดกลางคืนหัวหิน ที่มีชื่อเสียง และยังอยู่ใกล้สนามกอล์ฟ รอยัล หัวหิน วังไกลกังวล สวนน้ำวานา นาวา หัวหิน และสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญอื่น ๆ ตัวอย่างของโรงแรมลักษณะนี้ของผู้ประกอบการรายอื่นตามรายงานการวิจัยทางการตลาดแบบอิสระโดย 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 รีสอร์ทยังมีคิส์คลับให้บริการกิจกรรมสนุกสนานแก่เด็ก ๆ

บริษัทเจ้าของโรงแรมเข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท ลักซ์ชูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร โรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท และ สปา ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชูรีโฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี กับบุคคลภายนอกเพื่อเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโรงแรม (สัญญาดังกล่าวเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559) โรงแรมเปิดดำเนินการในช่วงเดือนมีนาคม 2559 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทยังไม่มีแผนการปรับปรุงโรงแรมในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

ทั้งนี้ โรงแรมได้รับรางวัลมากมายในปี 2563 ซึ่งรวมถึงการได้รับโหวตจากผู้ใช้บริการ โดย ณ เดือนธันวาคม 2563 ได้รับการจัดอันดับเป็นอันดับ 1 จากโรงแรมทั้งหมด 204 แห่งในหัวหิน อีกทั้งยังได้รับรางวัล “Travelers’ Choice” จาก TripAdvisor ได้รับ 3 รางวัลจาก International Hotel Awards “Best Resort Hotels for Thailand, Best Luxury Hotel for Thailand และ Spirit to Serve Award” รางวัล “Traveler Review 2020”

(จ) โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย

โรงแรม มีเลีย เกาะสมุยเป็นรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ มีเลีย และเป็นรีสอร์ทระดับอัปสเกล (Upscale) ซึ่งมีที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ บนหาดเชิงมน เกาะสมุย โรงแรมได้เปิดให้บริการในเดือนมกราคม 2563 มีห้องพักให้บริการ 200 ห้อง และห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้องและพื้นที่สำหรับ จัดประชุม 560 ตร.ม. รวมถึงจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำขนาดใหญ่แบบ Loop Pool และสระว่ายน้ำในธีมเรือจิ๋วสำหรับเด็ก มีกลุ่มเป้าหมาย คือกลุ่มนักท่องเที่ยว ทั้งนี้ โรงแรมอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของ มีเลีย โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล ผู้บริหารรีสอร์ทที่มีชื่อเสียง ที่มีความสัมพันธ์อันยาวนานกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี และมีประวัติการประกอบกิจการที่ดี

5. โรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือปรับปรุงหรือจะได้รับการพัฒนาหรือปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปดังต่อไปนี้

(ก) โรงแรม เดอะเมโทรโพล ภูเก็ต

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงโรงแรม เดอะเมโทรโพล ภูเก็ต ให้เป็นโรงแรม คอร์ทยาร์ด บาย แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ ซึ่งเป็นโรงแรมในระดับอัปสเกล (Upscale) โดยจะมีห้องพัก 248 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 3 ห้อง พื้นที่สำหรับจัดประชุมมากกว่า 1,200 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องประชุมขนาดใหญ่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับการจัดประชุมทั้งแบบห้องถ้ำและแบบนานาชาติ โรงแรมได้รับการตกแต่งโดยยังคงกลิ่นอายชนบทแบบนิยมของ ภูเก็ตเอาไว้ โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ โดยตั้งอยู่ใจกลางเมืองภูเก็ต ใกล้กับหอนาฬิกาของเมืองซึ่งเป็นสถานที่หลักของภูเก็ต ล้อมรอบไปด้วยอาคารแบบสถาปัตยกรรมจีน-โปรตุเกส อันเป็นมรดกและเป็นสัญลักษณ์เชิงประวัติศาสตร์ที่สำคัญของภูเก็ต อีกทั้งโรงแรมยังอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับตลาดนัดกลางคืนและสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ ซึ่งเหมาะสมกับการรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยว เพื่อธุรกิจและกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก ทั้งนี้ โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต คาดว่าจะเป็นสถานที่หลักสำหรับการจัดประชุมของผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE ในภูเก็ต ซึ่งเป็นหนึ่งในจังหวัดที่มีความสำคัญด้าน MICE และหนึ่งในสถานที่มีการจัดงานประชุมมากที่สุดในประเทศไทย ตามรายงานของ JLL

การปรับปรุงดังกล่าวเริ่มต้นในเดือนมีนาคม 2561 แต่ได้หยุดไปเมื่อบริษัทอยู่ระหว่างเจรจารายละเอียดของโครงการกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากล โดยได้เริ่มดำเนินการต่อในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และคาดว่าจะแล้วเสร็จใน ปี 2564 โดยโรงแรมจะยังคงเปิดให้บริการขณะดำเนินการปรับปรุง มีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 600 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทเจ้าของโรงแรมได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc.) เพื่อการบริหาร

(ข) โรงแรม แบงค็อก แมริออท เดอะ เอเชียติก

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโรงแรม เจดับบลิว แมริออท มาร์คิส เอเชียติก และ ริทซ์-คาร์ลตัน รีเสิร์ฟ เอเชียติก ให้เป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) และ ลักซ์ชัวรี ตามลำดับ โดยคาดว่าจะเปิดเป็นโรงแรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้ให้บริการกลุ่ม MICE ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ ซึ่งขณะนี้เป็ลานจ่อครดโครงการเอเชียติก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ โดยจะตั้งอยู่ถัดจากโครงการดังกล่าวซึ่งเป็นแหล่งชอปปิงและความบันเทิงแนวไลฟ์สไตล์ที่ใหญ่ที่สุดของบริษัท ในการนี้ โรงแรมจะเสริมความแข็งแกร่งในการดำเนินกิจการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท และเป็นส่วนหนึ่งในโครงการพัฒนาแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) โครงการแรกของบริษัท ทั้งนี้ ลูกค้าสามารถเดินทางมายังโรงแรมได้ทั้งทางเรือและทางบก โดยโรงแรมจะจัดให้มีบริการล่องเรือในแม่น้ำเจ้าพระยา

โรงแรมจะมีห้องพัก 1,124 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่มไม่น้อยกว่า 6 ห้องซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 2,800 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้และบาร์บนดาดฟ้า (Roof Top Bar) พื้นที่สำหรับจัดประชุมประมาณ 10,000 ตร.ม. โรงแรมจะมีห้องบอลรูมทั้งแบบภายในและแบบกลางแจ้ง ที่เห็นทิวทัศน์แม่น้ำเจ้าพระยา กลุ่มเป้าหมายหลักของโรงแรมคือผู้ให้บริการกลุ่ม MICE และกลุ่มนักท่องเที่ยว โรงแรม เจดับบลิว แมริออท มาร์คิส เอเชียติก และ ริทซ์-คาร์ลตัน รีเสิร์ฟ เอเชียติก จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของ Marriott International, Inc.

อยู่ระหว่างการออกแบบ คาดว่าจะเริ่มการก่อสร้างในปี 2566 การก่อสร้างโรงแรมตามแผนการดังกล่าวคาดว่าจะเริ่มในปี 2563 และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในปี 2567 มีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 7,013 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2562 บริษัทยังไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุน

(ค) โรงแรม อินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโรงแรม อินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท ในย่านสุขุมวิท กรุงเทพฯ โรงแรม อินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับอัปสเกล (Upscale) ที่ตกแต่งแบบทันสมัยผสมผสานกับลักษณะความเป็นไทย โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อยู่ในระยะที่สามารถเดินไปยังสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช และอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางกอก มอลล์ รวมถึงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ โรงแรม มีกลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจและกลุ่มนักท่องเที่ยว

โรงแรมจะมีห้องพัก 208 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 2 ห้อง พื้นที่สำหรับจัดประชุม 200 ตร.ม. และบาร์บนดาดฟ้า (Roof Top Bar) บริษัทได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 มีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 738 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ สำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 50 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โรงแรมอินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของ มีเลียว โฮเทลส์ อินเตอร์เนชันแนล ภายใต้แบรนด์ อินน์ไซด์

(ง) โครงการ หัวหิน บีชฟรอนท์

ปัจจุบันโครงการ หัวหิน บีชฟรอนท์ นั้นอยู่ในระหว่างขั้นตอนศึกษาแผนการลงทุนและปรับปรุงโดยบริษัท คาดว่าจะทำการพัฒนาโครงการนี้เป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์ระดับสากล ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่ในตัวเมืองหัวหิน เป็นทรัพย์สินริมชายหาดที่มีขนาดประมาณ 2 ไร่

(จ) โรงแรม อิมพีเรียล แม่ปิ้ง

โรงแรม อิมพีเรียล แม่ปิ้ง คาดว่าจะได้รับการปรับปรุงให้เป็นโรงแรมระดับ ลักซ์ชัวรี ภายใต้แบรนด์ระดับสากล โรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิ้ง โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ ใจกลางย่านธุรกิจและแหล่งช้อปปิ้งของเชียงใหม่ ในระยะทางที่สามารถเดินถึงตลาดนัดกลางคืน ไนท์บาร์ชา เชียงใหม่ และพันธุทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่ได้ การตกแต่งของโรงแรมได้รับแรงบันดาลใจมาจากศิลปะโบราณของเชียงใหม่ โรงแรมจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการจัดนิทรรศการและจัดประชุมที่ครบวงจร เพื่อรองรับผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE และกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก โดยคาดว่าโรงแรมอิมพีเรียล แม่ปิ้ง จะเป็นสถานที่จัดการประชุมสำหรับผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE ที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่

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

การพัฒนาโรงแรมใหม่ได้เริ่มดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ด้วยงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 1,563 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยโรงแรมได้ปิดดำเนินการเพื่อดำเนินการปรับปรุงเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการใน ปี 2565

(ฉ) โรงแรม พรพิงค์ ทาวเวอร์

โรงแรม พรพิงค์ ทาวเวอร์ อยู่ระหว่างการปรับปรุงให้เป็นโรงแรมระดับอัปสเกล (Upscale) ภายใต้แบรนด์มีเลียว ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีการตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบล้านนาไทย โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ ในบริเวณใกล้กับเชียงใหม่ไนท์บาร์ชาและแม่น้ำปิง โรงแรมจะมีห้องพัก 260 ห้อง และห้องอาหารและเครื่องดื่ม 4 ห้อง และพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ ขนาด 1,300 ตร.ม. (โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามที่ตกลงกับผู้บริหารโรงแรม) โดยให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวและกลุ่มนักเดินทางเพื่อธุรกิจเป็นหลัก บริษัทได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ Meliá Hotels International S.A. เพื่อการบริหารโรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์

โรงแรม พรพิงค์ ทาวเวอร์นั้นอยู่ระหว่างการปรับปรุง 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 2564 โดยคาดว่าห้องพักที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ซึ่งสำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 119 ล้านบาท โดยโรงแรมจะปิดดำเนินการขณะดำเนินการปรับปรุง

(ข) โรงแรม เจริญกรุง 93

บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนา โรงแรม เจริญกรุง 93 คาดว่าจะเป็นโรงแรมระดับอัปสเกล (Upscale) ภายใต้แบรนด์ ออโตกราฟ คอลเลคชั่น (Autograph Collection) จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของ Marriott International, Inc.

ที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนเมือง โรงแรม เจริญกรุง 93 ตั้งอยู่ตรงข้ามอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท คือ เอเชียติค เดอะ รีเวอร์พร้อนท์ ซึ่งจะรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลักและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับ เจ ดับบลิว แมริออท มาร์คิส โฮเทล เอเชียติค กรุงเทพฯ ทำให้บริษัท สามารถจับตลาดลูกค้า 2 กลุ่ม คือ กลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจและ กลุ่มนักท่องเที่ยว ในทำเลพื้นที่เดียวกัน

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

โดยคาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 และคาดว่าจะเปิดให้ดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 581 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(ข) โรงแรม อีสต์ เอเชีย

บริษัทอยู่ระหว่างการปรับปรุงโรงแรม อีสต์ เอเชียติค โฮเทล ให้เป็นโรงแรมระดับ ลักซ์ชัวรี ภายใต้แบรนด์ระดับสากลในติกเกิ้ลกว่าร้อยปีอันมีเอกลักษณ์ อยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ในกรุงเทพฯ โรงแรมจะตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ ใกล้ท่าเรือโอเรียนเต็ลและสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายใหม่ใต้ บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการให้บริการล่องเรือสำราญแบบค้างคืนในแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับประวัติศาสตร์ของกรุงเทพฯ และอยุธยาตอนเหนือ โดยจะรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับลักซ์ชัวรีเป็นหลัก

โรงแรม อีสต์ เอเชียติค โฮเทล จะมีห้องพัก 82 ห้อง (ห้องพักปกติ 26 ห้องและ ห้องแบบ boat suites 56 ห้อง ห้องบริการอาหารและเครื่องดื่ม 3 ห้อง และคาดว่าจะมีคลับเลานจ์ที่สามารถใช้เป็นห้องจัดงานอีเวนต์ ทั้งนี้ โดยคาดว่าโรงแรมจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของ

ผู้บริหารโรงแรมระดับสากลที่มีประสบการณ์ในการบริหารกิจกรรมท่องเที่ยวสำคัญในแม่น้ำ โดยบริษัทเป็นผู้คัดเลือก

คาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 1,539 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(ณ) โรงแรม บันยันทรี จอมเทียน พัทยา

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโรงแรม บันยันทรี จอมเทียน พัทยา ให้เป็นรีสอร์ทระดับลักซ์ซูรี ที่ตั้งอยู่ริมหาดจอมเทียน ในเมืองพัทยา โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยาคาดว่าจะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก ซึ่งมีห้องพักหลากหลายประเภทสำหรับนักท่องเที่ยว ทั้งนี้ โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ใกล้กับสวนน้ำการ์ตูนเน็ตเวิร์ค อเมซอน (Cartoon Network Amazone) ซึ่งเป็นสวนน้ำในธีมการ์ตูนเน็ตเวิร์ค และตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมืองพัทยา และสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ

โรงแรมคาดว่าจะมีห้องพักแบบวิลล่าที่ตกแต่งอย่างหรูหรา จำนวน 80 หลัง ที่ให้บริการรูมเซอร์วิสและมีสระว่ายน้ำส่วนตัวเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของลูกค้าผู้เข้าพัก และห้องพักอีกจำนวน 100 ห้อง โรงแรมคาดว่าจะมีห้องอาหารและเครื่องดื่ม 3 ห้อง และสระว่ายน้ำแบบลาгуnขนาดใหญ่ที่ล้อมรอบตัวโรงแรม โดยโรงแรมนี้ได้ถูกปรับปรุงเพื่อรองรับการเติบโตของการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากแผนของรัฐบาลในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ทั้งนี้ บริษัทเข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับบริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อการบริหาร โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา

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

(ญ) โรงแรม แกรนด์ โซเล่

ปัจจุบันโรงแรม แกรนด์ โซเล่ ปิดดำเนินการอยู่และบริษัทกำลังจะปรับปรุงโดยกำลังทำการศึกษาความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาโครงการเป็นอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) ในพัทยา โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการคาดว่าจะเปิดเป็นโรงแรมระดับอัปสเกล Upscale ภายใต้แบรนด์ระดับสากลและอาจมีพื้นที่บางส่วนเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ โรงแรมจะอยู่ใกล้กับชายหาดพัทยา ศูนย์การค้า และถนนคนเดิน โดยโรงแรมจะรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลัก

โรงแรมจะมีห้องพัก 234 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 2 ห้อง และพื้นที่จัดประชุมและงานอีเว้นท์ขนาด 600 ตร.ม. รวมถึงจะมีบาร์และพื้นที่สระว่ายน้ำ โดยคาดว่าโรงแรมจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของผู้บริหารโรงแรมระดับสากลที่บริษัทเป็นผู้คัดเลือก

คาดว่าโรงแรมจะเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2564 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 702 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนไปแล้วจำนวน 2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(ก) **พัตยา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลล็อปเมนต์**

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการ AWC Center Pattaya อสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) ในพัตยาเป็นแลนด์มาร์คใหม่ โดยพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมเจดีย์บลิว แมริออท เดอะ พัตยา บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรม พัตยา แมริออท มาร์คิส ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับลักซ์ชัวรี และระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ตามลำดับและมีพื้นที่บางส่วนเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินกรรมสิทธิ์ ใจกลางเมืองพัตยา บนถนนเลียบชายหาดพัตยา โรงแรมจะอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งรายล้อมด้วยศูนย์การค้าชั้นนำและคอนโดมิเนียม โดยจะรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวและผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE เป็นหลัก คาดว่าโรงแรมจะเป็นสถานที่สำคัญในการให้บริการการจัดประชุมของผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE ในพัตยา ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวของบริษัท ซึ่งมีรูปแบบเหมือนกับเอเชียทีค เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ โดยโครงการนี้ได้ถูกปรับปรุงเพื่อรองรับการเติบโตของการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากแผนของรัฐบาลในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ให้เป็นศูนย์กลางสำหรับภาคอุตสาหกรรม การค้า การท่องเที่ยว และการพาณิชย์

โรงแรมจะมีห้องพัก 1,298 ห้อง ห้องอาหารและเครื่องดื่ม 11 ห้องและพื้นที่จัดประชุมและงานอีเวนต์ขนาดมากกว่า 4,000 ตร.ม. คาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 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 จอทางโทรศัพท์ และวอล์กอิน (Walk-in) และช่องทางออนไลน์ เช่น จอผ่านเว็บไซต์ของแต่ละโรงแรมและจอผ่านทางอีเมล

กลุ่มลูกค้าองค์กร: กลุ่มลูกค้าธุรกิจและองค์กรที่จองห้องพักกับโรงแรมโดยตรง และได้ราคาห้องพักอัตราพิเศษสำหรับองค์กร (Preferential Corporate Rates)

กลุ่มลูกค้าขายส่ง: บริษัทนำเที่ยวที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางระหว่างลูกค้าและบริษัท ในการจองห้องพัก ทั้งช่องทางออฟไลน์และออนไลน์

กลุ่มลูกค้าแบบหมู่คณะ: รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่จัดการประชุมบริษัทข้ามชาติ การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การประชุมนานาชาติ และการจัดนิทรรศการ (“ผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE”) และกลุ่มลูกค้าอื่นที่เข้าพักตั้งแต่ 10 ห้องขึ้นไป ผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE เป็นลูกค้ากลุ่มใหญ่ที่หาสถานที่ในการจัดงานอีเวนต์ต่าง ๆ หรืองานสัมมนา และวางแผนงานอีเวนต์หรือวางแผนการเข้าพักที่โรงแรมของบริษัทล่วงหน้า นอกเหนือจากรายได้จากห้องพัก บริษัทจะมีรายได้เพิ่มจากผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE จากการบริการจัดเลี้ยง จัดสถานที่ประชุม และบริการจัดอาหารในงานเลี้ยง

กลุ่มลูกค้าอื่น: ช่องทางอื่นๆ ที่ไม่เข้าประเภทดังกล่าวข้างต้น รวมถึงการจองโดยใช้สิทธิของพนักงาน และรายได้ค่าบริการ (Service Charge)

(3) **การกำหนดราคาและฤดูกาลท่องเที่ยว**

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเป็นธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านฤดูกาลท่องเที่ยวเป็นหลัก อุปสงค์ของนักท่องเที่ยวที่ขึ้นอยู่กับฤดูกาลท่องเที่ยวนี้มีผลต่อการกำหนดราคาของโรงแรมแต่ละแห่ง โดยทั่วไปโรงแรมของบริษัทมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) สูงในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวในประเทศไทย แม้ว่าฤดูกาลท่องเที่ยวสำหรับแต่ละโรงแรมอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับทำเลและกลุ่มลูกค้าโรงแรมที่เน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักเดินทางเพื่อธุรกิจและผู้ใช้บริการกลุ่ม MICE เป็นหลักนั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านฤดูกาลท่องเที่ยวน้อยกว่า ผู้บริหารโรงแรมของบริษัทซึ่งเป็นผู้กำหนดราคาห้องพักของโรงแรมแต่ละแห่ง จะปรับสัดส่วนระหว่างกลุ่มลูกค้าแต่ละประเภทในแต่ละฤดูกาลอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) มากที่สุด ซึ่งรวมถึงการปรับลดราคาสำหรับลูกค้าบางกลุ่มเพื่อให้มียอดการเข้าพักสูงขึ้นในบางฤดูกาล

กลยุทธ์การกำหนดราคาของผู้บริหารโรงแรมของบริษัท จะปรับให้เหมาะสมกับโรงแรมแต่ละแห่ง กลุ่มลูกค้าและช่องทางการจัดจำหน่าย เพื่อให้ได้ราคาเฉลี่ยต่อห้องต่อวันที่ดีที่สุด นอกจากการเข้าทำสัญญากำหนดราคาคงที่ระยะยาวกับผู้จัดจำหน่ายรายใหญ่ในบางกรณีแล้ว ผู้บริหารโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท ยังมีการกำหนดราคาที่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ และพิจารณาปัจจัยหลายประการในการกำหนดราคาห้องพักรายวันของแต่ละโรงแรม ซึ่งรวมถึงอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ปัจจัยด้านฤดูกาลท่องเที่ยว ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และราคาตลาดของคู่แข่งในตลาดโรงแรมที่เทียบเคียงกันในแต่ละพื้นที่ ในช่วงที่ฤดูกาลท่องเที่ยวซบเซาหรือมีอุปสงค์น้อย ผู้บริหารโรงแรมได้จัดทำกลยุทธ์การส่งเสริมการตลาด เช่น การลดราคาเนื่องในโอกาสพิเศษ แพคเกจลดราคาร่วมกับโรงแรมอื่น ๆ ในพอร์ทัลโอเอ และโรงแรมในเครือข่ายของผู้บริหารโรงแรมแบรนด์ต่าง ๆ เพื่อให้ข้อเสนอพิเศษ บริการพิเศษฟรี และโปรโมชั่นพิเศษร่วมกับสายการบินและธนาคารผู้ออกบัตรเครดิต เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับประโยชน์จากแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมระดับสากลในการดึงดูดลูกค้าจากทั่วโลก ดังนั้น จึงสามารถลดผลกระทบจากปัจจัยด้านฤดูกาลท่องเที่ยวในประเทศได้

บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการให้บริการห้องพักในรูปแบบการจัดสรรเวลาในการเข้าใช้บริการ (Timeshare) และวางแผนจะขายห้องพักบางส่วนในโรงแรมของบริษัท ในรูปแบบดังกล่าวในอนาคต ซึ่งการจัดสรรเวลาในการเข้าใช้บริการ (Timeshare) จะเป็นการขายสิทธิในการใช้บริการห้องพัก

ของโรงแรมของบริษัท ตามช่วงเวลาที่กำหนด เช่น 1 สัปดาห์ต่อปี ซึ่งข้อดีของการขายสิทธิในการเข้าใช้บริการในลักษณะนี้คือบริษัท จะได้เงินสดล่วงหน้า ซึ่งบริษัท สามารถนำไปใช้หมุนเวียนในการดำเนินการอื่นตลอดจนการพัฒนาโครงการอื่นของบริษัทได้ต่อไป

(4) ช่องทางการขายและการจัดจำหน่าย

บริษัทแบ่งประเภทการขายและจัดจำหน่ายสำหรับโรงแรมของบริษัท เป็น 4 ช่องทางหลักดังนี้

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

เว็บไซต์ภายนอก: บริษัทมีการจัดจำหน่ายห้องพักผ่านบริษัทนำเที่ยวออนไลน์ชั้นนำ ซึ่งทำให้บริษัทได้ประโยชน์จากแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ลูกค้าสามารถเข้าถึงได้ง่าย 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 โดยผู้จัดจำหน่ายเหล่านี้จะอยู่ทั่วโลกและให้บริการสำรองห้องพักโรงแรม ตัวเครื่องบิน และแพ็คเกจท่องเที่ยว ตัวอย่างผู้จัดจำหน่ายประเภทนี้เช่น Sabre, Amadeus, World span และ Galileo เป็นต้น

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

(5) โปรแกรมสมาชิกของผู้บริหารโรงแรม (Loyalty Program)

บริษัท ได้รับประโยชน์จากระบบสมาชิกของผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ดังต่อไปนี้

1. การเป็นส่วนหนึ่งของเครือข่ายสมาชิกทั่วโลกของเครือโรงแรมต่าง ๆ ช่วยดึงดูดสมาชิกของเครือข่ายให้มาใช้บริการโรงแรมของบริษัท มากขึ้น เนื่องจากสมาชิกเหล่านั้นสามารถใช้สิทธิพิเศษต่าง ๆ ตามโปรแกรมสมาชิก และสามารถเก็บสะสมคะแนนสมาชิกได้
2. การลดค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายของบริษัท เนื่องจากสมาชิกที่เข้ามาพักส่วนใหญ่จะจองโดยผ่านเว็บไซต์ของโรงแรมและการขายโดยตรง ซึ่งเป็นช่องทางการจัดจำหน่ายที่บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายน้อยที่สุด
3. การดึงดูดผู้เข้าพักในช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว ทำให้โรงแรมสามารถรักษาอัตราการเข้าพักได้ในช่วงที่อัตราการเข้าพักต่ำกว่าปกติ 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 ที่บริษัทเข้าซื้อในวันที่ 1 มกราคม 2563 ใช้โปรแกรมสมาชิกไอเอชจีรีวอร์ดคลับ (IHG Rewards Club) ที่มีสมาชิกกว่า 100 ล้านคน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สมาชิกจะได้รับสิทธิพิเศษต่าง ๆ ได้แก่ ที่พักรฟรี สะสมไมล์สายการบินสินค้าแบรนด์ และบัตรของขวัญ โดยแบ่งสมาชิกเป็นระดับต่าง ๆ ได้แก่ Club, Gold Elite, Platinum Elite และ Spire Elite

โปรแกรมสมาชิกแมริออท บอนวอย (Marriott Bonvoy) ของโรงแรมในเครือแมริออท โรงแรมเลอเมอริเดียน และโรงแรมสตาร์วูด เข้ามาแทนที่โปรแกรมสมาชิก Marriott Rewards, Ritz-Carlton Rewards และ Starwood Preferred Guest (SPG) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 เช็กอินทางโทรศัพท์มือถือที่พักรฟรี และฟรีอินเทอร์เน็ต

มีเลียรีวอร์ดส์ (Meliá Rewards) เป็นโปรแกรมสมาชิกสำหรับโรงแรมในเครือมีเลียของบริษัท รวมถึงโรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์ ที่บริษัทจะเข้าซื้อและเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินกลุ่ม 3 โดยโปรแกรมจะแบ่ง

สมาชิกเป็นระดับ ต่าง ๆ ได้แก่ Silver, Gold and Platinum ซึ่งจะได้รับสิทธิพิเศษต่าง ๆ ได้แก่ เช็คอินออนไลน์ เช็คเอาท์ได้ช้ากว่าปกติ (Late Check-Out) เช็คอินก่อนเวลา (Early Check-In) และการใช้สิทธิในการเข้าพื้นที่ VIP เช่น Executive Lounge ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โปรแกรมมีเลียรีวอร์ดส์ (Meliá Rewards) มีสมาชิกประมาณ 7 ล้านคน

โรงแรมดิ โอคุระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เป็นส่วนหนึ่งในระบบสมาชิก One Harmony ที่มีสมาชิกประมาณ 2 ล้านคน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในระบบ One Harmony ลูกค้าที่เข้าพักโรงแรมดิ โอคุระ เพรสทิจ 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 อัปเดตห้องพัก เช็คอินก่อนเวลา (Early Check-In) สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษของโรงแรม และเครื่องดื่มต้อนรับ

2.1.2 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale and Commercial)

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale and Commercial) บริษัทพัฒนาและดำเนินธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ (1) สถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์และแหล่งช้อปปิ้งที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่งที่ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางทางการค้า และ (3) อาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในย่านสำคัญของกรุงเทพฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale and Commercial) แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจย่อย ได้แก่ (ก) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) และ (ข) กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) ที่เปิดดำเนินการแล้ว 10 แห่ง (ไม่รวมถึงโครงการ เกทเวย์ เอกมัย ซึ่งบริษัทรับจ้างบริหารจัดการภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเกตเวย์ เอกมัย และยังได้ทำบันทึกข้อตกลงปี 2563 เพื่อพิจารณาเช่าทำสัญญาซื้อโครงการดังกล่าวในอนาคต) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง (Wholesale) 1 แห่ง (ยังไม่นับรวม โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ซึ่งจะถูกรับรวมอยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่งตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป) ซึ่งรวมถึงแพลตฟอร์มพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce Platform) และอาคารสำนักงาน (Commercial) 4 แห่ง

2.1.2.1 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale)

บริษัทเป็นผู้พัฒนาเป็นเจ้าของ และดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นแหล่งช้อปปิ้งและสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์แบบร่วมสมัย ซึ่งตอบสนองแนวโน้มและความพึงพอใจของลูกค้าในประเทศและนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย โดยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้านี้แบ่งย่อยเป็น (1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) และ (2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง (Wholesale)

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าสามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ประกอบกิจการค้าในประเทศไทยที่มีความหลากหลาย โดยอาศัยโครงการหลักในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง (Wholesale) ซึ่งประกอบด้วยสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ และคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต ซึ่งแต่ละสถานที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบ

กิจการค้าของบริษัท ซึ่งได้รับการออกแบบมาเพื่อส่งเสริมลักษณะความเป็นชุมชน มีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งรูปแบบใหม่ เพื่อให้ลูกค้ามาร่วมตัวกันเพื่อพบปะสังสรรค์ พักผ่อนหย่อนใจ และเพลิดเพลินกับประสบการณ์แบบท้องถิ่น โดยโครงการ เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ จะช่วยส่งเสริมความสามารถในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกค้าประเภทผู้ประกอบการกับผู้ประกอบการ (B2B)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) ที่เปิดดำเนินการแล้ว 11 แห่ง (ไม่รวมโครงการเกตเวย์ เอกมัย ที่ดำเนินงานภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเกตเวย์ เอกมัย)

1. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail)

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กลุ่ม retail ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

1.1 สถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์

(ก) เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์

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

นักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมสามารถเพลิดเพลินกับอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลาย การช้อปปิ้งสินค้าบริการ และกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นทั้งในส่วนที่เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าแบบในอาคาร และลานจัดงานกลางแจ้ง รวมทั้ง ซิงช้าสวรรค์เอเชียทีกสกาย ตามแนวพื้นที่ 300 ตร.ม. ริมแม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ยังมีบริการเรือโดยสารจากสถานีรถไฟฟ้าสะพานตากสินมายังเอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ และบริการล่องเรือพร้อมรับประทานอาหารเย็นที่ดำเนินการโดยบุคคลภายนอก เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ มีฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายหลักเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ รวมถึงผู้พักอาศัยในพื้นที่ใกล้เคียงอีกด้วย

บริษัทได้พัฒนาเอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ในระหว่างเดือนสิงหาคม 2554 ถึงเดือนมิถุนายน 2555 รวมถึงตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สามารถตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ใหม่ ๆ ได้อย่างลงตัว โดยในปี 2563 มีค่าใช้จ่ายในการลงทุน 83 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการมีพื้นที่ 26,590 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่ามากกว่า 450 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 2,000 คัน เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ มีร้านค้ามากกว่า 1,500 ร้าน ร้านอาหารและคาเฟ่มากกว่า 60 ร้าน รวมถึงกิจกรรมที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ในเชิงสันทนาการอย่างเครื่องเล่นชิงช้าสวรรค์ (Asiatique Sky) รถไฟผีสิง (Mystery Mansion) และม้าหมุน (Carousel)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เอเชียติก เดอะ ริเวอร์ ฟรอนท์ มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.7 ปี

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

สำหรับโครงการท่าเรือเอเชียติก (Asiatique Pier and Boat) ปัจจุบันสร้างเสร็จแล้วและให้ดำเนินการแล้ว ได้ขยายพื้นที่ศูนย์การค้าให้มีย่านที่เป็นแลนด์มาร์คริมแม่น้ำซึ่งสามารถใช้จอดเรือนักท่องเที่ยวและเรือที่มีบริการอาหารแบบล่องเรือ บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการท่าเรือเอเชียติกในเดือนธันวาคม 2561 โดยมีเงินลงทุนจำนวน 50 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมอีกประมาณ 109 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) นับตั้งแต่บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีค่าใช้จ่ายลงทุนแล้วจำนวน 46 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ส่วนโครงการ Bangkok Marriott The Asiatique ในอนาคตจะสร้างขึ้นติดกับเอเชียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ และโรงแรมเจริญกรุง 93 จะถูกพัฒนาขึ้นบริเวณฝั่งตรงข้ามกับเอเชียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์

นอกจากนี้ บริษัท ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงปี 2562 กับบริษัทในกลุ่มบริษัทที่ซีซี เพื่อพิจารณาเข้าลงทุนเพื่อเป็นผู้ดำเนินงานและ/หรือเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับใช้พัฒนาโครงการเอเชียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย โดยบริษัท มีแผนจะทำการพัฒนาโครงการเอเชียติก 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 คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในต้นปี 2568 โครงการส่วนต่อขยายดังกล่าวนี้จะเน้นตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น รวมไปถึงกลุ่มลูกค้าประเภทครอบครัว และขยายช่วงเวลาเปิดให้บริการให้สามารถเปิดได้ทั้งช่วงกลางวันและช่วงเย็น อีกทั้งยังมีแผนการเพิ่มร้านอาหารและเครื่องดื่มซึ่งอาจรวมถึง Flagship Store ของแบรนด์ที่มีชื่อเสียงต่างๆ เพื่อเป็นสถานที่พบปะสังสรรค์ และเพิ่มพื้นที่ร้านค้าปลีก สินค้าแฟชั่นและบริการภายใต้ แบรนด์ชั้นนำที่เป็นที่รู้จัก

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

บริษัทได้ปิดปรับปรุง เอเชียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ในระหว่างเดือนมีนาคม 2563 ถึง เดือนตุลาคม 2563 เพื่อปรับสินค้าและบริการให้มีความสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าคนไทยมากขึ้น โดยมีแนวคิดเพื่อเปิดประสบการณ์สำหรับนักท่องเที่ยวและลูกค้าผ่านเรื่องราวประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม พร้อมเทศกาลสนุกสนานต่าง ๆ ผ่านการสร้างมิวเซียมแมพของทั้งโครงการ สร้างอาร์ตสตรีท ภายใต้แนวคิด Journey

to riverside มาร์เก็ตกลางแจ้ง และพื้นที่โชว์ผลงานศิลปะ รวมถึงการเปิดตัวแลนด์มาร์คแห่งใหม่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งจะยกระดับความประทับใจ กับเรือ ‘สิริมหารณพ’ เรือใบสามเสาที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ที่มาพร้อมบริการอาหารและเครื่องดื่มชั้นเลิศ พร้อมบรรยากาศสุดพิเศษ และ ครีวคันทอย ซึ่งรวบรวมร้านอาหารที่มีความอร่อยและได้รับรางวัลมากมาย รวมถึง คาเฟ่ ที่ผสมผสานงานศิลปะร่วมสมัย เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าใหม่ ๆ

1.2 คอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์

อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์ของบริษัท ซึ่งจะดำเนินงานภายใต้แบรนด์ “เกทเวย์” เป็นหลัก ประกอบด้วยศูนย์การค้าในอาคารร่วมสมัยในพื้นที่เขตเมือง โครงการเกทเวย์เป็นศูนย์การค้าที่สร้างขึ้นจากแนวคิด “การช้อปปิ้งแบบวันสต็อป (One-stop Shopping)” ที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัยในพื้นที่ที่มีรายได้ปานกลางและนักท่องเที่ยวในทุกกลุ่มอายุ ภายในรัศมี 3-5 กิโลเมตรจากโครงการเกทเวย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีคอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์ที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 4 แห่ง แบ่งเป็น ศูนย์การค้าที่ดำเนินงานภายใต้แบรนด์เกทเวย์ 1 แห่ง ภายใต้แบรนด์พันธุ์ทิพย์ พลางา 2 แห่ง และภายใต้แบรนด์ โอ.พี. เฟลส อีก 1 แห่ง อีกทั้งยังมีศูนย์การค้าที่ดำเนินงานภายใต้แบรนด์เกทเวย์ที่บริษัท ดำเนินงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการปี 2563 อีก 1 แห่ง

พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) เฉลี่ยของคอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์แต่ละแห่ง (ไม่รวมถึงศูนย์การค้าโอ.พี. เฟลส แบงค็อก) มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ถึง 40,000 ตร.ม. ศูนย์การค้าแบรนด์เกทเวย์ได้รับการออกแบบให้เป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดย่อม ลูกค้าของบริษัท สามารถเดินทางมาได้ง่ายและได้รับความสะดวกสบายตามวิถีชีวิตสมัยใหม่ของผู้บริโภคได้อย่างดีที่สุด โดยคอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์เป็นสถานที่สำหรับพบปะสังสรรค์ รับประทานอาหาร เดินเลือกซื้อสินค้า พักผ่อนหย่อนใจ และรับความบันเทิง

คอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์ของบริษัท ตั้งอยู่ใกล้กับเครือข่ายการคมนาคมขนส่งหลัก เช่น โครงการเกทเวย์ แอท บางซื่อ ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเตาปูนและสถานีรถไฟฟ้าบางโพ และโครงการเกทเวย์ เอกมัย ตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเอกมัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์ของบริษัท มีผู้เช่ามากกว่า 700 ราย โดยผู้เช่าหลักในคอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์ประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ตและไฮเปอร์มาร์เก็ต (เช่น บิ๊กซี) ตลาดซื้อขายพระเครื่อง (สำหรับพันธุ์ทิพย์ พลางา งามวงศ์วาน) สถานที่ท่องเที่ยวสำหรับเด็กและครอบครัว (เช่น Harbor Land และ Fun Festa) โรงภาพยนตร์ และร้านสินค้าไอที รวมทั้งร้านอาหารและคาเฟ่ แบบแฟรนไชส์ ร้านค้าปลีกสินค้าแฟชั่น ร้านเครื่องสำอางและสินค้าเพื่อความงาม ร้านจำหน่ายอุปกรณ์ตกแต่งบ้านและที่อยู่อาศัย สถาบันกวดวิชา และศูนย์ออกกำลังกาย

คอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์บางโครงการของบริษัท อยู่ระหว่างการปรับปรุงรูปแบบเพื่อให้สามารถดึงดูดผู้เช่าให้มีความหลากหลาย และตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ คอมมูนิตี้ออปปี้งมอลล์ ภายใต้แบรนด์เกทเวย์ของบริษัท อยู่ในระยะเวลาการดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up) โดยยังมี

ผู้เช่าหลายรายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ตกแต่งและเตรียมเข้าพื้นที่ ดังนั้นจึงมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ บริษัท ยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปในการปรับเปลี่ยนตำแหน่งทางการตลาดของบางโครงการรวมถึงการรีแบรนด์ โดยจะเน้นกลุ่มผู้เช่าที่เป็นร้านอาหาร และเครื่องดื่ม รวมถึงความบันเทิง (Eat, Shop, Play, Chill) เพิ่มขึ้นเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยิ่งขึ้น

(ก) โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ

โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ ดำเนินการโดยบริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งอยู่ในเขตบางซื่อ กรุงเทพฯ โดยเป็นศูนย์การค้าแห่งเดียวในเขตบางซื่อ โครงการอยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพสูง โดยมีอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม ที่พักอาศัย โรงเรียน และมหาวิทยาลัยในบริเวณโดยรอบเป็นจำนวนมาก เป็นคอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ที่มีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้อาศัยในพื้นที่ คนวัยทำงาน และนักศึกษาที่อยู่ภายในรัศมี 3-5 กิโลเมตรได้อย่างครบครัน โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ เปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2561 ประกอบด้วยสวนสนุกในร่ม โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสินค้าแฟชั่น ศูนย์ออกกำลังกาย ร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม ตลาดนัด พื้นที่จัดงานอีเวนต์ และอื่น ๆ โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าเตาปูนและท่าเรือบางโพ และจะเชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้าบางโพซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง นอกจากนี้ ยังใกล้กับสถานีกลางบางซื่อซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเสร็จสิ้นในปี 2564 โดยจะเชื่อมต่อเส้นทางขนส่งมวลชนสายต่าง ๆ ในเมือง ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ในระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ มีพื้นที่เช่าสุทธิ(NLA) 36,525.6 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด บริษัท ฮาร์เบอร์ แลนด์ จำกัด และบริษัท เอชไทย (ประเทศไทย) จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.2 ปี

บริษัทเข้าซื้อโครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ ในเดือนธันวาคม 2561 โดยมีเงินลงทุนจำนวน 3,863 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ นับตั้งแต่บริษัท ได้เข้าซื้อโครงการจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีค่าใช้จ่ายลงทุนแล้วจำนวน 25 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ ในระหว่างเดือนกันยายน 2561 ถึงเดือนเมษายน 2564 โดยมีแนวคิดในการเปิดประสบการณ์สร้างเวลาแห่งความสุขรอบคัว ผ่านการเสริมจิตวิญญาณ ปรับโฉมให้ตอบโจทย์ กลุ่มลูกค้าครอบครัว สร้างสนามเด็กเล่น และสวนน้ำขนาดย่อมบนชั้นดาดฟ้า โดยศูนย์การค้าสามารถรองรับปริมาณการจอดรถได้มากกว่า 1,200 คัน และเพิ่มความสะดวกสบายด้วยการสร้างทางเชื่อมทางลอยฟ้า MRT ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2564

(ข) โครงการพันธู์พิพ พลาซ่า งามวงศ์วาน

โครงการพันธู์พิพ พลาซ่า 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 และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถตู้งามวงศ์วาน และรถเมล์ รวมถึงรถสองแถวซึ่งมีการสัญจรของผู้คนที่หนาแน่นอีกด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการพันธู์พิพ พลาซ่า งามวงศ์วาน มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 37,415 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่ามากกว่า 200 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 2,000 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท มรคไทย กรุ๊ป จำกัด บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด และบริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) ของผู้เช่าโครงการอยู่ที่ 1.8 ปี

ตั้งแต่กลางปี 2560 บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้เช่าพื้นที่บางส่วนจากการให้เช่าพื้นที่เหมาะเป็นพื้นที่ที่บริษัทให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรงและปรับปรุงการจัดสรรพื้นที่เช่าภายในโครงการ ส่งผลให้พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ปรับตัวลดลงบริษัท อยู่ระหว่างการปรับปรุงโครงการพันธู์พิพ พลาซ่า งามวงศ์วาน โดยการจัดสรรพื้นที่เช่าใหม่ และปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ เพิ่มผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้นและดึงดูดผู้เช่าใหม่ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยมีโดยมีค่าใช้จ่ายลงทุนปี 2562 จำนวนเงิน 5.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

นอกจากนี้ บริษัทได้เช่าพื้นที่จอดรถที่อยู่ติดกับโครงการพันธู์พิพ พลาซ่า งามวงศ์วาน ตามสัญญาเช่าปี 2562 เพื่อใช้เป็นที่จอดรถในช่วงกลางวันและใช้พื้นที่บางส่วนเพื่อจัดตลาดนัดกลางคืนในช่วงเย็น เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่โครงการ

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการพันธู์พิพ พลาซ่า งามวงศ์วาน ผ่านแนวคิดภายใต้ศิลปะวัฒนธรรม ความเชื่อที่มีเสน่ห์ผ่านยุคสมัย โดยบริษัทจะทำการปรับปรุงให้เป็นศูนย์การค้าใหม่แบบบรรยากาศย้อนยุคศูนย์กลางพระเครื่อง ของโบราณ และของมีค่าหายาก พร้อมทั้งได้ปรับปรุงสะพานลอยเพื่อเป็นสาธารณประโยชน์ และเพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้าผู้เข้ามาใช้บริการ

(ค) โครงการพันธู์พิพ พลาซ่า เชียงใหม่

โครงการพันธู์พิพ พลาซ่า เชียงใหม่ ซึ่งดำเนินการโดย AWR อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นหนึ่งในคอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ที่มีจุดเด่นด้านสินค้าและบริการด้านไอทีที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในเชียงใหม่ ตามข้อมูลของ JLL ซึ่งตั้งอยู่บนถนนช้างคลานซึ่งเป็นทำเลสำคัญในศูนย์กลางด้านวัฒนธรรมและธุรกิจของจังหวัดเชียงใหม่

โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่ เปิดดำเนินการในปี 2547 อีกทั้งยังประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสินค้าไอที ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเรียนรู้แบบบันเทิง (Edutainment) และบริการอื่น ๆ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นนักศึกษา วัยรุ่น พนักงานบริษัท และนักท่องเที่ยวเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการพันธุ์ทิพย์ 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 และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 2.1 ปี

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

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่ ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ถึง เดือนธันวาคม 2564 ผ่านแนวคิดศูนย์กลางอาหารที่ครบวงจร และจะทำการปรับทั้งศูนย์การค้าให้เป็นสวรรค์ของคนรักอาหาร เพิ่มพื้นที่จำหน่ายสินค้าปลอดสารพิษจากผู้ผลิตสู่ผู้บริโภค อาหารแหล่งของฝาก และของที่ระลึก รวมทั้งมีศูนย์กลางศึกษาที่มีจำนวนมากที่สุด

(ง) โอ.พี. เฟลส แบงค็อก

อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอมมูนิตี้ออปมอลล์ของบริษัท 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 ประกอบด้วยประตูและหน้าต่างกรอบไม้โค้ง และทางเข้าอาคารแบบหน้ามุข โดยเคยได้รับรางวัลอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่นจากสมาคมสถาปนิกสยามเมื่อปี 2535 และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสะพานตากสินและโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล โดย โอ.พี. เฟลส แบงค็อกได้รับความนิยมจากผู้ชื่นชอบสินค้าที่มีคุณภาพและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีบรรยากาศคลาสสิกอันเป็นที่ประทับใจของชาวไทยและชาวต่างชาติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โฟ. เฟส แบงค็อก มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 2,455 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่า 20 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 34 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท พาณิชน์ รุ่งเรือง จำกัด บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิม บีจิส จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.0 ปี

(จ) โครงการเกทเวย์ เอกมัย

บริหาร โดย AWR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเกทเวย์ เอกมัย และบริษัท ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงปี 2563 (เข้าทำบันทึกข้อตกลงโดยบริษัท) กับบริษัทในกลุ่มบริษัท ทีซีซี เพื่อรับจ้างบริหารจัดการโครงการเกทเวย์ เอกมัย และเพื่อพิจารณาการลงทุนในโครงการเกทเวย์ เอกมัยศูนย์การค้าเกทเวย์ เอกมัย เป็นศูนย์การค้าครบวงจรที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ และชีวิตประจำวันของทุกคนในครอบครัว ภายใต้คอนเซ็ปต์ “SIMPLY COMPLETE YOUR URBAN HAPPINESS” ความสะดวกสบายของชีวิตคนเมือง ด้วยร้านค้าและบริการที่ครบครัน สามารถเติมเต็มความสุขได้อย่างครบวงจรโดดเด่นด้วยบรรยากาศที่เข้าถึงง่าย การเดินทางสะดวก โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองบนถนนสุขุมวิท ย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ศูนย์รวมที่พักอาศัยของชาวไทยและชาวต่างชาติ อาคารสำนักงาน และหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนที่สำคัญ จึงตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่อยู่ในพื้นที่รัศมี 5 – 7 กิโลเมตร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการเกทเวย์ เอกมัย มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA 33,205.19 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัททีซีซีมีสิทธิการเช่า โดยมีผู้เช่ามากกว่า 200 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 850 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล เรสตอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด บริษัท ฮาร์เบอร์ แลนด์ จำกัด และบริษัท ต็มซ่า วันเดอร์แลนด์ จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 1.9 ปี

บริษัทมีแผนการพัฒนาและปรับปรุง โครงการเกทเวย์ เอกมัย ในระหว่างเดือนมิถุนายน 2564 ถึงเดือนเมษายน 2565 ผ่านแนวคิดศูนย์รวมสินค้าและบริการที่หลากหลายจากทุกมุมโลก โดยการสร้างศูนย์อาหารนานาชาติ และเพิ่มร้านค้า สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในไทย

(ฉ) ศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์ ประตูน้้า (เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ พันธุ์ทิพย์ ประตูน้้า)³

ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์ ประตูน้้า (เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ พันธุ์ทิพย์ ประตูน้้า) มีทำเลที่ตั้งอยู่กลางเมืองกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้โดยสะดวกทั้งทางรถยนต์ และรถไฟฟ้าใต้ดินในอนาคต (ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง) มีพื้นที่แสดงสินค้ากว้างขวาง อีกทั้งยังมีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2563 บริษัทได้ประกาศลงนามในความร่วมมือกับสมาคมพัฒนาการค้าและการลงทุนและรัฐวิสาหกิจของจีน 4 องค์กร ประกอบด้วย สมาคมผู้ส่งสินค้าแห่งประเทศไทย จีน สมาคมการลงทุนแห่งประเทศไทย สมาพันธ์ธุรกิจภายใต้นโยบายหนึ่งแถบหนึ่งเส้นทางและเขตการค้าเสรี และ Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd. (CCC Group) รัฐวิสาหกิจผู้พัฒนา

³ ศูนย์การค้านี้จะถูกนับรวมอยู่ในกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง (Wholesale) ในปี 2564

และบริหารตลาดค้าส่งสินค้าเบ็ดเตล็ดที่ใหญ่ที่สุดในโลกจากเมืองอู่ฮู่ (Yiwu) เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง และผลักดันให้ เอเชีย เทเรต เซ็นเตอร์ พันทิพย์ ประตูน้ำ ให้เป็นศูนย์กลางการค้าส่งอย่างครบวงจรใจกลาง กรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นการค้าส่งระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ประกอบการ (B2B) ในประเทศไทย สำหรับผลิตภัณฑ์และบริการจากผู้ผลิต ผู้ค้าปลีก ผู้ส่งออก ตัวแทนจัดจำหน่าย และผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

1.3 คอมมูนิตี้ มาร์เก็ต

อสังหาริมทรัพย์รูปแบบคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต ของบริษัท ประกอบด้วยอาคารแบบ Low Rise ที่มีศูนย์การค้าในอาคาร พื้นที่ชอปปิงนอกอาคาร และตลาดสำหรับงานอีเว้นท์ คอมมูนิตี้ มาร์เก็ต มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ที่มีรายได้ปานกลางถึงต่ำ รวมถึงกลุ่มวัยรุ่น คนวัยทำงาน และครอบครัว บริษัท เป็นผู้ดำเนินงานคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต ภายใต้แบรนด์ตะวันออก ที่มีกลุ่มผู้เช่าที่เป็นร้านอาหาร และเครื่องดื่ม รวมถึงความบันเทิง (Eat, Shop, Play, Chill) นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์รูปแบบคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต ของบริษัท ยังประกอบด้วยโครงการอีกหนึ่งแห่งคือ โครงการลาซาล อเวนิว ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต กลางแจ้งที่ตั้งอยู่ในเขตบางนา กรุงเทพฯ พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) เฉลี่ยของคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต แต่ละแห่งจะมีขนาดตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ถึง 20,000 ตร.ม.

บริษัทยังมีแผนที่จะพัฒนาโครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ ซึ่งจะตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ใกล้แยกบางกะปิ อันเป็นแหล่งชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น มุ่งเน้นกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ประเภทอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อเป็นสถานที่พบปะสังสรรค์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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) โครงการตะวันออก บางกะปิ

โครงการตะวันออก บางกะปิ ดำเนินการโดย AWR อันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นคอมมูนิตี้ มาร์เก็ตที่เปิดให้บริการตลอดวันเป็นแห่งแรกและขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ ตามข้อมูลของ JLL ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ใกล้แยกบางกะปิ ซึ่งเป็นแหล่งชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นและมีสถานศึกษาหลายแห่ง โดยมีผู้ค้าปลีกรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ระยะสั้นจำนวนมากกว่า 1,100 รายในโครงการ ครอบคลุมสินค้าประเภทแฟชั่น เครื่องประดับ เครื่องสำอางและอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายทั้งในกลุ่มวัยรุ่น วัยทำงานและผู้ที่พักอาศัยในรัศมีประมาณ 3-5 กิโลเมตร

นอกจากนี้บริษัทยังให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดแข่งขันศิลปะการต่อสู้ อาทิ มวยไทย และศิลปะการต่อสู้แบบผสม (Mixed-Martial Arts) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการภายในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เพื่อช่วยดึงดูดกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และมีแผนการปรับปรุง โครงการตะวันออก บางกะปิ ในระหว่างเดือนมิถุนายน 2563 ถึง เดือนมิถุนายน 2564 ด้วยงบลงทุน 81 ล้านบาท ภายใต้แนวคิด

ความคิดสร้างสรรค์ด้านวัตถุดิบการปรุงอาหาร พร้อมความสนุกสนานในการทานอาหารในบรรยากาศสบาย ซึ่งจะมีการสร้าง “ทาว์นสแควร์” ศูนย์ค้าอาหารสด โดยล้อมรอบด้วยร้านอาหาร เพิ่มความหลากหลายของชนิดอาหารและ เปิดประสบการณ์ในการทานอาหารรูปแบบใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการตะวันนา บางกะปิ มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 12,840 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีผู้เช่ามากกว่า 1,000 ราย และพื้นที่จอดรถจำนวน 168 คัน โดยผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกแบ่งตามรายได้ ได้แก่ บริษัท เอซีซี. อินเทอร์เน็ตเกตติ้ง 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 ตั้งอยู่บนถนนบางริ้ง-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 ยังมีสนามเด็กเล่นแนวพญายักษ์กลางแจ้ง รวมทั้งมีสวนและลานกิจกรรมที่มีลักษณะเฉพาะเพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัว โครงการลาซาล อเวนิว ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบางนา สถานีรถไฟฟ้าบางริ้ง และสถานีรถไฟฟ้าสำโรง ซึ่งทำให้การเข้าถึงโครงการเป็นไปได้สะดวก

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 เรสเทอรองต์ส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าและบริการ (WALE) อยู่ที่ 0.9 ปี

บริษัทมีแผนการพัฒนาโครงการลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท มีสิทธิการเช่า ซึ่งจะมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,000 ตร.ม. เพื่อเพิ่มกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ให้มีความหลากหลาย มีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันและไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้อาศัยในพื้นที่ คนวัยทำงาน และนักศึกษาที่อยู่ภายในรัศมี 3-5 กิโลเมตรได้อย่างครบครัน บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 354 ล้านบาท (รวมทั้งก่อสร้างและงบอื่นๆ) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีค่าใช้จ่ายลงทุนแล้วจำนวน 172 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.

2.1.2 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง (Wholesale)

เพื่อเน้นย้ำถึงความสำคัญของบทบาทในการมีส่วนร่วมสร้างความเข้มแข็งให้กับเศรษฐกิจไทยควบคู่ไปกับการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สังคมชุมชนและประเทศชาติโดยเฉพาะในช่วงเวลาที่ยากลำบากนี้ โดยทุกภาคส่วนเศรษฐกิจและสังคมทั่วโลกได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากวิกฤต COVID-19 บริษัทฯ จึงเร่งผลักดันให้ เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ เป็นแหล่งค้าส่งของภูมิภาคนี้ การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของบริษัทฯ ได้รับการออกแบบ เพื่อรองรับภาคธุรกิจต่าง ๆ ทั้งผู้ผลิต ผู้ส่งออก และผู้นำเข้า ที่แสวงหาโอกาสในการขยายธุรกิจด้วยช่องทางการจัดจำหน่ายใหม่และการเข้าถึงลูกค้าใหม่ทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมุ่งเน้นไปที่การให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกทางการค้าแบบ “ออนไลน์สู่ออฟไลน์” และในทางกลับกัน (O2O) แก่ลูกค้า สิ่งนี้จะช่วยให้ลูกค้าของเราสามารถเจรจาธุรกิจได้ตลอด 365 วันต่อปี อีกทั้งยังช่วยให้ไทยกลายเป็นศูนย์กลางการค้าในภูมิภาคอย่างแท้จริงและสร้างโอกาสใหม่สำหรับคู่ค้าในการจัดหาผลิตภัณฑ์ในศูนย์กลางแบบครบวงจรซึ่งช่วยประหยัดทั้งต้นทุนและเวลาได้อย่างมาก

เพื่อการสร้างโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง และเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯจึงอยู่ระหว่างการพัฒนาแพลตฟอร์มตลาดค้าส่งที่เป็นนวัตกรรม เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดของเรา บริษัทฯ จึงมีการดำเนินงานพัฒนา 1 โครงการ⁴ ได้แก่ เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (เป็นช่องทางออฟไลน์ที่มีความสามารถเชื่อมต่อกับออนไลน์ในรูปแบบ omni channel) นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้พัฒนาฟินิกซ์บ็อกซ์ (PhenixBox) (แพลตฟอร์ม B2B ออนไลน์เพื่อสนับสนุน เออีซี เทรต เซ็นเตอร์) บริษัทฯ คาดหวังว่า ฟินิกซ์บ็อกซ์ (PhenixBox) จะสนับสนุนและเสริมสร้าง เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ให้แข็งแกร่งโดยการให้บริการทุกช่องทางสำหรับ ผู้เช่าของ เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ เพื่อช่วยกระจายสินค้าและส่งเสริมธุรกิจของคู่ค้าทุกราย

(ก) เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา)

โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ประมาณกิโลเมตรที่ 49 ในอำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อันเป็นทำเลที่มีศักยภาพที่เป็นจุดเชื่อมต่อการคมนาคมขนส่งทางบกและถนนหลายช่องจราจรไปยังภูมิภาคต่างๆ ด้วยความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการร่วมเสริมสร้างเศรษฐกิจไทยให้

⁴ พันธุ์ทิพย์ ประตุน้ำ (เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ พันธุ์ทิพย์ ประตุน้ำ) จะถูกนับรวมอยู่ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง (Wholesale) ในปี 2564

แข็งแกร่งและเติบโตอย่างยั่งยืน โครงการนี้นับเป็นโครงการพลิกชีพของบริษัทฯ และมีเป้าหมายที่จะเป็นศูนย์กลางการค้าส่งแบบครบวงจร ด้วยโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเพื่อส่งเสริมการค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศสำหรับธุรกิจในประเทศไทยและประเทศเพื่อนบ้าน

(ข) ฟินิกซ์บ็อกซ์ (PhenixBox)

ฟินิกซ์บ็อกซ์ (PhenixBox) เป็นแพลตฟอร์มออนไลน์ที่จะช่วยเสริมและสนับสนุนช่องทางออนไลน์ที่ช่วยให้ผู้เช่า เออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ตลอดจนผู้ค้าปลีกออฟไลน์แบบเดิมสามารถสร้างตัวตนออนไลน์ได้ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อเชื่อมโยงผู้ซื้อและผู้ขายและอำนวยความสะดวกในการดำเนินการจัดหาผู้เช่า การจัดวางคำสั่งซื้อ การจัดการสินค้าคงคลัง การชำระเงิน การจัดส่งและการจัดการใบแจ้งหนี้ ด้วยอินเทอร์เน็ตเพชท์ที่ใช้งานง่ายซึ่งสามารถเข้าถึงได้ผ่านเว็บไซต์และแอปพลิเคชันมือถือของผู้เช่า ฟินิกซ์บ็อกซ์ (PhenixBox) มีระบบวิเคราะห์ข้อมูลที่มีคุณสมบัติพิเศษรวมถึงการให้ข้อมูลเชิงลึกที่มีคุณค่าเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคแก่ผู้ขายด้วย

ฟินิกซ์บ็อกซ์ (PhenixBox) เป็นบริการเสริมสำหรับโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ของบริษัทฯ โดยแพลตฟอร์มนี้คาดว่าจะช่วยให้ข้อมูลผลิตภัณฑ์ของผู้เช่าของเราแสดงบนแพลตฟอร์มออนไลน์อื่น ๆ และเพื่ออำนวยความสะดวกในการจับคู่ธุรกิจและกิจกรรมการตลาดต่าง ๆ การพัฒนาเหล่านี้จะเปิดโอกาสให้ธุรกิจไทยสามารถเข้าถึงพันธมิตรที่มีศักยภาพในตลาดต่างประเทศอื่น ๆ ขยายและเพิ่มการแสดงตนในหมู่ผู้ซื้อได้ทั่วโลก โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการได้ภายในปี 2564

2.1.3 กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial)

อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ของบริษัท มุ่งเน้นการผสมผสานในส่วนของการค้าปลีกและพื้นที่สำนักงานให้เข้าเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทเป็นเจ้าของและดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 4 แห่งได้แก่ (1) อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ (2) อาคารแอทนี ทาวเวอร์ (3) อาคาร 208 วายเลสโร้ด และ (4) อาคาร อินเทอร์เน็ตลิงค์ ทาวเวอร์ ครอบคลุมพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด 270,594 ตร.ม. ทั้งหมดนี้ทำให้กลุ่มบริษัทเป็นหนึ่งในผู้ให้บริการสำนักงานที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร บริษัทพัฒนาอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่องเพื่อปรับให้เข้ากับความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไปในเรื่องการมีทางเลือกที่มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเสริมร้านค้าปลีกที่หลากหลาย หรือเพิ่มแนวคิดแบบองค์รวมที่มากขึ้น เพื่อสร้างบรรยากาศให้สถานที่ทำงานไม่ใช่แค่การมาทำงานอย่างเดียว แต่มีแนวคิดเรื่องของการกิน การเล่นกิจกรรมเข้าให้เป็นไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 ซึ่งบริษัทจะมุ่งเน้นเรื่องสุขอนามัยและเทคโนโลยี

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์สำนักงานของบริษัท ตั้งอยู่ในย่านที่เหมาะสมพร้อมกับสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจระดับแนวหน้า ที่เชื่อมต่อโดยตรงหรือในระยะที่เข้าถึงกับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะหลักของกรุงเทพมหานคร หรือแม้กระทั่งตั้งอยู่ย่านใจกลางเมือง อาคารของเรามีความโดดเด่นในทุกแง่มุม ผ่านการออกแบบที่มีการเสริมสร้างแรงบันดาลใจ ความคิดสร้างสรรค์ และความเป็นมืออาชีพ ท่ามกลางในตลาดธุรกิจประเภทเดียวกันที่มีการแข่งขันกันสูง สิ่งอำนวยความสะดวกทุกอย่างได้รับการบูรณาการอย่างสมบูรณ์ เพื่อให้บรรลุถึงความ

ยั่งยืนในการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุนี้ บริษัทข้ามชาติชั้นนำทั่วโลกจึงเลือกบริษัทให้อยู่ในลำดับต้น

1. อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์

อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ จัดเป็นอาคารสำนักงานแบบผสมผสานระดับ A ตั้งอยู่กลางย่านสาทร ซึ่งถือว่าเป็นย่านธุรกิจชั้นนำที่สุดในกรุงเทพมหานคร ที่นี่คืออาคารสำนักงานที่สำคัญของเรา เชื่อมด้วยทางเดินลอยฟ้าที่มาจากรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีช่องนนทรี จากการรวบรวมของบริษัท JLL เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถือว่าเป็นอาคารที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร เมื่อเทียบในด้านพื้นที่ อาคารนี้สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2542 และได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2556 (ก่อนที่จะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์มาจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอมเมิร์เชี่ยล อินเวสเมนต์ หรือ TCIF) พื้นที่ประกอบด้วย 3 อาคารหลัก สูงสุดที่ชั้น 58 พื้นที่ NLA ทั้งหมด 158,021 ตารางเมตร (16,131 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ร้านค้าปลีกและอีก 141,890 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่า) ราคาเช่าเฉลี่ยประมาณ 750 บาทต่อตารางเมตร ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พื้นที่ที่ถูกเช่าแล้วร้อยละ 77 และเราได้รับความพึงพอใจจากผู้เช่าถึง ร้อยละ 76 นอกจากนี้เรากำลังดำเนินการเพิ่มมูลค่าอาคาร ด้วยการนำธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมาไว้ที่ชั้นดาดฟ้า การดำเนินการโครงการนี้ได้รับความมือจากกลุ่ม แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ด้วยเรามีความตั้งใจจะพัฒนาอาคารนี้ไม่เพียงเพื่อให้เป็นแค่สำนักงานให้เช่า แต่เราต้องการให้เป็นแหล่งไลฟ์สไตล์และผสมผสาน ซึ่งจะเป็นปัจจัยดึงดูดทั้งบริษัทข้ามชาติและบริษัทชั้นนำภายในประเทศเลือกให้เราเป็นจุดหมายในการเข้ามาใช้พื้นที่

เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ดำเนินการโดย CPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเรา กลุ่มผู้เช่าสำนักงานในอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ประกอบด้วย สถานทูต บริษัทข้ามชาติ (เช่น Samsung, KPMG และ Nissan) บริษัทที่ให้บริการทางด้านเทคโนโลยี กลุ่มธุรกิจสตาร์ทอัพ รวมทั้งบริษัทระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค ส่วนผู้เช่าพื้นที่สำหรับร้านค้าปลีก ประกอบด้วย ศูนย์ออกกำลังกาย ท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านสะดวกซื้อ ธนาคาร และโรงเรียน กลุ่มธุรกิจเหล่านี้สามารถเสริมและเติมเต็มความต้องการของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เพื่อให้ได้รับความสะดวกในการดำเนินชีวิตประจำวันในที่ทำงาน ตามข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้เช่ารายใหญ่ 3 อันดับแรก โดยพิจารณาจากค่าเช่าที่จ่าย คือ กลุ่ม TCC Group, KPMG และ Samsung

2. อาคารแอทินี ทาวเวอร์

อาคารแอทินี ทาวเวอร์ จัดเป็นอาคารสำนักงานระดับ A+ ตั้งอยู่ย่านปทุมวัน ที่ถือว่าเป็นแหล่งธุรกิจอันดับต้น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีเพลินจิต และเชื่อมต่อกับโรงแรมดิ แอทินี โฮเทลแบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น อาคารแอทินี ทาวเวอร์ สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2551 มีทั้งหมด 36 ชั้น พื้นที่ NLA ทั้งสิ้น 45,155 ตารางเมตร (จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 พื้นที่สำหรับร้านค้าปลีก 1,188 ตารางเมตร และอีก 43,967 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่า) ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 957 บาท ต่อ ตารางเมตร พื้นที่ที่ถูกเช่าแล้วร้อยละ 90 และเราได้รับความพึงพอใจจากผู้เช่าถึง ร้อยละ 78.78 นอกจากนี้แอทินีทาวเวอร์กำลังอยู่ในขั้นตอนความร่วมมือกับกลุ่มแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ในการปรับปรุงพื้นที่ล็อบบี้ของอาคาร ให้เป็นพื้นที่พบปะสุดหรู

ในการรองรับผู้เช่าในอาคาร รวมทั้งผู้ใช้บริการทั่วไปด้วย

ผู้เช่าในอาคารแอตธินี ประกอบด้วย สถานทูต หน่วยงานรัฐบาลต่างชาติ สถาบันการเงินต่างประเทศ บริษัทข้ามชาติ และบริษัทชั้นนำในประเทศ รวมทั้งบริษัทที่ให้บริการทางด้านเทคโนโลยี กลุ่มธุรกิจสตาร์ทอัพ รวมทั้งบริษัทระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค ทางด้านพื้นที่ร้านค้าปลีก ประกอบด้วยร้านอาหารระดับหรูและร้านกาแฟ จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ผู้เช่ารายใหญ่ของเราวัดจากรายได้ค่าเช่า คือ ประเทศสหรัฐอเมริกา (ผ่านทางสถานทูตสหรัฐอเมริกา ประจำกรุงเทพมหานคร USAID) ธนาคารดอยช์แบงก์ และสำนักงานคณะกรรมการสหภาพยุโรป ประจำประเทศไทย

แอตธินี ทาวเวอร์ ดำเนินงานโดยกลุ่ม CPM เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอมเมอร์เชียล อินเวสเมนต์ หรือ TCIF ได้มอบหมายสิทธิการเช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าบางฉบับกับ บริษัท วัฒนพัฒน์เทรดดิ้ง จำกัด เพื่อดำเนินกิจการแอตธินีทาวเวอร์ โดยสัญญาหนึ่งจะหมดอายุในวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2572 และอีกสัญญาอีกฉบับหนึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2592

3. อาคาร 208 ถนนวิทย์

อาคาร 208 ถนนวิทย์ จัดเป็นอาคารในระดับ A-, อาคารสำนักงานแบบผสมผสานในย่านปทุมวันซึ่งเป็นย่านธุรกิจใจกลางเมืองที่สำคัญในกรุงเทพฯ สร้างสรรค์ด้วยการออกแบบสถาปัตยกรรมที่น่าดึงดูดใจบนที่ตั้งที่ไม่เหมือนใครท่ามกลางสวนสาธารณะสีเขียวและอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเพลินจิต อาคารนี้สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2536 และได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ครั้งล่าสุดในปี พ.ศ.2559 และมี 18 ชั้น พร้อมพื้นที่สำนักงานให้เช่า รวม 12,668 ตร.ม. (1,349 ตร.ม. เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์และ 11,319 ตร.ม. เป็นสำนักงาน) ค่าเช่าเฉลี่ยต่อ 863 บาท ต่อตารางเมตร จากข้อมูล วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 87 และคะแนนความพึงพอใจของผู้เช่าที่ร้อยละ 70.5 แม้ว่า 208 จะให้ NLA น้อยกว่าอาคารพาณิชย์อื่น ๆ แต่ก็สามารถรักษา ARR และจำนวนพื้นที่ที่ถูกเช่า ที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเอ็มไพร์ทาวเวอร์

กลุ่มผู้เช่าสำนักงานอาคาร 208 ถนนวิทย์ เน้นไปที่ธุรกิจอุตสาหกรรมการสร้างสรรค์เป็นหลัก โดยมี NHK Broadcasting ลงนามในฐานะผู้เช่ารายใหญ่ในปี พ.ศ. 2559 เช่นเดียวกับ สถานทูต สำนักงานกฎหมายองค์กรไม่แสวงหาผลกำไรธุรกิจในภูมิภาคและ บริษัท ที่ให้บริการสำนักงาน ผู้เช่ารายย่อยในอาคาร 208 ถนนวิทย์ประกอบด้วยศูนย์ออกกำลังกายร้านอาหารและคาเฟ่ จากข้อมูลวันที่ 31 ธันวาคม 2020 ผู้เช่า 3 อันดับแรกของเรตามรายได้จากค่าเช่า คือ ผู้ให้บริการด้านสุขภาพชั้นนำระดับโลก, Pendulum Instant Office Co., Ltd. และ GeTeCe Co. Ltd

อาคาร 208 ถนนวิทย์ ดำเนินการโดย บริษัท ในเครือ CPM ได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ งานปรับปรุงครั้งใหญ่รวมถึงการปรับปรุงลิฟต์ การปรับปรุงด้านหน้าอาคารให้ทันสมัย การรื้อรื้อด้านนอก จัดหาผู้ให้บริการด้านสุขภาพชั้นนำระดับโลก และสถานีโทรทัศน์เอ็นเอชเคเป็นผู้เช่ารายสำคัญ และเพิ่ม Coffee Club ที่มีตราสินค้าเป็นร้านค้าปลีกอาหารและเครื่องดื่ม อาคารนี้ยังคงเปิดให้บริการอยู่แม้ว่าจะอยู่ในระหว่างการปรับปรุง ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ก่อนการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 678 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อเดือน. เพิ่มขึ้นเป็น 763 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม

พ.ศ. 2017 หลังจากการปรับปรุงเสร็จสิ้น อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 47 เป็น ร้อยละ 84 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ ร้อยละ 94% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

4. อาคาร อินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์

อาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานระดับ B ในย่านบางนา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจใน กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกสำหรับการเข้าถึงระบบเศรษฐกิจตะวันออกและนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกของประเทศไทย อาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์มีอาคารสำนักงาน 3 อาคาร (อาคาร 1 มี 40 ชั้น อาคาร 2 มี 11 ชั้นและอาคาร 3 มี 6 ชั้น) มีสำนักงานให้เช่า ทั้งหมด 54,750 ตารางเมตร (923 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ค้าปลีกและ 53,827 ตารางเมตร เป็นสำนักงาน) ซึ่งสร้างค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร จำนวน 416 บาทโดยมีอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 78 และคะแนนความพึงพอใจของผู้เช่า ร้อยละ 69.92 ข้อมูล ณ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

อินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ ดำเนินการโดย CPM ซึ่งเป็น บริษัท ย่อยของเรา เดิมอาคารนี้สร้างเสร็จในฐานะสำนักงานของอาคารสำนักพิมพ์เนชั่นเดิมในปี พ.ศ. 2538 และได้รับการปรับปรุงเป็นอาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ในปี พ.ศ. 2557 ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 อาคารดังกล่าวอยู่ระหว่างการปรับปรุงและปรับตำแหน่งใหม่ อาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ ยังคงเปิดให้บริการอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ และเราได้ดำเนินการปรับปรุงล็อบบี้ห้องสุขา ทางเดินทางเข้าประตูหมุน ในไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2562 และลิฟต์ทั้งหมดจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 ยกเว้นลิฟต์บริการ 1 ตัวซึ่งมีกำหนดในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2564 นอกจากนี้เรากำลังริเริ่มโครงการเพิ่มประสิทธิภาพของอาคาร เพื่อสร้างสถานที่ทำงานที่มีสุขภาพดีและมีมนุษยธรรมมากขึ้น ด้วยการนำเสนอไลฟ์สไตล์เพื่อสนับสนุนความสมดุลในชีวิตการทำงานให้กับผู้เช่าของเรา แนวคิดของโครงการมีกำหนดจะสรุปในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2564

กลุ่มผู้เช่าอาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยผู้ผลิตธุรกิจญี่ปุ่นและจีน กรมสรรพากร บริษัท การค้าอุตสาหกรรม บริษัท ยานยนต์ บริษัท โลจิสติกส์ และผู้เช่ารายย่อย เราอยู่ระหว่างการปรับปรุงรูปแบบผู้เช่ารายย่อยร้านค้าปลีกในอาคาร เพื่อนำแฟรนไชส์อาหารและเครื่องดื่มในท้องถิ่นที่เป็นที่ยอมรับรวมถึงบริการอื่น ๆ ที่สามารถรองรับผู้เช่าและผู้มาติดต่อ ข้อมูลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ผู้เช่า 3 อันดับแรกของเรตามรายได้จากค่าเช่า ได้แก่ บริษัท ในเครือ TCC Group, Nation Multimedia Group และ บริษัท ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)

สัญญาเช่าและบริการสำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน

บริษัทเข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ในรูปแบบสัญญามาตรฐาน แม้ว่าข้อกำหนดในสัญญาบางฉบับอาจมีการปรับเปลี่ยนไปตามสถานการณ์แล้วแต่กรณี สัญญาเช่าและบริการที่บริษัท ได้เข้าทำกับผู้เช่ามีข้อกำหนดและเงื่อนไขปกติสำหรับการเช่าในประเภทนั้น ๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่า การวางเงินค้ำประกัน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงแก้ไข และการบำรุงรักษาสถานที่เช่าซึ่งโดยปกติจะกำหนดไว้ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ส่วนใหญ่

ในประเทศไทย บริษัท เข้าทำสัญญาเช่าและบริการทั้งหมดตามเงื่อนไขเพื่อการพาณิชย์เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's-length) โดยบริษัท เชื่อมั่นว่าค่าเช่าอัตราปัจจุบันที่จ่ายโดยผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) และอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) สอดคล้องกับค่าเช่าตามอัตราตลาดในปัจจุบัน

สำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) บริษัท ให้เช่าพื้นที่โดยเก็บ ค่าเช่าคงที่หรือค่าเช่าแปรผันตามอัตราร้อยละของรายได้ของผู้เช่า โดยบริษัท จะไม่เก็บค่าเช่าในช่วงระยะเวลาตกแต่งพื้นที่ (ซึ่งบริษัท และผู้เช่าแต่ละรายจะประเมินและตกลงกันล่วงหน้าตามความจำเป็นทางธุรกิจ) โดยปกติสัญญาส่วนใหญ่ของบริษัท มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี (ยกเว้น สัญญาเช่าพื้นที่และบริการในเอเชียทีค เดอะ รีเวอร์พาร์ค ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 เดือนถึงหลายเดือนจนถึง 3 ปี และโครงการตะวันนา บางกะปิ ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 เดือนถึงหลายเดือนจนถึง 3 ปี) และผู้เช่าจะมีสิทธิที่จะเจรจาต่อรองค่าเช่าใหม่สำหรับการเช่าอีกช่วงระยะเวลาหนึ่ง แต่ไม่เกินกว่าระยะเวลาของสัญญาฉบับก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อยกเว้นบางประการเป็นรายกรณีไป ระยะเวลาเช่ามาตรฐานสำหรับผู้เช่าหลักมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี โดยผู้เช่าหลักบางรายมีสิทธิต่อระยะเวลาเช่าเมื่อมีการเจรจาต่อรองค่าเช่าใหม่ โดยทั่วไปแล้ว สัญญาจะกำหนดให้จ่ายเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือนในช่วงเวลาเริ่มต้นการเช่า การจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าโดยทั่วไปจะจ่ายหนึ่งเดือนล่วงหน้า

บริษัทยังเข้าทำสัญญาเช่าแบบชั่วคราวและข้อตกลงระยะสั้นสำหรับพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายหรือจัดงานอีเวนต์ในอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) ต่าง ๆ เช่น โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน และโครงการตะวันนา บางกะปิ นอกจากสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าของบริษัท ยังเข้าทำข้อตกลงสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคของบริษัท อีกด้วย

สำหรับบริการพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้ง 4 ตึก ในปัจจุบันเราปล่อยเช่าแบบ พื้นที่เปล่า ยุติมาตรฐาน พื้นที่ติดตั้งบางส่วน และพื้นที่ตกแต่งอย่างครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการและวัตถุประสงค์ของลูกค้า การมีรูปแบบธุรกิจที่หลากหลายทำให้สามารถเรียกเก็บค่าเช่าที่สูงขึ้นและตอบสนองความต้องการของตลาด ในช่วงระหว่างการตกแต่งพื้นที่ (ซึ่งตกลงไว้ล่วงหน้ากับผู้เช่าแต่ละราย) เราไม่คิดค่าเช่า สัญญาเช่าและบริการของเรากับผู้เช่าโดยทั่วไปมีระยะเวลา 3 ปี และต่ออายุเงื่อนไขการเช่าโดยเพิ่มขึ้นครั้งละ 3 ปี เมื่อมีการเจรจาต่อรองค่าเช่าอีกครั้ง โดยทั่วไปผู้เช่าพื้นที่สำนักงานของเราไม่ได้รับอนุญาตให้บอกเลิกสัญญาเช่าและบริการโดยไม่มีสาเหตุ เงินมัดจำค่าเช่าสามเดือนจะจ่ายเมื่อเริ่มสัญญาเช่าและบริการ การชำระค่าเช่าโดยผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์สำนักงานของเรามักเป็นรายเดือนล่วงหน้า สัญญาเช่าและบริการสำหรับผู้เช่าสำนักงานของเราเป็นไปตามอัตราคงที่ สัญญาเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายย่อยร้านค้าปลีกภายในอสังหาริมทรัพย์สำนักงานของเรามักจะขึ้นอยู่กับอัตราคงที่โดยมีข้อยกเว้นบางประการ (ตัวอย่างเช่นผู้เช่าหลักบางรายจะจ่ายอัตราผันแปรตามเปอร์เซ็นต์ของรายได้รวม (ในบางกรณีอาจมีการรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำ) นอกจากนี้เรายังป้อนสัญญาเช่าชั่วคราวและการปล่อยพื้นที่เช่าระยะสั้นสำหรับพื้นที่ส่งเสริมการขายหรือกิจกรรมต่าง ๆ ในบริเวณพื้นที่ค้าปลีกของเรา

สำหรับการขึ้นค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท ส่วนใหญ่นั้นมีการกำหนดให้มีการขึ้นค่าเช่าโดยปกติร้อยละ 3-20 ต่อปี ขึ้นอยู่กับลักษณะของ ศูนย์การค้า ลักษณะและขนาดของธุรกิจของผู้เช่า และระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่

สำหรับค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ของบริษัท ส่วนใหญ่นั้นมีการปรับขึ้นค่าเช่าตามอัตราตลาดทุก ๆ 3 ปี โดยขึ้นอยู่กับลักษณะของอาคาร สำนักงาน ลักษณะและขนาดของธุรกิจของผู้เช่า

บริษัทกำลังวางแผนที่จะให้เช่าพื้นที่ให้เช่าส่วนหนึ่งในอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ อาคารแอทนี ทาวเวอร์ และอาคาร อินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์ ให้แก่ผู้ให้บริการสำนักงานที่ตกแต่งพร้อมใช้ซึ่งบริษัท เชื่อว่ารูปแบบ ธุรกิจนี้จะทำให้บริษัท ได้รับค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

ผู้เช่า กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน

บริษัท รักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับฐานผู้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศในวงกว้างและสามารถเข้าถึงเครือข่ายการทำสัญญาเช่าและบริการอย่างกว้างขวาง แม้ว่าบริษัทจะมีชื่อเสียงในตลาดที่ดี แต่การมีความสัมพันธ์อันใกล้ชิดระหว่างทีมงานซึ่งเป็นผู้จัดทำสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่าเดิมและผู้ที่คาดว่าจะเป็นผู้เช่าในอนาคต ทำให้บริษัท มีข้อมูลเชิงลึกแบบเฉพาะตัวเกี่ยวกับความต้องการของตลาด ที่มีอยู่เดิมและในอนาคตและกลยุทธ์เกี่ยวกับผู้เช่า โดยบริษัท มีความได้เปรียบในเรื่องข้อมูล ซึ่งช่วยให้ บริษัทวางตำแหน่งทางการตลาดของตนเองได้เพื่อปรับตัวตามแนวโน้มของตลาดในอนาคต

สัดส่วนของผู้เช่าที่หลากหลายของบริษัท สะท้อนถึงกลยุทธ์ด้านการตลาดและการทำสัญญาเช่าและบริการที่ไม่หยุดนิ่งและมุ่งที่จะปรับเปลี่ยนอัตราการเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) และอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ให้มากที่สุด นอกเหนือจากจำนวนลูกค้าเช่าร้าน (Footfall) ในอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) และอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) บริษัท มีกลยุทธ์ในการทำสัญญาเช่าและบริการคือ ให้ความสำคัญกับการกำหนดและจัดหาผู้เช่าหลักเป็นอันดับแรก ซึ่งโดยปกติผู้เช่าหลักจะช่วยอำนวยความสะดวกในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย ต่างๆ เนื่องจากผู้เช่าหลักที่มีชื่อเสียงจะช่วยเพิ่มจำนวนลูกค้าเช่าร้าน (Footfall) อย่างมีนัยสำคัญสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) ของบริษัท และมีผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) บริษัทประเมินผู้ที่จะเป็นผู้เช่าในอนาคตโดยเน้นการคัดเลือกแบรนด์ซึ่งเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแพลตฟอร์มการค้าปลีก ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) บริษัทมีการให้บริการตัวแทนอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกเพื่อช่วยเหลือในการคัดเลือกผู้เช่าที่เป็นสำนักงาน (รวมถึงความมั่นคงทางการเงินของผู้เช่า) นอกจากนี้ บริษัท ยังพยายามที่จะจำกัดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า โดยหลีกเลี่ยงการพึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งหรือน้อยรายในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อีกด้วย

บริษัทเน้นการต่ออายุระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าหลักหรือผู้เช่าที่สำคัญ โดยบริษัท ส่งเสริมและผลักดันให้ผู้เช่าที่สำคัญรายเดิมดำเนินการปรับปรุงพื้นที่และให้ผู้เช่ารายใหม่ดำเนินการตกแต่งพื้นที่ครั้งใหญ่ เนื่องจากการลงทุนในพื้นที่เช่าจะช่วยเพิ่มความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าจะเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการตามแนวคิดที่มีเป้าหมายเพื่อพัฒนาสุขภาพความปลอดภัย และความสะอาดสบายของผู้เช่า รวมไปถึงการปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ การปรับปรุงลิฟต์ให้ดีขึ้น การพัฒนาแอปพลิเคชันดิจิทัล “Smart Building” สำหรับผู้เช่า (ซึ่งจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถเข้าใช้บริการที่จอดรถ สั่งอาหารและสินค้าจากร้านค้าปลีกที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร และกำหนดการควบคุมระบบปรับอากาศผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ได้) นอกจากนี้ บริษัท ได้ติดตาม/พิจารณาสัดส่วนของผู้เช่าที่อยู่ในธุรกิจค้าปลีกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพื่อจัดหาผู้เช่าที่เป็นแบรนด์และร้านค้าปลีกทั้งในประเทศหรือต่างประเทศที่มีชื่อเสียง

นอกจากนี้ การปรับปรุงและพัฒนาผู้เช่าเป็นส่วนสำคัญในแนวคิดการปรับปรุงคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) ของบริษัท ตัวอย่างเช่น ในช่วงปี 2561 บริษัท ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) เพื่อเสริมสร้างตำแหน่งทางการตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกของบริษัท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเน้นการดึงดูดผู้เช่าที่เป็นแบรนด์ยอดนิยมใหม่ ๆ เช่น Uniqlo H&M Major Cineplex และ Harborland ให้เข้ามาเช่าพื้นที่โครงการของบริษัท นอกจากนี้ ยังมีการปรับส่วนผสมของผู้เช่า (Tenant Mix) ของโครงการของบริษัท เพื่อให้สามารถดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวและลูกค้าที่อยู่อาศัยในประเทศไทย และเน้นส่วนผสมของผู้เช่าให้มีความหลากหลายและมีความเป็นไลฟ์สไตล์มากขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตประจำวันของลูกค้าเพื่อตอบโจทย์ ความต้องการและเพื่อความยั่งยืนในการประกอบธุรกิจที่ต้องเน้นการกลับมาใช้บริการซ้ำของลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับผู้เช่าทั้งรายที่อยู่ปัจจุบันและรายใหม่ โดยบริษัทมีศักยภาพเข้าถึงเครือข่ายผู้เช่าที่แตกต่างกันในประเภทต่าง ๆ ข้อได้เปรียบในการแข่งขันดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ได้รับข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับแนวโน้มของตลาดที่มีอยู่และจะเป็นไปในอนาคต รวมถึงข้อกำหนดการเช่าพื้นที่ ทำให้บริษัทฯ สามารถกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจที่เหมาะสมได้ บริษัทมีข้อมูลที่จำเป็นซึ่งช่วยให้สามารถวางตำแหน่งทางธุรกิจได้ตามแนวโน้มของตลาดในอนาคต บริษัทได้ร่วมมือกับรัฐบาลและองค์กรสมาคมการค้าต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือผู้เช่า ผู้ส่งออก ผู้ผลิต ตลอดจนผู้จัดจำหน่ายโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19

2.2. การตลาดและการแข่งขัน

(1) ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจและสังคม (Socio-economic Overview)

ปี 2563 ประเทศไทยมีประชากรรวม 67.2 ล้านตามที่สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์ว่าอีก 20 ปีข้างหน้าในปี 2583 จะมีจำนวนประชากรลดลงอยู่ที่ 65.4 ล้านคน ซึ่งมีจำนวนประชากรเด็ก 11.2 ล้านคน (ร้อยละ 16.9) ลดลงเป็น 8.4 ล้านคนร้อยละ 12.8 ในปี 2583 ประชากร

ผู้สูงอายุ (60 ปีขึ้นไป) มีจำนวน 12 ล้านคน (ร้อยละ 18) เพิ่มขึ้น 20.42 ล้านคน (ร้อยละ 31.28) ในปี 2583 และ ประชากรวัยแรงงาน (15-59 ปี) มีแนวโน้มลดลงจาก 43.26 ล้านคน (ร้อยละ 65) เป็น 36.5 ล้านคน (ร้อยละ 56) ในปี 2583 ทั้งนี้รัฐบาลจึงได้กำหนดให้วาระผู้สูงอายุเป็นวาระแห่งชาติ โดยมีแนวทางการขับเคลื่อนแผนปฏิบัติการผู้สูงอายุแห่งชาติครอบคลุมทั้งกลุ่มก่อนวัยสูงอายุ (25-59 ปี) และผู้สูงอายุ (60 ปีขึ้นไป) สำหรับกลุ่มก่อนวัยสูงอายุ รัฐบาลมีแผนส่งเสริมเน้นเรื่องการออม การไม่มองผู้สูงอายุเป็นภาระ วิธีการดูแลผู้สูงอายุ เน้นการเสริมทักษะใหม่แก่แรงงานผู้สูงอายุ การออกแบบการทำงานให้ยืดหยุ่นและสร้างแรงจูงใจให้นายจ้างที่จ้างผู้สูงอายุด้านเศรษฐกิจ ในปี 2563 การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลกระทบที่รุนแรงต่อเศรษฐกิจไทยจากมาตรการล็อกดาวน์และมาตรการรับมือการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ระงับกลไกการเติบโตทางเศรษฐกิจและทำให้ภาคธุรกิจขาดสภาพคล่อง ทำให้การผลิตและรายได้ลดลง เกิดภาวะการว่างงานมากขึ้น ถึงแม้ว่าภาพรวมของไทยจะสามารถรับมือกับการระบาดรอบแรกได้เป็นอย่างดี แต่ในช่วงเดือนธันวาคม ต้องมาเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ที่มีความเสี่ยงอาจรุนแรง เศรษฐกิจไทยจึงค่อนข้างได้รับผลกระทบอย่างหนัก จึงเป็นผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศไทย (GDP) ไตรมาสที่ 4 ปี 2563 อยู่ที่ -6.6 ภาคการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากมาตรการปิดเมืองและมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นศูนย์ติดต่อกันนานถึง 6 เดือน (ช่วงเดือนเมษายน-กันยายน) ขณะที่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีทางการเริ่มผ่อนคลายเป็นลำดับและอนุญาตให้นักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ (STV) เดินทางเข้าไทยได้ แต่มีจำนวนเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ทั้งปี 2563 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ จึงมีเพียง 6.7 ล้านคน เทียบกับ 39.8 ล้านคนในปี 2562 หรือลดลงร้อยละ -83.2 ด้านการส่งออกคาดว่าจะติดลบต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ที่ร้อยละ -7.5 เนื่องจากการชะลอตัวของภาคการผลิต โดยการส่งออกไทยหดตัวในเกือบทุกตลาด มีเพียงตลาดสหรัฐ ฯ ที่ยังรักษาสถานะการเติบโตได้ จากนโยบายการทำงานที่บ้านและการรักษาระยะห่างทางสังคม ทำให้มีความต้องการสินค้าในบางกลุ่ม อาทิ กลุ่มสินค้าอาหาร เครื่องคอมพิวเตอร์และส่วนประกอบ เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน และผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันการติดเชื้อและลดการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เช่น ถุงมือยาง เป็นต้น

มุมมองทางด้านธุรกิจในอนาคต (Business outlook)

ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจของประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2563 ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 46.8 จากการปรับลดลงในเกือบทุกองค์ประกอบโดยเฉพาะด้านการสั่งซื้อ ต้นทุนและการจ้างงาน โดยดัชนีฯ ของภาคการผลิตปรับลดลงในทุกธุรกิจ ขณะที่ดัชนีฯ ของภาคที่ไม่ใช่การผลิตทรงตัวจากเดือนก่อน จากความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นในกลุ่มโลจิสติกส์ แต่ความเชื่อมั่นของกลุ่มขนส่งผู้โดยสาร โรงแรมและร้านอาหาร รวมถึงกลุ่มอสังหาริมทรัพย์กลับลดลงมากและอยู่ต่ำกว่าระดับ 50 อีกทั้งความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการในธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารยังอยู่ในระดับต่ำที่สุดเป็นประวัติการณ์ คาดว่าเป็นผลจากความเสี่ยงในประเทศที่สูงขึ้นจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในจังหวัดภาคเหนือ ในขณะที่เดียวกับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศหรือ Foreign Direct Investment (FDI) ของปี 2563 สถิติการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในปี 2563 มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวน 657 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 118,504 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 (ม.ค.-ก.ย.) จำนวนโครงการลดลงร้อยละ 1 ส่วนมูลค่าลดลงร้อยละ 29

การสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นนักลงทุนต่างชาติ ประจำปี 2563 พบว่านักลงทุน มีแผนขยายการลงทุนในไทยและจะรักษาระดับการลงทุนในไทยต่อไป เนื่องจาก การได้รับสิทธิประโยชน์การลงทุน เช่น การปรับปรุงระบบให้มีประสิทธิภาพ, การมีวัตถุดิบขึ้นส่วนที่เพียงพอ, การมีความพร้อมของอุตสาหกรรมสนับสนุน, อีกทั้งมีแนวทางรับมือโควิด-19 ที่ชัดเจน

มุมมองของผู้บริโภคในอนาคต (Consumer outlook)

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในประเทศไทย (Consumer Confidence Index) จากศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยในเดือนมกราคม ปี 2564 อยู่ที่ระดับ 47.8 ลดลงจากเดือนธันวาคม ปี 2563 ที่อยู่ระดับ 50.1 โดยปรับตัวลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 2 ในรอบ 4 เดือน และปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 9 เดือนนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2563 เป็นต้นมาเนื่องจากความวิตกกังวลและผลกระทบเชิงลบที่เกิดขึ้นจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รอบใหม่ในประเทศไทยที่มีการระบาดเป็นวงกว้างและรวดเร็ว โดยมีจุดเริ่มต้นในจังหวัดสมุทรสาครในช่วงกลางเดือนธันวาคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความกังวลเกี่ยวกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการว่างงานในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในรอบใหม่ อย่างไรก็ตาม คาดว่ามาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จะออกมาเยียวยาผลกระทบของโควิด-19 ในรอบใหม่ของรัฐบาล จาก โครงการ “เราชนะ” “คนละครึ่ง” “เรารักกัน” และ ภายใต้สมมติฐานที่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 ประเทศไทยจะเริ่มเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติได้แล้ว ประมาณ 4-6 ล้านคน ภายใต้โครงการ “วัคซีนพาสปอร์ต” ที่อาจจะใช้วิธีการคุยกับประเทศต่าง ๆ ให้คนที่ฉีดวัคซีนแล้วเดินทางมาเที่ยวไทย ซึ่งจะต้องผ่านตรวจเชื้อโควิดในไทยอีกรอบ ซึ่งอาจจะทำให้ความเชื่อมั่นผู้บริโภค กลับมาฟื้นตัวได้เร็วขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ หรือ ในเดือนมีนาคม 2564

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

สถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศไทย ในปี 2563 ที่ผ่านมา อาจจะส่งผลให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของปี 2564 ลดลง 0.6% ถึง 1.1% และมีผลกระทบระยะยาวโดยมีการประเมินจาก เหตุการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองที่ผ่านมา พบว่าส่วนใหญ่จะกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ซึ่งมีผลโดยตรงกับความเชื่อมั่นและการตัดสินใจในการเข้ามาทำธุรกิจ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการอย่างต่อเนื่องทางนโยบายจากรัฐบาลชุดปัจจุบัน ก็นับเป็นจุดแข็งที่ช่วยผลักดันให้ประเทศไทยยังคงอยู่ในจุดที่น่าพึงพอใจ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้แล้ว ประเทศไทยมีดุลบัญชีเดินสะพัด (Current Account) ที่เกินดุลมากที่สุดในภูมิภาค

ในปี 2564 รัฐบาลมีแนวโน้มที่จะออกนโยบายกระตุ้นการบริโภค ต่อเนื่องจากปี 2563 โดยนับจากไตรมาส 3 ปี 2563 การบริโภคเริ่มขยายตัวดีขึ้น โดยติดลบน้อยลงที่ 0.6% และมาตรการรัฐที่กระตุ้นการบริโภคไตรมาส 4 ทำให้การบริโภคกลับมาเป็นบวก อีกทั้งการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานหรือการลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) จะมีเม็ดเงินจากการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (PPP) เพิ่มขึ้น

(2) ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมประเทศไทย

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมประเทศไทย

ทั้งนี้ในปี 2563 ได้เกิดวิกฤตสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส โควิด-19 ที่มีผู้ติดเชื้อทั่วโลกมากกว่า 90 ล้านคนและจำนวนผู้เสียชีวิตเกือบ 2 ล้านคนนั้น เป็นเหตุการณ์สำคัญที่ส่งผลกระทบวงกว้างระดับโลก การออกมาตรการต่างๆที่มุ่งเน้นให้ประชาชนกักตัวอยู่บ้านเพื่อลดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส ทำให้ธุรกิจการท่องเที่ยว โรงแรม ร้านอาหาร และการให้บริการต่าง ๆ ต้องหยุดชะงัก ส่งผลกระทบต่อรายได้โดยตรงภาพธุรกิจโดยรวม ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยระบุสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปีในปี 2563 ลดลงเหลือ 6,695,840 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงจากปีก่อนถึง 79.42%

จากข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาประจำปี 2563 ปริมาณนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ายังประเทศไทยนั้นได้หดตัวอย่างรุนแรง เนื่องจากมาตรการห้ามการเดินทางเข้าออก-นอกประเทศเพื่อป้องกันการนำเชื้อไวรัส COVID-19 เข้ามาจากต่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวชะงักตั้งแต่เดือนเมษายนเป็นต้นมา

เดือน	จำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือน				อัตราการเติบโต (ร้อยละ)		
	จำนวน (คน)						
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560	63/62	62/61	61/60
มกราคม	3,810,155	3,718,504	3,531,483	3,197,053	+2.46	+5.30	+10.46
กุมภาพันธ์	2,061,990	3,603,654	3,552,119	2,966,522	-42.78	+1.45	+19.74
มีนาคม	819,429	3,473,088	3,494,645	3,018,411	-76.41	-0.62	+15.78
เมษายน	0	3,195,006	3,096,067	2,853,288	-100.00	+3.20	+8.51
พฤษภาคม	0	2,726,808	2,737,834	2,600,624	-100.00	-0.40	+5.28
มิถุนายน	0	3,052,287	3,013,304	2,731,072	-100.00	+1.29	+10.33
กรกฎาคม	0	3,327,198	3,177,088	3,099,409	-100.00	+4.72	+2.51
สิงหาคม	0	3,466,456	3,229,031	3,188,148	-100.00	+7.35	+1.28
กันยายน	0	2,902,731	2,636,115	2,600,279	-100.00	+10.11	+1.38
ตุลาคม	1,201	3,042,282	2,704,002	2,725,943	-99.96	+12.51	-0.80
พฤศจิกายน	3,065	3,358,592	3,170,996	3,039,567	-99.91	+5.92	+4.32
ธันวาคม	N/A	3,930,800	3,835,510	3,571,662	N/A	+2.48	+7.39
รวม	6,695,840	39,797,406	38,178,194	35,591,978	79.42%	+4.24	+7.27

แหล่งที่มา: สถิตินักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยปี 2563 กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

ทั้งนี้ภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศหลากหลายโครงการ โดยโครงการสำคัญได้แก่ “เราเที่ยวด้วยกัน” ซึ่งเป็นโครงการที่ช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวและส่งผลต่อผู้ประกอบการในภาคการท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการระบาดของโควิด-19 เนื่องจากมาตรการฯ ดังกล่าวมีการออกแบบที่จะช่วยเหลือให้ครอบคลุมผู้ประกอบการในห่วงโซ่ของภาคการท่องเที่ยวทั้งทางตรงและ

ทางอ้อม อาทิ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจนำเที่ยว ที่ช่วยกระตุ้นให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวและก่อให้เกิดการใช้จ่ายในสถานที่ท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ส่งผลทางบวกเพิ่มเติมต่อทิศทางการตลาดไทยเที่ยวไทยในช่วงปลายปี 2563 ได้ดีขึ้นตามลำดับ อ้างอิงจากข้อมูลศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า ตลาดการท่องเที่ยวของคนไทยเที่ยวในประเทศในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นกว่าในช่วงครึ่งปีแรก จากการปลดล็อกมาตรการควบคุมโรคเริ่มต้นในช่วงเดือนตุลาคมเป็นต้นมา

ทั้งนี้หากสถานการณ์โควิด-19 ในประเทศคลี่คลายและอย่างไรก็ดีทิศทางของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยในปี 2564 ยังอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากสภาพแวดล้อมของตลาดท่องเที่ยวยังมีหลายปัจจัยที่ต้องติดตาม โดยเฉพาะสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศ และผลของการใช้วัคซีนป้องกันโควิดกับประชาชนในบางประเทศ ซึ่งจะเป็นตัวแปรสำคัญต่อทิศทางการดำเนินนโยบายการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติของไทย ทางศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้ประเมินสถานการณ์ตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยปี 2564 โดยคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 4.5-7.0 ล้านคน ขณะที่ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวคิดเป็นมูลค่าประมาณ 3.4-4.8 แสนล้านบาท

ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

ธุรกิจโรงแรม ปี 2563 แนวโน้มฟื้นตัวขึ้นจากผลกระทบทางเศรษฐกิจจากมาตรการป้องกันการควบคุมโรคโควิด-19 ระบาดทั่วโลก ส่งผลให้ Q2-3 ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยหดตัวอย่างรุนแรง จากสถิติการเข้าพักโรงแรมทั่วประเทศไทย ก่อนเกิดวิกฤตโควิด-19 อัตราเข้าพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวเมื่อเดือนมกราคม 2563 อยู่ที่ 77.97% จนกระทั่งเกิดการแพร่ระบาดหนักอย่างหนักเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยลดลงเหลือ 58.39% และหดตัวเหลือ 20.82% ในเดือนมีนาคม ก่อนปรับตัวลดลงสู่จุดต่ำสุดในเดือนเมษายนอยู่ที่ 2.26% เนื่องจากการประกาศมาตรการล็อกดาวน์และปิดน่านฟ้า หลังจากการควบคุมให้สถานการณ์แพร่ระบาดในไทยดีขึ้นเป็นระยะเวลารวม 2 เดือน ทำให้อัตราเข้าพักในเดือนพฤษภาคมอยู่ที่ 3.83% ก่อนจะขยับตัวขึ้นในเดือนมิถุนายนมาอยู่ที่ 13.48% ภายหลังรัฐบาลประกาศคลายมาตรการล็อกดาวน์และกระตุ้นการเดินทางการท่องเที่ยวในประเทศ ทำให้คนไทยเริ่มเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศมากขึ้น ส่งผลให้เมืองท่องเที่ยวกลับมาคึกคักอีกครั้ง โดยเฉพาะเมืองที่อยู่ใกล้กรุงเทพฯ เช่น หัวหิน ชะอำ พัทยา และกาญจนบุรี

จากการผ่อนคลายมาตรการและภาครัฐได้ออกโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจการท่องเที่ยว ส่งผลให้อัตราเข้าพักฟื้นตัวดีขึ้นในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 25.41% และขยับอีกนิดในเดือนสิงหาคมเป็น 26.93% และเดือนกันยายนอยู่ที่ 27.98% เห็นได้ว่าอัตราการฟื้นตัวเริ่มนิ่ง ส่งผลให้ภาคธุรกิจโรงแรมและท่องเที่ยว รวมถึงหน่วยงานรัฐด้านส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ต้องเร่งหาวิธีแก้ไข เพื่อให้อัตราเข้าพักพ้นจากจุดวิกฤตซึ่งอยู่ที่ 28% สอดคล้องกับการรายงานอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์รวมในประเทศ หรือ GDP เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3/2563 ของศูนย์วิจัยเศรษฐกิจธนาคารไทยพาณิชย์ที่สรุปผลประเมินออกมาว่าที่ผ่านมาเศรษฐกิจไทยหดตัวน้อยลงที่ -6.4% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือ เทียบกับ -12.1% ของปีก่อนในไตรมาส 2/2563 สะท้อนเศรษฐกิจไทยผ่านจุดต่ำสุดหลังมีมาตรการผ่อนคลายการปิดเมือง รวมถึงได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคภาคเอกชน

จากข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทย อัตราแลกเปลี่ยนของ 3 สกุลเงินหลักเปรียบเทียบกับค่าเงินบาท ซึ่งมีอัตราการแข็งค่าขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2563 ค่าเงินบาทโดยทั่วไปยังคงมีอัตราการแข็งค่าขึ้น ซึ่งอนุมานได้เป็นสาเหตุส่วนหนึ่งว่าหากนักท่องเที่ยวต้องการเดินทางเข้ามาในประเทศไทยนั้นจะแลกเงินบาทได้ในมูลค่าที่น้อยลงและอาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้นักท่องเที่ยวเปลี่ยนจุดหมายได้

(หน่วย: บาท ต่อ 1 หน่วยเงินตราต่างประเทศ)

อัตราการเปลี่ยนแปลง	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)	-0.4%	0.8%	3.0%	2.5%	1.4%	2.0%	0.1%	0.8%	2.5%	1.1%	0.1%	-4.3%
จีน : หยวน เรนหมินบิ (CNY)	7.1%	7.4%	9.0%	7.3%	3.6%	0.2%	-2.4%	-2.7%	-2.7%	-3.3%	-3.5%	-6.1%
ยูโรโซน : ยูโร (EUR)	9.1%	7.8%	9.7%	9.8%	7.9%	4.0%	-0.2%	-1.8%	-0.7%	-0.9%	-3.8%	-7.0%

สกุลเงิน	ธ.ค. 2563	พ.ย. 2563	ต.ค. 2563	ก.ย. 2563	ส.ค. 2563	ก.ค. 2563	มิ.ย. 2563	พ.ค. 2563	เม.ย. 2563	มี.ค. 2563	ก.พ. 2563	ม.ค. 2563
สหรัฐอเมริกา : ดอลลาร์ (USD)	30.0965	30.4770	31.2705	31.3511	31.2150	31.4142	31.1625	32.0417	32.6378	32.0876	31.3354	30.4348
จีน : หยวน เรนหมินบิ (CNY)	4.6156	4.6260	4.6631	4.6088	4.5091	4.4839	4.4001	4.5032	4.6128	4.5692	4.4768	4.3931
ยูโรโซน : ยูโร (EUR)	36.6005	36.0316	36.7843	36.9499	36.9203	35.9240	35.0709	34.8980	35.4847	35.5181	34.1576	33.7827

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 เรนหมินบิ (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

แหล่งที่มา: อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร ธนาคารแห่งประเทศไทย

รายได้ธุรกิจโรงแรมจะหดตัวจากปีก่อนถึง 65% เนื่องจากการระบาดของ Covid-19 และเศรษฐกิจภายในประเทศชะลอตัวลง ธุรกิจโรงแรมจะค่อยๆฟื้นตัวจากการท่องเที่ยวในประเทศ ซึ่งเริ่มฟื้นช่วงกรกฎาคมที่ผ่านมา และคาดว่าหลังมีวัคซีนป้องกัน Covid-19 ในปี 2564 นักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับเข้ามาเพิ่มขึ้นกว่าปีนี้

เนื่องจากการล็อกดาวน์ และการปิดพรมแดนเนื่องจากการระบาดของ Covid-19 ในปี 2563 อัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยอยู่ที่ 38.1 ซึ่งลดจากปีก่อน 43% และในปี 2564 จะเพิ่มขึ้น 44% คาดในปี 2563 จำนวนโรงแรมจะเหลือประมาณ 1.3 หมื่นแห่ง และจำนวนห้องประมาณ 5.7 หมื่นห้อง โดยลดลงจากปีก่อนหน้าประมาณ 10% เนื่องจากโรงแรมต่างๆได้รับผลกระทบจากการระบาดของ Covid-19 ทำให้ปิดกิจการลง และชะลอการลงทุนด้านธุรกิจท่องเที่ยว ผู้ประกอบการไทยจำเป็นต้องปรับตัวอย่างมากเพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินงานต่อในช่วงที่ต้องปรับกลุ่มเป้าหมาย เน้นลูกค้าชาวไทยมากขึ้นในช่วงที่ไทยยังไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ การปรับตัวเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวไทยซึ่งบางส่วนมีกำลังซื้อไม่สูง โดยอาศัยมาตรการรัฐ “เราเที่ยวด้วยกัน” ช่วยกระตุ้น รวมไปถึงรัฐอาจเพิ่มมาตรการ สนับสนุนให้มีการใช้จ่ายสำหรับกิจกรรมภาคธุรกิจภาคเอกชนที่ใช้บริการของธุรกิจโรงแรม ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมขนาดใหญ่จำเป็นต้องปรับตัวเพื่อสร้างความมั่นใจให้กับนักท่องเที่ยว โดยให้ความสำคัญเรื่องความสะอาดของโรงแรม ใส่ใจในความสะอาดของอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ตลอดจนมาตรการป้องกันที่เข้มงวดโดยเฉพาะการให้บริการกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เข้ามาประชุมสัมมนา รวมถึงให้ความสำคัญกับกลุ่มนักท่องเที่ยวรายได้สูง และนักท่องเที่ยวกลุ่ม VIP ขนาดเล็กที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการเดินทางเป็นกลุ่มขนาดใหญ่ รวมทั้งพยายามเพิ่มสัดส่วนรายได้รูปแบบอื่น ๆ

อาทิ การเน้นให้บริการการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ บริการขายอาหารแบบเดลิเวอรี่ บริการอาหารจัดเลี้ยงตามที่ต้องการ หรือการรับบริหารโรงแรมอื่น เป็นต้น ธุรกิจยังมีความท้าทาย โดยเฉพาะโจทย์ในการปรับวิธีการดำเนินธุรกิจใหม่ (New Business Norms) ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป เช่น การให้บริการที่ยังต้องคำนึงถึงความปลอดภัยจากโควิด-19 ซึ่งคงจะส่งผลกระทบต่อรายได้ แต่ก็เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้บริการ ขณะที่ผู้ประกอบการหลายรายเผชิญกับสภาพคล่องที่จำกัด ทำให้ยังต้องระมัดระวังควบคุมรายจ่ายโดยให้มีผลกระทบต่อบริการน้อยที่สุด ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในด้านต่าง ๆ การจ้างงาน หรือการจัดกิจกรรมการตลาดที่ต้องพึ่งพาเทคโนโลยีมากขึ้น

ภาพรวมธุรกิจโรงแรมของ AWC

จากสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 (Covid 19) ส่งผลให้อัตราการเข้าพักในภาพรวมของกลุ่มโรงแรมของ AWC ในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 มีอัตราการเข้าพักที่ลดลงจากร้อยละ 77.1 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 26.0 โดยมีอัตราการเติบโตที่ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 51.1 เช่นเดียวกับอัตราการเข้าพักในภาพรวมของกลุ่มโรงแรมของ AWC ของทั้งปี 2563 มีอัตราการเข้าพักที่ลดลงจากร้อยละ 74.9 ในปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 23.4 โดยมีอัตราการเติบโตที่ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 51.4 ทั้งนี้มีอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ลดลงร้อยละ 71.5 ในปี 2563 เมื่อเทียบกับอัตรารายได้ค่าที่พักเฉลี่ยต่อห้อง [RevPAR] ของปี 2562

จากรายงานข้อมูลเบื้องต้นด้านการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมของ สมิท ทราเวล รีเสิร์ช [Smith Travel Research หรือ STR] ดัชนีอัตราการเข้าพัก [Market Penetration Index หรือ MPI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2563 อยู่ที่ 115.8 ดัชนีค่าห้องพักเฉลี่ย [Average Rate Index หรือ ARI] ของโรงแรมของ AWC ในปี 2563 อยู่ที่ 97.4 และดัชนีความสามารถในการสร้างรายได้ [Revenue Generation Index หรือ RGI] ของโรงแรมของ AWC เพิ่มขึ้นจาก 102.5 ในปี 2562 มาอยู่ที่ 112.7 ในปี 2563 โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 10.0

เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ผู้บริหารได้ตัดสินใจที่จะปิดการให้บริการโรงแรมบางแห่งภายในเครือและกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่ประกอบกิจการค้าที่ให้เข้าส่วนใหญ่เป็นการชั่วคราว เพื่อจำกัดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งสอดคล้องกับการประกาศของผู้นำราชการกรุงเทพมหานครและส่วนงานราชการหลายจังหวัดที่ทยอยมีคำสั่งให้ปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาประกอบกิจการเป็นการชั่วคราวเริ่มต้นในเดือนมีนาคม 2563

กลุ่มธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เริ่มปิดดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 และกลุ่มธุรกิจ โรงแรมในต่างจังหวัดบางส่วนเริ่มปิดดำเนินงานตั้งแต่ต้นเดือนเมษายน 2563 โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมดังกล่าวได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินงานตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงเดือนกรกฎาคม 2563

การปรับตัวของธุรกิจโรงแรมของ AWC ในช่วงการระบาดของโควิด-19 AWC ได้ตระหนักถึงผลกระทบ และได้ดำเนินการปรับแผนและกลยุทธ์ทางธุรกิจโดยเฉพาะในส่วนธุรกิจโรงแรมมีการปรับตัวให้เป็นเจาะกลุ่มเป้าหมายนักท่องเที่ยวภายในประเทศต่าง ๆ หลากหลายโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการทำโปรโมชั่นห้องพักปรับราคาที่เหมาะสมแก่นักท่องเที่ยวชาวไทย พร้อมทั้งเข้าร่วมโครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการ

สนับสนุนของภาครัฐที่ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจการท่องเที่ยวภายในประเทศได้เป็นอย่างดี

ถึงแม้ว่ากลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ(Hospitality)ของบริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากภาพรวมการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงกับรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัท อย่างไรก็ตาม AWC ได้ออกโปรแกรมส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง เช่น Bangkok Holidays Lifestyle, Gift of Happiness เพื่อกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

การสร้างเชื่อมั่นด้านสุขอนามัยให้กับลูกค้าที่มาใช้บริการในโครงการต่างๆ ในเครือของ AWC ด้วยการเข้าร่วมโครงการ Amazing Thailand Safety & Health Administration (SHA) ซึ่งเป็นการสนองนโยบายด้านการท่องเที่ยวของภาครัฐ ด้วยการผลักดันธุรกิจในเรื่องที่ว่า 29 โครงการ ครอบคลุมทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail) และอาคารสำนักงาน (Commercial Building) ให้เป็นไปตามมาตรฐาน Safety & Health Administration (SHA) ที่ถือเป็นตราสัญลักษณ์ในการรับรองคุณภาพสร้างความมั่นใจด้านสุขอนามัย และมาตรฐานการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ ให้ได้รับประสบการณ์ที่ดีจากสินค้าและบริการด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทย โดยล่าสุดโรงแรมดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเล็คชั่น โฮเทล ยังถือเป็นโครงการแรกในประเทศไทยที่ได้รับรองมาตรฐาน Safety & Health Administration (SHA) ซึ่งบ่งบอกถึงความพร้อมและศักยภาพของแอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น ในการดำเนินธุรกิจ และขับเคลื่อนธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศไทยหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เริ่มคลี่คลายในปัจจุบัน

จัดทำโครงการจำหน่ายอาหารแบบเดลิเวอรี่ จากโครงการ Serve to Safe ที่นำเชฟฝีมือชั้นนำของโรงแรมภายใต้เครือ AWC รังสรรค์อาหารเมนูขึ้น อีกทั้งยังช่วยอุดหนุนสินค้าของเกษตรกรและผู้ผลิตวัตถุดิบต้นทางธุรกิจร้านอาหาร ก่อให้เกิดการสร้างงานให้ห่วงโซ่อุปทาน ซึ่งทางโครงการเลือกใช้วัตถุดิบคุณภาพจากชุมชนและเกษตรกรไทย และประโยชน์ในส่วนที่สามที่มีการตั้งเป้าหมายเพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งจากยอดขายของโครงการ นำไปจัดซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์ มอบให้แก่โรงพยาบาลที่ขาดแคลนทั่วประเทศ

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ

กรุงเทพมหานครมีอัตราการเข้าพักภาพรวมของสถานพักแรมตามข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ประจำปี 2563 ที่ปรับตัวลดลง จากในปี 2562 อยู่ที่อัตราร้อยละ 81.07 มาอยู่ที่ร้อยละ 25.57 ในปี 2563 คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงร้อยละ -55.50 จำนวนผู้เข้าพักทั้งปี 2562 มีจำนวนทั้งหมดที่ 3,039,784 คน ในขณะที่ปี 2563 มีจำนวนผู้เข้าพักทั้งปีลดลงเหลือ 1,047,121 คนเท่านั้น คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -65.55 จำนวนผู้เยี่ยมชมทั้งหมดในปี 2562 มีจำนวนอยู่ที่ 5,620,260 คน ในขณะที่ปี 2563 จำนวนผู้เยี่ยมชมทั้งปีลดลงเหลือ 2,364,196 คนเท่านั้น คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -57.93 จำนวนผู้เยี่ยมชมต่างชาติปี 2562 อยู่ที่ 1,532,504 คน ในขณะที่ปี 2563 จำนวนผู้เยี่ยมชมลดลงเหลือ 72,928 คน คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -95.24 รายได้จากผู้เยี่ยมชมทั้งหมดในปี 2562 จำนวน 90,433.22 ล้านบาท ในปี 2563 ลดลงเหลือ 14,009.63 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -84.51

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่มีอัตราการเข้าพักภาพรวมของสถานพักแรมตามข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ประจำปี 2563 ที่ปรับตัวลดลง จากในปี 2562 ร้อยละ 82.81 มาอยู่ที่ร้อยละ 70.28 ในปี 2563 คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงร้อยละ -12.53 จำนวนผู้เข้าพักทั้งปี 2562 มีจำนวนทั้งหมดที่ 774,996 คน ในขณะที่ปี 2563 มีจำนวนผู้เข้าพักทั้งปีลดลงเหลือ 583,901 คนเท่านั้น คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -24.66 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งหมดในปี 2562 มีจำนวนอยู่ที่ 1,249,167 คน ในขณะที่ปี 2563 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งปีลดลงเหลือ 926,358 คน คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -25.84 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนต่างชาติปี 2562 อยู่ที่ 342,228 คน ในขณะที่ปี 2563 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนลดลงเหลือ 8,425 คน คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -97.54 รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งหมด ในปี 2562 จำนวน 11,570.98 ล้านบาท ในปี 2563 ลดลงเหลือ 6,831.53 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -40.96

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม จังหวัดสุราษฎร์ธานี

จังหวัดสุราษฎร์ธานีมีอัตราการเข้าพักภาพรวมของสถานพักแรมตามข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ประจำปี 2563 ที่ปรับตัวลดลง จากในปี 2562 ร้อยละ 49.34 มาอยู่ที่ร้อยละ 15.65 ในปี 2563 คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงร้อยละ -33.69 จำนวนผู้เข้าพักทั้งปี 2562 มีจำนวนทั้งหมดที่ 321,592 คน ในขณะที่ปี 2563 มีจำนวนผู้เข้าพักทั้งปีลดลงเหลือ 104,288 คนเท่านั้น คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -67.57 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งหมดในปี 2562 มีจำนวนอยู่ที่ 378,375 คน ในขณะที่ปี 2563 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งปีลดลงเหลือ 131,933 คน คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -65.13 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนต่างชาติปี 2562 อยู่ที่ 163,608 คน ในขณะที่ปี 2563 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนลดลงเหลือ 126,621 คน คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -22.61 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติทั้งปี 2562 จำนวน 214,767 คน จำนวนลดลงในปี 2563 เป็นจำนวน 5,312 คนคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -97.53 รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งหมดในปี 2562 จำนวน 6,103.8 ล้านบาท ในปี 2563 ลดลงเหลือ 790.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -87.05 รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติในปี 2562 จำนวน 4,890.9 ล้านบาท ในปี 2563 ลดลงเหลือ 64.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -98.68

(3) ตลาดอุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีก

ในส่วนของธุรกิจศูนย์การค้า ในส่วนของธุรกิจศูนย์การค้า สภาวะตลาดของปี 2563 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด รวมถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังอยู่ในระดับที่ต่ำ และหนี้ภาคครัวเรือนที่สูง ทำให้ในภาพรวมยังคงทรงตัว โดยรายได้ภาคการค้าปลีกปรับตัวลดลง ธุรกิจศูนย์การค้าของบริษัทมีรายได้ลดลงจากปี 2562 เนื่องจากผลกระทบจากการปิดศูนย์การค้าในไตรมาสที่ 2 การให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า และนักท่องเที่ยวที่ชาวต่างชาติที่ไม่สามารถเข้ามาในไทยได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อบรรเทาผลกระทบจากรายได้ที่ยังไม่ฟื้นตัวอยู่ในระดับปกติ บริษัทได้มีการปรับตัวโดยการเน้นกลุ่มเป้าหมายคนในประเทศเพิ่มขึ้น รวมถึงดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุมให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ทั้งนี้เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรท่ามกลางวิกฤติโควิด 19

(4) ตลาดอุตสาหกรรมธุรกิจค้าส่ง

จากข้อมูลของกระทรวงพาณิชย์พบว่า ธุรกิจค้าส่ง เป็นภาคอุตสาหกรรมหนึ่งทางเศรษฐกิจไทยที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจ เพราะมีส่วนถึง 7% ของจีดีพี โดยในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2553-2563) มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยกว่า 6.8% ต่อปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าการเจริญเติบโตของธุรกิจค้าส่งยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องแม้กระทั่ง ในยุคที่มีระบบการซื้อขายทาง Online เข้ามา ขณะเดียวกัน ในปี 2562 ศูนย์ค้าส่งระดับโลกอย่าง Yiwu (อู่) ในประเทศจีน ก็ยังมีการเติบโตเพิ่มสูงขึ้นถึง 12% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีที่ผ่านมา คิดเป็นมูลค่ากว่า 3.8 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 1.14 ล้านล้านบาท โดยส่วนหนึ่งเป็นกลุ่มพ่อค้าแม่ค้าชาวไทยที่นำเข้าสินค้าจากจีนเป็นจำนวนมากในแต่ละปี เพื่อนำมาค้าขายทั้งในระบบ Online และ Offline

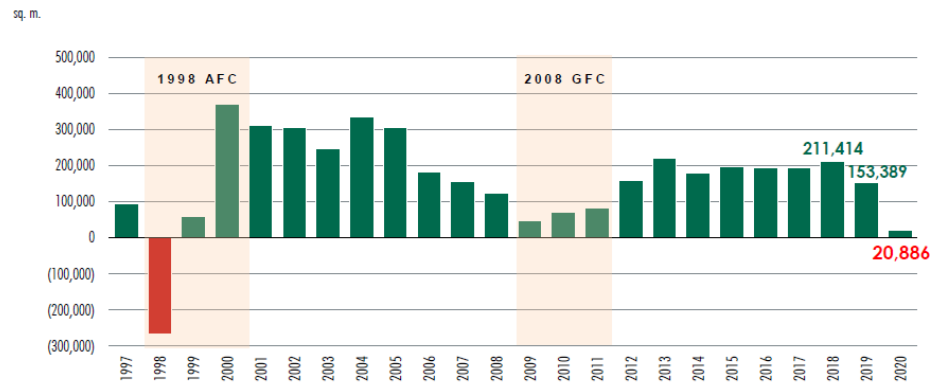
แอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ จึงเล็งเห็นโอกาส ที่จะสร้างพื้นที่การค้าให้กับผู้ประกอบการไทย โดยการรวบรวมกลุ่มผู้ผลิตสินค้าชั้นนำ ในราคาโรงงานจากทั่วประเทศ เพื่อสร้างแรงดึงดูดจากกลุ่มผู้ค้าส่งทั่วโลก โดยพัฒนาแพลตฟอร์มการค้าส่งภายใต้แบรนด์ เออีซี เทรต เซ็นเตอร์ และฟินิกซ์บ็อกซ์ (PhenixBox) (แพลตฟอร์ม Omni Channel) สำหรับการทำการค้าระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ประกอบการ (B2B) เพื่อสร้างการซื้อขายแบบไร้รอยต่อ (Seamless O2O) ในยุคการค้าแบบ Digital

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้าง ‘แหล่งค้าส่งออนไลน์สู่ออฟไลน์ (O2O)’ สำหรับภูมิภาค เพื่อตอบสนองทุกความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขายในทีเดียว ด้วยคุณสมบัติที่โดดเด่น มีสินค้าหลากหลายในราคาที่คุ้มค่าที่สุด นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ร่วมผนึกกำลังกับพันธมิตรในประเทศทั้งภาครัฐ เอกชน และพันธมิตรยักษ์ใหญ่จากประเทศจีน “อู่” (Yiwu) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ และเพื่อสร้างประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางการค้าส่งของภูมิภาค และบริษัทฯ จะยังคงเดินหน้าสร้างพันธมิตรเพิ่มขึ้น โดยมุ่งเน้นที่จะสร้างและสืบสานความสัมพันธ์ต่างๆ รวมทั้งเสริมสร้างความเข้มแข็งโดยมุ่งเน้นที่การเพิ่มมูลค่าให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกราย และส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับประเทศไทยและเศรษฐกิจของภูมิภาค

(5) ตลาดอาคารสำนักงาน

พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ 9,165,588 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อน อันเนื่องมาจากการสร้างอาคารสำนักงานใหม่ 3 อาคารเสร็จสิ้น ส่งผลให้การเช่าสุทธิไตรมาสนี้ไปติดลบ 17,859 ตารางเมตร จากการหดตัวของผู้เช่าจำนวนมากซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอาคารเกรด B ที่ไม่ใช่ CBD ที่ส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด -19 ส่งผลให้ผู้เช่าลดขนาดและการยกเลิกสัญญาที่กำหนด เป็นต้น อัตราว่างโดยรวมขณะนี้อยู่ที่ร้อยละ 8.9 ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ.2563 ที่ร้อยละ 8.9 ที่มีตำแหน่งว่างต่ำสุดอยู่ที่ ร้อยละ 5.8% ในอาคารเกรด A Non-CBD

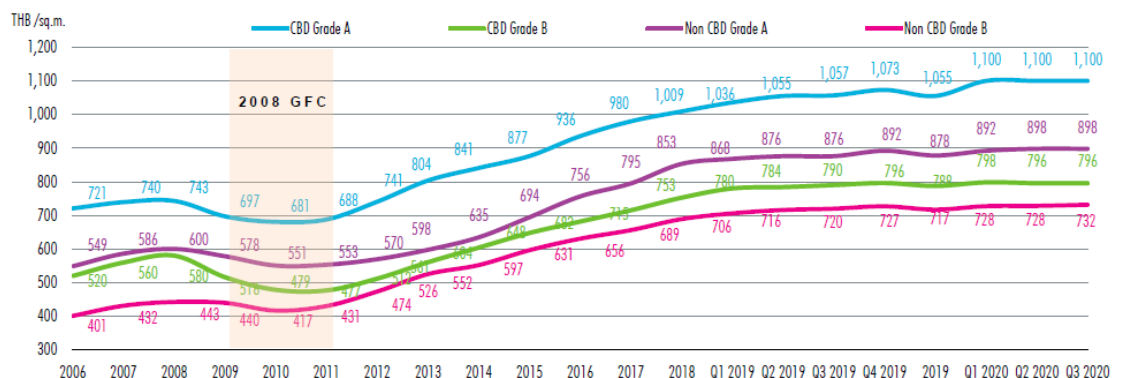
ภาพรวมอัตราการตลาดการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร นับจากต้นปีมาถึงช่วงเวลาปัจจุบัน พ.ศ.2563



Source: CBRE Research

จากข้อมูลของ CBRE พบว่าในไตรมาสนี้มีการเคลื่อนไหวของอัตราค่าเช่าที่อยู่ในวงจำกัดมากในตลาด โดยที่ตลาดย่อยส่วนใหญ่มีการเติบโต Q-o-Q ที่คงที่ ยกเว้นในพื้นที่เกรด B ซึ่งไม่ใช่ CBD โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 ค่าเช่าเฉลี่ยที่ได้ของอาคารเกรด A ในย่าน CBD ยังคงอยู่ที่ 1,100 บาทต่อตารางเมตรในไตรมาสที่สามติดต่อกัน คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน CBRE เชื่อว่าเราจะไม่เห็นการเติบโตของอัตราค่าเช่าในอนาคตอันใกล้และมีแนวโน้มที่จะลดลงในปี พ.ศ.2565 หรือ พ.ศ. 2566 เนื่องจากจะมีอุปทานที่ไหลบ่าเข้ามา

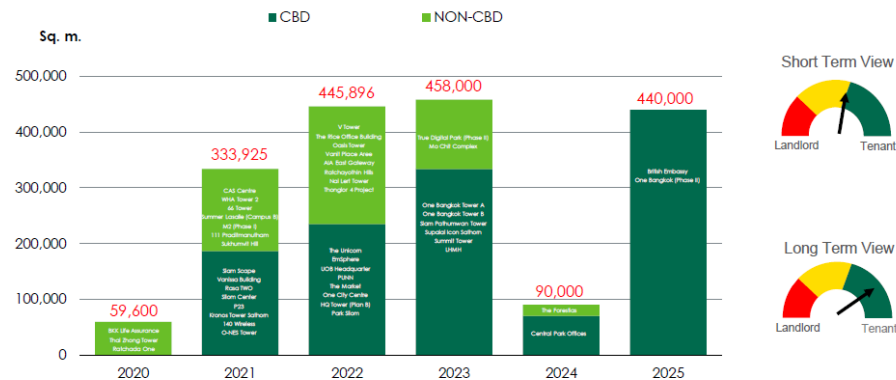
อัตราการเติบโตของธุรกิจการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร



Source: CBRE Research

ภายในสิ้นปี พ.ศ.2563 จะมีพื้นที่สำนักงานอีกกว่า 59,600 ตารางเมตร ที่ออกสู่ตลาด ซึ่งทั้งหมดมาจากการก่อสร้างอาคารเกรด B Non-CBD ที่จะสร้างเสร็จ นอกจากนี้ปัจจัยเรื่องอุปทานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างยังคงเป็นประเด็นสำคัญของเรา โดยจากนี้ไปจนถึงสิ้นปี พ.ศ. 2566 จะมีพื้นที่อีกกว่า 1.17 ล้านตารางเมตร และอีกกว่า 72,000 ตารางเมตร ในปี พ.ศ.2567 โดยมาจากสำนักงานเซ็นทรัลปาร์คในพื้นที่ของดิสตริคต์เซ็นทรัลปาร์ค ตัวแทนต่างๆแสดงความคิดเห็นว่า เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบของ Covid-19 และพื้นที่สำนักงานที่มีให้เช่า เพิ่มขึ้นในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ภาพรวมการตลาดจะเปลี่ยนจากตลาดผู้เช่าไปสู่ตลาดของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

Future Bangkok Office Supply by Area (5years)



Source: CBRE Research

ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด – หลังจากมีมาตรการล็อกดาวน์และธุรกิจสามารถกลับมาดำเนินการได้ หน่วยธุรกิจต่าง ๆ ของบริษัทเริ่มเห็นผลกระทบที่ชัดเจนของการแพร่ระบาดของโควิด-19 ไปยังตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ ด้วยแรงกระตุ้นของสถานการณ์ทางการเงินที่มากขึ้นและการแพร่ระบาดอย่างกว้างขวางและรวดเร็วของโควิด-19 ทำให้เกิดการดำเนินงานที่ยืดหยุ่นหรือกลยุทธ์การทำงานจากที่บ้าน ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการทำงานและความต้องการพื้นที่จากผู้เช่า ซึ่งแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนในการลดลงของการเช่าพื้นที่ในไตรมาสที่เรากำลังจะยังคงดำเนินต่อไปในไตรมาสสุดท้ายของปีเช่นกัน

2.3. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) การจัดหาทรัพย์สินเพื่อพัฒนา

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

การคัดเลือกที่ตั้งโครงการ: การคัดเลือกที่ตั้งโครงการเป็นขั้นตอนพื้นฐานลำดับแรกในการดำเนินงานพัฒนาโครงการและเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดความสำเร็จของโครงการ โดยในเบื้องต้นบริษัท กำหนดทำเลที่มีศักยภาพต่าง 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 คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมโดยรอบ และโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมหรือความเป็นไปได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดังกล่าว สภาพแวดล้อมด้านการแข่งขันในภาพรวม โครงสร้างต้นทุนในภาพรวมและประมาณการกระแสเงินสด และผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดหวัง

บริษัท ใช้ทรัพยากรด้านการบริหารจัดการที่สำคัญในกระบวนการคัดเลือกที่ตั้งโครงการอย่างเต็มที่ ซึ่งรวมถึงความร่วมมือของฝ่ายต่าง ๆ กับกลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) โดยฝ่ายพัฒนาโครงการของบริษัท จะจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อขอรับการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารระดับสูงของบริษัท จะเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในขั้นตอนสุดท้ายเกี่ยวกับความเป็นไปได้ทางการเงินที่บริษัท จะได้รับ และขอบเขตของโครงการต่าง 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 จะเข้าซื้อที่ดิน เช่าที่ดิน หรือทำความร่วมมือทางธุรกิจ บริษัท จะดำเนินการตามขั้นตอนที่จำเป็นในการเข้าซื้อที่ดินหรือให้ได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนา โดยบริษัท จะเจรจาและตกลงเข้าทำสัญญาที่มีผลผูกพันตามกฎหมายเพื่อให้บริษัท มีสิทธิที่จะพัฒนาและ/หรือ ดำเนินงานโครงการ แล้วแต่กรณี สัญญาที่มีผลผูกพันทางกฎหมายดังกล่าว เช่น สัญญาซื้อขายที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาความร่วมมือทางธุรกิจ ขึ้นอยู่กับรูปแบบการได้มาของที่ดินดังกล่าว

การขออนุมัติ: บริษัทจะรับผิดชอบในการขอรับการอนุมัติและใบอนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดในแต่ละ โครงการและมีทีมประสานงานซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมายภายใน ซึ่งมีหน้าที่ ในการดำเนินการขอรับการอนุมัติต่าง ๆ จากหน่วยงานของรัฐ ทั้งนี้ บริษัท จะต้องได้รับอนุมัติและ ใบอนุญาตที่จำเป็นในช่วงระยะเวลาพัฒนาโครงการ

การวางแผนและออกแบบโครงการ: บริษัทจะทำการวิเคราะห์ตลาดที่เกี่ยวข้องและกำหนดการวาง ตำแหน่งสินค้าของบริษัท และยังพัฒนาแนวคิดในการออกแบบสำหรับการพัฒนาโครงการด้วย

โดยปกติแล้วบริษัท จะว่าจ้างบุคคลภายนอก ซึ่งรวมถึงบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญจากต่างประเทศให้ ออกแบบโครงการที่ซับซ้อนและต้องใช้ความชำนาญด้านเทคนิคเฉพาะด้าน และยว่าจ้างที่ปรึกษา ภายนอกอื่น ๆ ในการวางแผนโครงการอีกด้วย โดยบริษัท จะว่าจ้างบริษัทสถาปนิกและบริษัทออกแบบ และที่ปรึกษาด้านโครงสร้างสำหรับแต่ละโครงการโดยเฉพาะ บริษัท ทำงานร่วมกับสถาปนิก ที่ปรึกษาอิสระ และผู้ออกแบบสำหรับแต่ละโครงการ รวมไปถึงพันธมิตรของบริษัท (และ/หรือผู้บริหาร โรงงานจากต่างประเทศ) เพื่อออกแบบก่อสร้างหิรัญทรัพย์และผังพื้นที่อาคารทุกชั้น โดยงานที่บุคคลภายนอก ดำเนินการต้องเป็นไปตามข้อกำหนดคุณลักษณะที่บริษัท กำหนด และอยู่ภายใต้การตรวจสอบของบริษัท ในทุกกรณี ทีมบริหารจัดการโครงการและออกแบบในองค์กรของบริษัท จะรับผิดชอบในการทำสัญญาจ้าง กับบุคคลภายนอก เพื่อตรวจสอบงานของผู้ออกแบบ จัดทำงบประมาณ วางแผน และติดตาม การดำเนินงานโครงการ นอกจากนี้ ทีมงานออกแบบในองค์กรของบริษัท ยังเป็นทีมงานออกแบบ โครงการขนาดเล็กของบริษัท อีกด้วย

บริษัทใช้เวลาประมาณ 6 ถึง 18 เดือนในช่วงการวางแผนและออกแบบและขอรับการอนุมัติและ ใบอนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดสำหรับการเริ่มดำเนินงาน ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดและความ ซับซ้อนของโครงการ

การก่อสร้างและควบคุมคุณภาพ: บริษัท จะคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างและจะติดตามความคืบหน้าใน การก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บริษัท แน่ใจว่าเกิดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีคุณภาพสูง โดยบริษัท เน้นการควบคุมคุณภาพอย่างมีนัยสำคัญในการก่อสร้างและการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ และได้นำ ขั้นตอนการควบคุมคุณภาพมาใช้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายควบคุมคุณภาพ ของบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบในการควบคุมดูแลกระบวนการก่อสร้างโดยรวมสำหรับโครงการทั้งหมด โดยจะดำเนินการตรวจสอบโครงการที่กำลังก่อสร้างทุก ๆ เดือนและตรวจตราในพื้นที่หน้างานอย่าง สม่ำเสมอ หากปรากฏเหตุไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบใดๆ ฝ่ายควบคุมคุณภาพจะรายงานให้ฝ่ายบริหาร ระดับสูงขึ้นไปทราบและกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบแก้ไขปัญหภายใน ระยะเวลาที่กำหนดไว้

บริษัทยังว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาโครงการก่อสร้างอิสระที่ได้รับอนุญาตเพื่อติดตามโครงการของบริษัท โดยบริษัท ใช้ความพิถีพิถันอย่างมากในการเลือกบริษัทควบคุมดูแลโครงการอีกทั้งจัดทำฐานข้อมูลบริษัท ที่ปรึกษาโครงการก่อสร้างอิสระที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพภายในของบริษัท และมาตรฐานอื่น ๆ ในประเทศที่เกี่ยวข้อง บริษัทที่ปรึกษาโครงการก่อสร้างอิสระที่ได้รับอนุญาตจะดำเนินการตรวจสอบคุณภาพและความปลอดภัยเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างและฝีมือแรงงานในพื้นที่ หน่วยงาน และติดตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างด้วย

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) บริษัท มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ตามสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมในการตรวจสอบให้แน่ใจว่าการพัฒนาโรงแรมแล้วเสร็จตามกำหนดส่งมอบงาน และบริษัท ยังรับผิดชอบต่อความล่าช้าที่เกิดจากการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ (แม้บริษัท จะสามารถหารือและขยายวันที่ส่งมอบงานโดยการตกลงร่วมกับผู้บริหารโรงแรมได้ก็ตาม) บริษัท มีการติดตามค่าใช้จ่ายอย่างใกล้ชิด เพื่อตรวจสอบให้แน่ใจว่าค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อยู่ในงบประมาณที่ จัดสรรไว้ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในขอบเขตของการก่อสร้างซึ่งเกินกว่างบประมาณตั้งต้น บริษัทจะส่ง ค่าของงบประมาณที่เป็นทางการถึงคณะผู้บริหารของบริษัท

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 ปี ในการก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของการพัฒนาโครงการ

ก่อนเปิดดำเนินการ: สำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) และ อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) บริษัท จะประสานงานกับผู้เช่าในอนาคต และผู้เช่าที่เปิดตัวล่วงหน้าในการกำหนดช่วงระยะเวลาตกแต่งพื้นที่ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจ เพื่อ อำนวยความสะดวกให้การตกแต่งพื้นที่ดำเนินการแล้วเสร็จตามกำหนดเวลาสำหรับการเปิดตัวโครงการ โดยช่วงระยะก่อนการเปิดตัวโครงการจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับโครงการอสังหาริมทรัพย์และความต้องการ ของผู้เช่า บริษัทเข้าไปชี้แจงผู้เช่าในอนาคตและผู้เช่าที่เปิดตัวล่วงหน้าก่อนวันที่เปิดดำเนินการแล้วอย่าง เป็นทางการ (โดยเฉพาะในกรณีที่บริษัท รับรู้ว่าผู้เช่าบางรายอาจมีระยะเวลาการขออนุมัติภายในเป็น เวลานาน) สำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ โดยปกติบริษัท จะประกาศ การเปิดตัวโรงแรมในช่วงเวลา 6 ถึง 12 เดือนล่วงหน้าก่อนวันที่เปิดดำเนินการแล้วอย่างเป็นทางการ และ จะมีระยะเวลาก่อนเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ (Pre-opening) ประมาณ 1 ถึง 3 เดือน หลังจากการ ก่อสร้างเสร็จสิ้น

การปรับปรุงหรือซ่อมแซม: บริษัทปรับปรุงหรือดำเนินงานปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินในโรงแรมแต่ละแห่ง ตามการดำเนินงานหรือตามกลยุทธ์ที่กำหนด ในขณะที่บริษัทดำเนินงานบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ความถี่ ในการปรับปรุงซ่อมแซมและการดำเนินงานปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใน

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการอาจแตกต่างกันไปตามผู้บริหารโรงแรม โดยปกติแล้วการปรับปรุงครั้งใหญ่จะเกิดขึ้นทุก 8 ถึง 10 ปี ขึ้นอยู่กับความจำเป็นและความต้องการของผู้บริหารโรงแรม โดยในแต่ละปีบริษัท ยังจัดงบประมาณไว้สำหรับทรัพย์สินใหม่และทรัพย์สินเปลี่ยนทดแทนใหม่ตามที่ผู้บริหารโรงแรมกำหนด การปรับปรุงครั้งใหญ่สำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail & Commercial) จะพิจารณาตามสภาพทรัพย์สินและการวางแผนทางการเงินการตลาด

(2) การจัดซื้อจัดจ้างและผู้จัดหาวัตถุดิบรายใหญ่

ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท จะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับโครงการที่กำลังก่อสร้าง รวมไปถึงค่าใช้จ่ายด้านวัตถุดิบ ด้านแรงงาน และด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์เป็นหลัก โดยบริษัท ได้กำหนดกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างแบบรวมศูนย์ในการจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ให้ตรงตามความต้องการที่เฉพาะเจาะจงตามแบบของโครงการ ทั้งนี้ บริษัท จะจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ของอาคารบางอย่าง (เช่น ลิฟต์ เครื่องปรับอากาศ) ในขณะที่ผู้รับเหมาและผู้เหมาช่วงมักเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้าง (เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ และวัสดุตกแต่งต่าง ๆ)

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

บริษัท จะไม่เข้าทำสัญญาระยะยาวหรือสัญญาผูกขาดกับผู้จัดหาวัตถุดิบรายใด ๆ เพื่อให้บริษัท มีความยืดหยุ่นในเรื่องการกำหนดราคา คุณภาพ ช่วงเวลาที่เหมาะสมในการส่งมอบงาน การเสนอราคาและการยื่นประมูลให้แก่บริษัท ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมที่เข้าทำกับผู้จัดหาวัตถุดิบหรือผู้รับเหมาอาจแตกต่างกันไปในแต่ละปีขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการมีระบบบริหารจัดการโครงการจะสามารถช่วยให้บริษัท ลดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากผู้จัดหาวัตถุดิบหรือผู้รับเหมาได้

(3) ที่ดินเปล่า

นอกจากฝ่ายงานพัฒนาโครงการของบริษัท จะเป็นผู้ดำเนินการสรรหาและเข้าซื้อที่ดินแปลงใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท ยังสามารถเข้าถึงที่ดินเปล่าของกลุ่มบริษัทที่ซีซีซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัท อสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในทำเลที่สำคัญอยู่ทั่วประเทศ ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และฉบับแก้ไข (สัญญาให้สิทธิ) ของกลุ่มบริษัทที่ซีซี การที่บริษัทสามารถเข้าถึงที่ดินเปล่าของกลุ่มบริษัทที่ซีซีทำให้บริษัท มีข้อได้เปรียบในการจัดหาที่ตั้ง

โครงการที่เหมาะสมในราคาที่สามารถแข่งขันได้ และยังสามารถทำให้บริษัท สามารถเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ได้อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัท ไม่จำเป็นต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน

2.4. หนังสืออนุญาตและใบอนุญาต

บริษัทจะต้องได้รับหนังสืออนุญาต ใบอนุญาต หนังสือรับรอง และความเห็นชอบต่าง ๆ ในโครงการพัฒนาแต่ละโครงการจากหน่วยงานทางปกครองต่าง ๆ ในแต่ละขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร และบริษัท จะต้องต่ออายุใบอนุญาตและหนังสืออนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยในปัจจุบัน บริษัท ได้รับหนังสืออนุญาต ใบอนุญาต หนังสือรับรอง และความเห็นชอบต่าง ๆ ที่สำคัญสำหรับทรัพย์สินที่บริษัท เป็นเจ้าของที่เปิดดำเนินการแล้ว สำหรับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการขอหนังสืออนุญาต ใบอนุญาต หนังสือสำคัญ และความเห็นชอบต่าง ๆ ที่สำคัญ

นอกจากนี้ การประกอบกิจการของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายหลายฉบับที่สำคัญ อาทิ กฎหมายโรงแรม กฎหมายการสาธารณสุข ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตและความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ทั้งส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ ใบอนุญาตดังกล่าวรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ใบอนุญาตจำหน่ายสุรา ใบอนุญาตจำหน่ายบุหรี่ ใบอนุญาตจำหน่ายและจัดเก็บอาหาร ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ ได้รับหนังสืออนุญาต ใบอนุญาต หนังสือรับรอง และความเห็นชอบต่าง ๆ ที่สำคัญสำหรับการประกอบกิจการ และกลุ่มบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการนำส่งรายงานและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กำหนด และดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตเมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ และดำเนินการขอหรือแก้ไขใบอนุญาตและได้รับความเห็นชอบอื่น ๆ เมื่อมีกฎหมายใหม่กำหนดให้ดำเนินการเช่นนั้น

2.5. ประกันภัย

บริษัทจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมซึ่งคุ้มครองความสูญเสีย ความเสียหาย และความรับผิดทางกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นในธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ความคุ้มครองดังกล่าวรวมถึงความเสียหายของทรัพย์สิน การหยุดชะงักของธุรกิจ การประกันความรับผิดต่อบุคคลอื่น การประกันความรับผิดตามกฎหมายสำหรับกรรมการและเจ้าหน้าที่บริหาร การประกันภัยที่ให้ความคุ้มครองความรับผิดที่เกิดขึ้นภายในสถานที่ประกอบการหรือเนื่องจากการดำเนินงานของผู้เอาประกันภัย การประกันภัยสำหรับการดำเนินธุรกิจควบคุม ประเภทที่ 3 ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2542 และการประกันภัยทรัพย์สินคุ้มครองการก่อการร้าย ส่วนกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดยังครอบคลุมถึงการดำเนินงานของบริษัทย่อย โรงแรมที่บริษัท เป็นเจ้าของ และอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของบริษัท อีกด้วย

บริษัทเห็นว่ากรมธรรม์ประกันภัยของบริษัท มีความคุ้มครองตามมาตรฐานทางอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทเชื่อว่าความคุ้มครองและวงเงินในกรมธรรม์ประกันภัยของบริษัท มีความสมเหตุสมผลในเชิงพาณิชย์ โดยไม่มีส่วนเพิ่มหรือค่าเสียหายส่วนแรกที่มีนัยสำคัญหรือผิดปกติ

2.6. เทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทฯ อาศัยการดำเนินงานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (“ไอที”) ที่มีประสิทธิภาพสำหรับการประกอบธุรกิจ ฝ่ายไอทีของบริษัทฯ รับผิดชอบในการพัฒนาและบำรุงรักษาระบบไอทีเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการทางธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ มุ่งที่จะดำเนินการให้ระบบไอทีที่ใช้นั้นมาจากเทคโนโลยีที่ทันสมัยตามกระบวนการของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ติดตั้งเทคโนโลยีที่ทันสมัยและมีการตรวจสอบให้แน่ใจว่ามีการใช้งานอย่างเหมาะสม บริษัทฯ เทียบเกณฑ์มาตรฐานด้านกลยุทธ์และระบบไอทีของบริษัทฯ กับมาตรฐานอุตสาหกรรมหรือของพันธมิตรที่เป็นองค์กรชั้นนำระดับโลกและนำมาปฏิบัติงานกับองค์กร พร้อมตรวจสอบให้แน่ใจว่าระบบไอทีของบริษัทฯ มีความทันสมัยตามรอบอายุการใช้งานและมีการนำข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจ นอกจากนี้ยังมีการศึกษาหาเทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมเพื่อการใช้งานกับบริษัท

บริษัทฯ ใช้ศาสตร์สามด้านหลักในการนำการเปลี่ยนแปลงด้านดิจิทัลได้แก่ การบริหารด้านกระบวนการทำงาน (Business Process Management) เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) และ การวิเคราะห์ข้อมูล/วิทยาการข้อมูล (Data Analytics/Data Science) มาประกอบกัน ทำให้ระบบเทคโนโลยีของบริษัทฯ ถูกเลือกหรือพัฒนาบนพื้นฐานกระบวนการทำงานที่ดี จากนั้นจึงมีการต่อยอดด้วยการวิเคราะห์เพื่อให้ได้ถึงการเข้าใจมิติต่างๆ ของธุรกิจอย่างเชิงลึก

บริษัทฯ ยังได้มีการกำหนดแผนการกู้คืนระบบ (Disaster Recovery Plan) ศูนย์สำรองข้อมูลและระบบต่าง ๆ โดยจะมีการซักซ้อมการปฏิบัติการในกรณีที่เกิดปัญหาต่าง ๆ ที่สำคัญ

บริษัทฯ ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่หลากหลาย เพื่อเก็บข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ จากธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงข้อมูลเงินเดือนและพนักงาน โดยระบบดังกล่าวถูกจัดให้ปฏิบัติงาน (hosting) อยู่กับผู้ให้บริการภายนอก ขณะที่ผู้ใช้งานสามารถเข้าถึงระบบผ่านทางเครือข่ายที่น่าเชื่อถือ ในด้านสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิสำหรับซอฟต์แวร์ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามสัญญาให้ใช้สิทธิอนุญาตที่เป็นสาระสำคัญอย่างครบถ้วน

บริษัทฯ ดำเนินการประเมินช่องโหว่ของระบบและทดสอบการเจาะระบบเป็นประจำทุกปี เพื่อตรวจหาจุดบกพร่องที่อาจเกิดขึ้นในระบบรักษาความปลอดภัยเครือข่ายของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้ลงทุนในเครื่องมือต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองและป้องกันข้อมูลภายใน ข้อมูลความลับ และข้อมูลที่เป็นความลับมาก และจัดให้มีนโยบาย ขั้นตอนปฏิบัติ และแนวทางความปลอดภัยด้านไอทีในการจัดประเภทและการเข้ารหัสข้อมูลที่เป็นความลับ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังให้ความรู้พนักงานทั้งองค์กรเกี่ยวกับความปลอดภัยทางไซเบอร์ ในรูปแบบการฝึกอบรมสร้างความตระหนักรู้อย่างเป็นและไม่เป็นทางการและจัดให้มีนโยบายและแนวปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ ในด้านพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

2.7. มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัย

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสุขภาพความปลอดภัยในการทำงานของพนักงาน โดยบริษัทมีนโยบายเรื่องความปลอดภัยและสุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน อีกทั้ง บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้เป็นหน้าที่ที่ผู้บริหารและพนักงานทุกคนต้องร่วมมือกันดำเนินการให้เกิดความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีในการทำงานซึ่งบริษัทกำหนดให้ความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องอยู่ในจิตสำนึกและมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของผู้บริหารและพนักงานทุกคน โดยพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบหรือประกาศของหน่วยงานราชการ และระเบียบปฏิบัติของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานอย่างเคร่งครัด ตลอดระยะเวลาที่ปฏิบัติงานขณะที่บริษัทจะดำเนินการติดตามเฝ้าระวัง ประเมิน ควบคุมอันตราย และจัดให้มีการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการทำงาน ทั้งพื้นที่ภายในอาคาร และบริเวณภายนอกอาคารโดยรอบเพื่อความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดการบาดเจ็บ การเจ็บป่วย และ อุบัติเหตุจากการทำงาน อีกทั้งมีการเผยแพร่ให้ความรู้และสร้างความตระหนักในเรื่องความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมใน การทำงานแก่ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง และ บริษัทส่งเสริมให้มีการฝึกอบรมและจัดกิจกรรมรณรงค์ต่าง ๆ เพื่อให้ความรู้ปลูกฝังจิตสำนึกที่ดีและสร้างการมีส่วนร่วมของพนักงานในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน อย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ เช่น กิจกรรม 5 ส กิจกรรมรณรงค์ป้องกัน อัคคีภัยและซ้อมอพยพหนีไฟ เป็นต้น นอกจากนี้ จะมีการติดตามประเมินความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อพัฒนา และปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานด้านความปลอดภัยและ สุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง รวมทั้งมีการตรวจสอบสุขภาพให้กับบุคลากรของบริษัทเป็นประจำทุกปี

ในรอบบัญชีปี 2563 พนักงานของกลุ่มบริษัทไม่มีการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานและไม่มีการหยุดงานหรือเจ็บป่วยจากการทำงาน

การดำเนินงานของบริษัท อยู่ภายใต้ข้อกำหนดด้านกฎหมายและความเสี่ยงต่อความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สุขภาพ หรือความปลอดภัยในประเทศไทย บริษัทเชื่อว่า บริษัท ปฏิบัติตามข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่ใช้บังคับในประเทศไทยในสาระสำคัญทั้งหมด สำหรับโครงการที่มีผลกระทบหรือเกี่ยวข้องกับสาธารณะ บริษัท รับทราบถึงเหตุอันอาจจะทำให้ไปสู่ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สุขภาพ หรือความปลอดภัย หรือกระบวนการพิจารณาหรือการสืบสวนที่บริษัทอาจต้องเป็นคู่กรณี เช่น ต่อโครงการคอนโดมิเนียม ริทิม สุขุมวิท 50

เนื่องจากบริษัท ไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือกระบวนการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินด้วยตนเอง ความรับผิดชอบในเรื่องสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงานในสถานที่ทำงานในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือกระบวนการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินโดยปกติจึงเป็นหน้าที่ของผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้าง

2.8. ระบบการพัฒนาโครงการของบริษัท ภายใต้มาตรฐาน ISO และข้อได้เปรียบในการแข่งขัน

แผนกพัฒนาโครงการและดูแลทรัพย์สินได้ยึดมั่นแนวทางปฏิบัติ และดำเนินการปฏิบัติงานตามหลักกรอบการทำงาน และกำกับดูแลกิจการของบริษัทรวมถึงความรับผิดชอบต่อความโปร่งใสและความยั่งยืน โดยฝ่ายพัฒนาโครงการประสบความสำเร็จในการได้รับการรับรองมาตรฐานองค์การระหว่างประเทศ (ISO) ได้แก่ ISO9001: 2015, ISO14001: 2015

และ ISO45001: 2018 เป็นเวลาสี่ปีติดต่อกัน รวมทั้งฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายสนับสนุนด้านเทคนิคก็ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO9001: 2015, ISO14001: 2015 และ ISO45001: 2018 ในเดือนธันวาคม 2563

การรับรอง ISO ข้างต้นโดยบริษัทบูโรเวอร์ิตัสแสดงให้เห็นว่าประสิทธิภาพของระบบการจัดการแบบรวม (IMS) ของกลุ่มเป็นที่ยอมรับ และการปฏิบัติงานของหน่วยงานทั้งสองขององค์กรนี้มีการจัดการกระบวนการอย่างบูรณาการเป็นระบบและสอดคล้องกัน

การพัฒนาสินทรัพย์และการดำเนินธุรกิจในแต่ละวันล้วนยึดมั่นอยู่กับแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดสำหรับบุคลากรและกระบวนการที่เหมาะสม ทั้งนี้โครงสร้างที่แข็งแกร่งเพื่อกำกับจัดการและเพื่อความมั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยคำนึงถึงความเป็นเลิศในการดำเนินงานและความคิดริเริ่มที่ยั่งยืน ระบบการควบคุมภายในที่แข็งแกร่งและกระบวนการประเมินที่มีประสิทธิผลและเป็นอิสระต่อกัน เป็นอีกหนึ่งอันเดียวกับระบบการจัดการของกลุ่มบริษัท

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่สังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) อสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) รวมถึงศูนย์ค้าส่งแบบครบวงจรขนาดใหญ่ (Wholesale Trade Center) ในการประกอบธุรกิจนั้นย่อมมีความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มธุรกิจในอนาคตของบริษัท โดยเฉพาะในปี 2563 ที่ผ่านมามีบริษัทต้องเผชิญกับเหตุการณ์สำคัญจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อหลายภาคอุตสาหกรรมและต่อบริษัท โดยเฉพาะการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศจากการปิดประเทศ การปิดห้างสรรพสินค้าและคอมมิวนิตีมีอลล์ รวมถึงการปรับรูปแบบการทำงานของหลายบริษัทเป็นลักษณะทำงานจากที่บ้าน (work from home) ซึ่งทำให้ความต้องการใช้พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานลดลง บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืน โดยนำการบริหารความเสี่ยงมาเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานให้บรรลุพันธกิจและเป้าหมายของบริษัท บริษัทได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยง COSO Enterprise Risk Management 2017 ซึ่งเป็นกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากลมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับบริบทของบริษัท มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงที่พนักงานทุกคนต้องถือปฏิบัติ และกำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในอย่างครอบคลุมทุกกลุ่มธุรกิจ และทุกกิจกรรมสำคัญเพื่อให้บริษัทสามารถกำหนดแผนบริหารจัดการในการลดผลกระทบจากความเสียหายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และกำหนดให้มีการติดตาม ทบทวน ความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างเป็นระบบผ่านคณะทำงานต่าง ๆ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) โดยบริษัทมีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้า พร้อมทั้งมอบบริการที่เปี่ยมด้วยคุณภาพให้แก่สังคมไทย เพื่อการเติบโตและก้าวสู่การเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ พร้อมดำรงไว้ซึ่งการเป็นที่ชื่นชมและเชื่อถือของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง และหลากหลาย เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคแบบครบวงจรโดยมีปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับด้านกลยุทธ์ ดังต่อไปนี้

1.1.1 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ขยายเป็นวงกว้างโดยเฉพาะในต่างประเทศ เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกา และหลายประเทศในทวีปยุโรป รวมทั้งประเทศจีน ส่งผลให้รัฐบาลของแต่ละประเทศรวมถึงรัฐบาลไทยต้องกำหนดมาตรการที่เข้มงวดเพื่อจำกัดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยการปิดประเทศ และกำหนดขั้นตอนการเดินทางเข้า ออกประเทศอย่างเข้มงวด โดยรัฐบาลไทยกำหนดให้ผู้เดินทางเข้าประเทศไทยต้องกักตัวในสถานที่ที่รัฐบาลกำหนดเป็นระยะเวลา 14 วัน ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศไทยลดลงเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงกับธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ อย่างไรก็ตามด้วยกลยุทธ์ของบริษัทที่มีการกระจายธุรกิจให้ครอบคลุมถึงธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจอาคารสำนักงาน และ ธุรกิจค้าส่ง ที่นอกเหนือไปจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ ทำให้ผลกระทบนี้รุนแรงน้อยกว่าเมื่อเทียบกับกรณีที่บริษัทเน้นแต่เพียงกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ

บริษัทได้ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบที่เกิดขึ้นทั้งกับบริษัทและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยการวิเคราะห์พฤติกรรมของลูกค้าและสภาพการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อนำมากำหนดและปรับแผนกลยุทธ์ใหม่ให้สอดคล้องกับการ

เปลี่ยนแปลงเพื่อสร้างรูปแบบธุรกิจใหม่ๆ ในการดึงดูดลูกค้า และขยายช่องทางการเข้าถึงลูกค้าอย่างครบวงจร (omni channel) พร้อมทั้งควบคุมต้นทุนการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ โดยการดำเนินโครงการลดค่าใช้จ่ายของแต่ละแผนก และปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้บริษัทยังได้กำหนดให้มีมาตรการดูแลผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกส่วน เช่น การให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า การให้สิทธิประโยชน์แก่ลูกค้า ตลอดจนการกำหนดมาตรการต่างๆ ในการดูแลพนักงาน เป็นต้น

1.1.2 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risks)

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ขยายเป็นวงกว้าง ส่งผลให้หลายธุรกิจต้องปิดตัวลง หรือลดขนาดองค์กร และยังส่งผลให้ภาคธุรกิจต้องมีการปรับรูปแบบการทำงานไปเป็นลักษณะทำงานจากที่บ้าน (hybrid-working or working from home) ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานลดลง นอกจากนี้พฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปโดยผู้บริโภคสามารถเลือกใช้บริการได้ในช่องทางที่หลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการ เช่น ลูกค้าอาจสนใจบริการที่พักในรูปแบบอื่นมากกว่าการพักในโรงแรม หรือการสั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้นเมื่อเทียบกับการซื้อของในร้านค้า บริษัทได้นำผลกระทบที่เกิดขึ้นมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดและปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป และนำเสนอการให้บริการในรูปแบบใหม่เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค เช่น การนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ ภายใต้ชื่อ “AWC Infinite Lifestyle” เพื่อความอิสระและยืดหยุ่นของผู้บริโภคในการใช้ชีวิตทั้งการทำงานและการพักผ่อน ที่รวบรวม “ออฟฟิศ – บ้าน – โรงแรม – ศูนย์การค้า” ไว้ในที่เดียวกัน รองรับเทรนด์ Work From Anywhere ในวิถีของโลกในยุค New Normal

1.2 ความเสี่ยงด้านการแข่งขันทางธุรกิจ

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

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เป็นอีกหนึ่งธุรกิจหลักสำคัญของบริษัทที่อยู่ในภาวะการแข่งขันสูง สังเกตได้จากการเปิดตัวโครงการที่มีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ และผู้ประกอบการย่อย ทั้งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันกับบริษัทหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ในลักษณะการให้บริการพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-working space) ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นในกลุ่มคนรุ่นใหม่และธุรกิจที่กำลังเติบโต บริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงด้วยการดำเนินธุรกิจในหลากหลายแพลตฟอร์ม รวมถึงมีโครงการคอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์เพื่อตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของผู้บริโภคในทุกกลุ่มโดยได้พิจารณารูปแบบธุรกิจจากไลฟ์สไตล์ และระดับรายได้ของผู้บริโภคในชุมชน รวมถึงได้มีการสำรวจตลาด และวิเคราะห์ข้อมูลคู่แข่งเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการภายใต้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

การพาณิชย์ สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างครอบคลุมในทุกกลุ่ม รวมถึงได้มุ่งเน้นการปรับปรุงดูแลระบบอำนวยความสะดวกให้มีความปลอดภัยและสะดวกสบายเพื่อสร้างความพึงพอใจให้ผู้มาใช้บริการ

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานเป็นสิ่งสำคัญที่จะสนับสนุนบริษัท ให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ความไม่เพียงพอ หรือความบกพร่องของการควบคุมภายใน ตลอดจนการขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถอาจทำให้บริษัท ไม่สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้ความสำคัญในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานมาตรฐาน การบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล และการป้องกันการถูกโจมตีทางไซเบอร์ โดยปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติการที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

2.1 ความเสี่ยงในการสรรหาและพัฒนาบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ

บริษัทต้องพึ่งพาบุคลากรในสายงานต่าง ๆ โดยตระหนักดีว่าทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งที่จะช่วยให้บริษัท ดำเนินการบรรลุเป้าหมายที่กำหนด ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้เพียงพอและมีศักยภาพที่จะรองรับการขยายงาน มีความสุขในการทำงาน พร้อมทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีให้กับบริษัท โดยบริษัทมีมาตรการในการจัดการความเสี่ยงด้านบุคลากรตั้งแต่การสรรหาคัดเลือกบุคคลากรเพื่อให้ได้บุคลากรที่มีคุณภาพตรงตามความต้องการและมีพนักงานเพียงพอต่อความต้องการ เช่น การบริหารช่องทางในการรับสมัครงานเพื่อให้ตลาดแรงงานสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ การดำเนินโครงการพนักงานแนะนำเพื่อนพนักงาน รวมถึงกำหนดการใช้บริการผู้ให้บริการข้อมูล ผู้สมัครงานที่มีความหลากหลายและมีฐานข้อมูลแยกตามระดับและตำแหน่งงาน และเพื่อพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร บริษัทกำหนดให้มีการจัดอบรมที่จำเป็นให้กับพนักงานตามลักษณะงานและตำแหน่งงาน นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดทำโครงการ Leadership DNA เพื่อปลูกฝังวัฒนธรรมการทำงานและค่านิยมของบริษัทให้กับผู้บริหารในทุกระดับ และกำหนดให้มีการจัดทำแผนการสืบทอด (Succession Plan) เพื่อระบุตำแหน่งงานที่สำคัญและเตรียมความพร้อมให้กับผู้สืบทอดตำแหน่งงาน เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

2.2 ความเสี่ยงจากกระบวนการปฏิบัติงาน

การกำหนดกระบวนการปฏิบัติงานไม่เหมาะสม เช่น มีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ยุงยาก ซ้ำซ้อน หรือขาดการควบคุมในกิจกรรมที่สำคัญ เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ปฏิบัติงานสับสน และทำให้เกิดข้อบกพร่องในการปฏิบัติงาน บริษัทจึงให้ความสำคัญในการพัฒนา มาตรฐานการปฏิบัติงานที่มุ่งขจัดความสูญเปล่าของการดำเนินงานในทุกกระบวนการสำคัญ ตัดกิจกรรมที่ไม่มีประโยชน์ หรือไม่มีการเพิ่มคุณค่าในกระบวนการออกไปโดยมีหน่วยงานพัฒนากระบวนการปฏิบัติงานมาตรฐานทำหน้าที่สนับสนุนหน่วยธุรกิจในการจัดทำและปรับปรุงกระบวนการทำงาน ร่วมกับหน่วยงานบริหารความเสี่ยงในการระบุความเสี่ยงและออกแบบกระบวนการควบคุมให้เพียงพอและเหมาะสมกับแต่ละกระบวนการปฏิบัติงานและการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบฐานข้อมูลโดยได้จัดตั้งหน่วยงานวิเคราะห์ข้อมูลส่วนกลาง (Enterprise Data Analytics) เพื่อทำหน้าที่สนับสนุนหน่วยธุรกิจในการสร้างระบบฐานข้อมูลส่วนกลาง (Centralized data platform) ซึ่งช่วยให้การบริหารจัดการข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการค้นหาข้อมูลประกอบการตัดสินใจของหน่วยธุรกิจเป็นไปอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ โดยมีกระบวนการกำกับดูแลเพื่อควบคุมการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละระดับให้เป็นไปโดยเหมาะสม

บริษัทมีการปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา โดยได้สื่อสารข้อมูลไปยังผู้เกี่ยวข้องในทุกระดับผ่านช่องทางที่หลากหลายเพื่อสร้างความเข้าใจที่ตรงกันและติดตามการปฏิบัติตาม

กระบวนการที่ปรับปรุงใหม่ผ่านการบริหารความเปลี่ยนแปลง (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 ภัยคุกคามด้านไซเบอร์จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่บริษัทให้ความสำคัญเพื่อหลีกเลี่ยงและลดผลกระทบจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ บริษัทได้ใช้บริการผู้ให้บริการจัดเก็บข้อมูลที่มีระบบป้องกันการโจมตีที่ได้มาตรฐานสำหรับระบบงานที่สำคัญ และกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานให้มีการควบคุมและตรวจสอบการโจมตีข้อมูล และติดตามผลการตรวจสอบอย่างใกล้ชิด รวมถึงได้มีการสำรองข้อมูลสำคัญไว้ต่างสถานที่เพื่อให้สามารถกู้คืนข้อมูลสำคัญกลับมาได้ภายในเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ฝ่ายสารสนเทศของบริษัทยังได้มีการสื่อสารให้พนักงานทราบถึงภัยคุกคามด้านไซเบอร์ในรูปแบบต่างๆ เช่น การพยายามเข้าถึงระบบของบริษัทผ่านรูปแบบอีเมลหลอกลวง (phishing email) เพื่อให้พนักงานตระหนักถึงภัยดังกล่าวและทราบถึงแนวทางป้องกัน

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะสร้างความก้าวหน้าและรักษาอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องคู่ไปกับการส่งมอบบริการที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า ซึ่งการจะบรรลุเป้าหมายดังกล่าวบริษัทฯ มีปัจจัยเสี่ยงด้านการเงินดังต่อไปนี้

3.1 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

บริษัทดำเนินธุรกิจในอนาคตที่ใช้นโยบายการลงทุนสูงและอาศัยความพร้อมของเงินทุนจำนวนมาก บริษัทจึงกำหนดนโยบายการลงทุนและการพัฒนาโครงการเพื่อเป็นหลักเกณฑ์พิจารณาการลงทุน โดยมีฝ่ายงานกลยุทธ์การลงทุนเป็นหน่วยงานรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์การใช้นโยบายอย่างละเอียด รอบคอบในทุก ๆ โครงการเพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Return on Equity : ROE) ระยะเวลาดำเนินโครงการและแหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อให้การบริหารสภาพคล่องเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอในการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน ฝ่ายกลยุทธ์การลงทุนจะทำงานใกล้ชิดกับฝ่ายการเงินในการจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมโดยบริษัทกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ยอมรับได้ไม่เกิน 1.5 เท่า และมีการบริหารจัดการโครงสร้างหนี้ที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งพิจารณาการใช้เครื่องมือทางการเงินในการบริหารจัดการความเสี่ยงควบคู่กันไปด้วย

3.2 ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เข้าพื้นที่ (Credit Risk)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ในปีที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อหลากหลายกลุ่มธุรกิจเป็นวงกว้าง ซึ่งทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจของบริษัทลดลง ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ครบถ้วนตามเวลาที่กำหนด ผิดนัดชำระ หรือมีการเรียกร้องส่วนลดเพิ่มเติมจากปกติ เหตุดังกล่าวมีผลกระทบต่อการจัดเก็บรายได้ของบริษัท บริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการกำหนดมาตรการช่วยเหลือสนับสนุนผู้เช่าอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งพัฒนากระบวนการจัดเก็บรายได้ และกระบวนการทวงถามหนี้ให้มีความรัดกุมชัดเจน และง่ายต่อการตรวจสอบหารายการผิดนัด พร้อมทั้งกำหนดบทบาทหน้าที่และช่องทางการสื่อสารข้อมูลระหว่างหน่วยงานให้สามารถส่งต่อข้อมูลเพื่อให้สามารถนำข้อมูลไปใช้ในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดทำกระบวนการบริหารความสัมพันธ์ลูกค้าหรือผู้เช่า (Customer Relationship Management) ซึ่งได้กำหนดนโยบาย เป้าหมาย กระบวนการทำงาน และขั้นตอนปฏิบัติงานเพื่อบริหารความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่าและบริษัท ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถแสวงหาและรักษาผู้เช่าที่มีคุณภาพไว้กับบริษัท

4. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (Compliance Risk)

การประกอบธุรกิจของบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและกฎระเบียบที่หลากหลายของหน่วยงานภาครัฐทั้งในระดับประเทศ และในระดับท้องถิ่นที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เป็นระยะ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท หากปฏิบัติตามไม่ครบถ้วน บริษัทจึงให้ความสำคัญกับติดตาม ทำความเข้าใจ กฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทในทุกกิจกรรมเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน ถูกต้อง ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทได้จัดตั้งแผนกกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance) เพื่อรวบรวมกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ จัดทำระบบการเรียนรู้ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และให้ความรู้หรือให้คำปรึกษาในประเด็น

เกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบแก่ผู้ปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งได้ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบในแต่ละหน่วยงานเพื่อให้คำแนะนำในการปฏิบัติงานที่ถูกต้องและเหมาะสม

การดำเนินธุรกิจของบริษัทที่มีกระบวนการที่เกี่ยวข้องในการเรียกขอและจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งอาจสร้างความเสียหายให้กับเจ้าของข้อมูลหรือต่อบริษัทหากมีการนำข้อมูลส่วนบุคคลไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่เจ้าของข้อมูลได้แจ้งไว้ บริษัทให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการดูแลรักษาและป้องกันการละเมิดสิทธิ์ส่วนบุคคลดังกล่าว ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดตั้งคณะทำงานเพื่อศึกษารายละเอียดและเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลที่จะประกาศใช้ในเดือน พฤษภาคม 2564 โดยอยู่ระหว่างการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เช่น ประเภทรายการเอกสารข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทมีการจัดเก็บในปัจจุบัน เพื่อนำมาวิเคราะห์และกำหนดมาตรการที่จะเป็นในการเก็บรักษาข้อมูลเพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้มีส่วนได้เสียว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกนำไปใช้ตามขอบเขตของวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งไว้กับบริษัทเท่านั้น

5. ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติ (Disaster Risk)

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

- 1) BCM Management - จัดตั้งคณะกรรมการและคณะทำงานด้าน BCM อย่างเป็นรูปธรรมเพื่อทำหน้าที่กำหนดขอบเขตวัตถุประสงค์ และแนวทางการดำเนินงาน
- 2) Understanding the Organization - จัดประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อวิเคราะห์กิจกรรมสำคัญ (critical activities) และระบุความเสี่ยงต่างๆ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากภัยพิบัติที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 3) Determining the BCM Strategy - กำหนดกลยุทธ์ แนวปฏิบัติ และระยะเวลาดำเนินการในการกอบกู้ให้บริษัทสามารถกลับมาดำเนินงานในกิจกรรมที่สำคัญได้ตามที่กำหนด
- 4) Developing and Implementing BCM Response - พัฒนาระบบ BCM ให้เหมาะสมและเพียงพอในการรับมือกับภาวะวิกฤต จัดทำแผนรองรับที่จะสร้างความมั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ไม่หยุดชะงักแม้จะอยู่ภายใต้ภาวะวิกฤต และบริษัทจะสามารถฟื้นฟูการดำเนินงานให้กลับมาเป็นปกติได้อย่างรวดเร็ว
- 5) Exercising, Maintaining and Reviewing - ตรวจสอบและทบทวนประสิทธิภาพและประสิทธิผลของแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจและความสามารถของบุคลากรให้พร้อมรับมือกับภาวะวิกฤต
- 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 โดยบริษัทจะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกรณีต่างๆ พร้อมทั้งระบุแนวทางดำเนินการและผู้เกี่ยวข้องไว้อย่างชัดเจน เพื่อสามารถจัดการเหตุการณ์ได้อย่างรวดเร็ว ทันการณ์ และลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อลูกค้าและบริษัทให้น้อยที่สุด นอกจากนี้ บริษัทยังได้ติดตามข่าวสารของบริษัท ที่ปรากฏตามสื่อสาธารณะอย่างต่อเนื่องเพื่อสามารถแก้ไข และชี้แจงข้อมูลที่ถูกต้องให้สาธารณชนทราบอย่างทันทั่วถึง

7. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology Risk)

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

ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ปรับระบบการทำงานโดยมุ่งไปสู่รูปแบบการใช้ระบบดิจิทัล และได้พัฒนาแอปพลิเคชันในหลากหลายรูปแบบเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ เช่น การพัฒนาระบบขออนุมัติรายการผ่านระบบออนไลน์ การพัฒนาระบบบริหารจัดการเงินสด หรือระบบบริหารจัดการข้อมูลลูกค้า เป็นต้น ซึ่งทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและรวดเร็วยิ่งขึ้น ทั้งยังช่วยลดต้นทุนในการใช้กระดาษได้อย่างเป็นรูปธรรม

8. ความเสี่ยงด้านการทุจริต (Fraud Risk)

บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบบริหารจัดการที่ดี มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และมีคณะกรรมการและผู้บริหารบริษัทเป็นแบบอย่างที่ดีในการปฏิบัติ ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทประสบความสำเร็จ เป็นองค์กรที่มีจริยธรรม มีการพัฒนา และสร้างคุณค่าให้บริษัทอย่างยั่งยืน นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ดำเนินกิจการให้ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นประโยชน์ต่อสังคม ส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรมและเป็นพลเมืองที่ดี โดยบริษัทได้กำหนดนโยบาย และแนวปฏิบัติสำหรับเรื่องดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และในจรรยาบรรณธุรกิจ ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต

(Collective Action Against Corruption) ซึ่งเป็นการแสดงถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกมิติ และนำไปสู่การปฏิบัติที่เป็นรูปธรรมโดยการกำหนดบทบาท อำนาจหน้าที่พนักงานทุกระดับอย่างชัดเจน ตามหลักการแบ่งแยกหน้าที่ที่ดี (Segregation of Duties) เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม ป้องกันการใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว และได้มีการกำหนดการควบคุมที่สำคัญในกระบวนการปฏิบัติงานเพื่อให้เกิดการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายงาน

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายการรับข้อร้องเรียน และจัดให้มีช่องทางในการแจ้งข้อมูลเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีคณะกรรมการพิจารณาเรื่องร้องเรียนรับผิดชอบดูแลให้การสืบสวนข้อมูลเป็นไปด้วยความยุติธรรม และกำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการสืบสวน เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาและดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) (ประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)) ซึ่งตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 58 บริษัท รวมคิดเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเท่ากับ 29,755.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
1. เงินลงทุนในบริษัทย่อย			
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)			
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM)	ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ	100.0	14,474.2
บริษัทย่อยที่ THAM ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 75.0 และบริษัท ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 25.0			
2. บริษัท อันดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรมบันยันทรี กระบี่	25.0	196.5
3. บริษัท ทรัพย์ ควินส์ปาร์ค แบงค็อก 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	25.0	0.1
4. บริษัท ทรัพย์ ควินส์ปาร์ค แบงค็อก 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	25.0	0.1
5. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	25.0	0.1
6. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	25.0	0.1
7. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 3 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	25.0	0.4
8. บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล ปิเคเค จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ	25.0	0.4
9. บริษัท ทรัพย์ หาดละไม จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมบันยันทรี สมุย	25.0	0.7
10. บริษัท ทรัพย์ เฉวง บีช โฮเทล จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Sheraton Samui Resort	25.0	0.1
11. บริษัท ทรัพย์ วนา เบล์ เอ ลักซ์ชูรี สมุย จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	25.0	0.5
12. บริษัท ทรัพย์ โป้ท์เฮาส์ เกาะสมุย จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมอิมพีเรียลโป้ท์เฮาส์ บีช รีสอร์ท	25.0	0.3
13. บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	25.0	0.3

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและ บริษัทร่วม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดย บริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตาม ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
14. บริษัท ทรัพย์ เดอะ เมโทรโพล ภูเก็ต 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์	25.0	0.1
15. บริษัท ทรัพย์ เดอะ เมโทรโพล ภูเก็ต 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์	25.0	0.1
16. บริษัท เอเชียทีก เอ็นเตอร์ เทนเมนท์ จำกัด	ให้เช่าเรือสปีดโบ๊ต	25.0	0.0
17. บริษัท เอเชียทีก รีเวอร์ฟรอนท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทรัพย์ เอเชีย ทีก 1 จำกัด)	โครงการ โรงแรม เจดับบลิว แมริออท มาร์คิส โฮเทล เอเชียทีก กรุงเทพฯ โรงแรม ภายใต้แบรนด์ “ริทซ์-คาร์ลตัน รีเสิร์ฟ” และอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการ การค้า	25.0	0.7
18. บริษัท เอเชียทีก โฮเทล จำกัด	ยังไม่มีการประกอบธุรกิจ	25.0	0.0
19. บริษัท พัทยา รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	ยังไม่มีการประกอบธุรกิจ	25.0	0.0
20. บริษัท นิวมัลดีไนน์ จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร	25.0	204.2
21. บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และรี สอร์ท จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรม Hua Hin Marriott Resort & Spa และ Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach	25.0	1,213.5
22. บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอลเลกชัน จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรม Bangkok Marriott Hotel The Surawongse, โรงแรมแกรนด์ไฮแอท และโครงการทิวหิน บีชฟรอนท์	25.0	886.3
23. บริษัท สิริทรัพย์ พัฒนา 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดิน Bangkok Marriott Hotel The Surawongse	25.0	8.7
24. บริษัท ทีซีซีแอล จอมเทียน จำกัด	โครงการธุรกิจโรงแรมบ้านยันทรี จอม เทียน พัทยา	25.0	824.4
25. บริษัท ทีซีซี พัทยา จำกัด	โครงการ พัทยา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮ เทล ดีเวลลอปเมนต์ (โรงแรม เจดับบลิว แมริออท เดอะ พัทยา บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรม พัทยา แมริออท มาร์ คิส)	25.6	1,003.6
26. บริษัท โฮเทลส์ เอเชียทีก จำกัด	โครงการ โรงแรม ดี เอเชียทีก แบงค็อก, อโศกกราฟ คอลเลกชัน	25.0	67.9
27. บริษัท รีเทล เวิลด์ 8 จำกัด	โครงการ โรงแรม ฮิลล์ เอเชีย	25.0	178.0
28. บริษัท คอนเซพ แลนด์ 9 จำกัด	โครงการ โรงแรมมีเลียเชียงใหม่, ประเทศ ไทย	25.0	255.0
29. บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด	โครงการ อินเทอร์เน็ตคอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮเทล	25.0	340.3

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและ บริษัทรวม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดย บริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตาม ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
บริษัทย่อยที่ THAM และบริษัทย่อยของ THAM ถือหุ้นรวมอยู่ประมาณร้อยละ 75.0 และบริษัท ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 25.0			
30 บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด	โครงการโรงแรมอินไซด์ กรุงเทพ สุขุมวิท	25.0 (ร้อยละ 36.6 ถือโดย THAM และอีก ร้อยละ 38.4 ถือโดย บริษัท อันดามัน รี สอร์ท แอสเสท จำกัด (บริษัท ลำดับที่ 2))	179.0
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)			
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)			
31. บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR)	ประกอบธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคาร พาณิชย์กรรม	100.0	8,982.0
บริษัทย่อยที่ AWR ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 75.0 และบริษัท ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 25.0			
32. บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด	ประกอบธุรกิจโครงการเกทเวย์ แอท บาง ซื่อ	25.0	353.7
33. บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	ประกอบธุรกิจโครงการลาซาล อเวนิว และส่วนต่อขยาย (อยู่ระหว่างการ พัฒนาโครงการส่วนต่อขยาย)	25.0	0.1
34. บริษัท ฟินิกซ์บ็อกซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ตลาดต๋อยอด เออีซี จำกัด)	ประกอบธุรกิจโครงการเออีซี เทรต เซ็น เตอร์ (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและ ทดสอบความพร้อมต่าง ๆ)	25.0	81.8
35. บริษัท แอสเสท เวิร์ด เทรตติ้ง จำกัด	ประกอบธุรกิจโครงการเออีซี เทรต เซ็น เตอร์ ออนไลน์	25.0	0.0
36. บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ประตูน้ำ 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเออีซี เทรตเซ็นเตอร์ - พันธุ์ทิพย์ โฮลเซล เดสติเนชั่น	25.0	0.6
37. บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ประตูน้ำ 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเออีซี เทรตเซ็นเตอร์ - พันธุ์ทิพย์ โฮลเซล เดสติเนชั่น	25.0	0.3
38. บริษัท ทรัพย์ เอเชียทีก 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเอเชียทีก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์	25.0	0.8
39. บริษัท ทรัพย์ เอเชียทีก 3 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเอเชียทีก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์	25.0	0.8
40. บริษัท ทรัพย์ เอเชียทีก 4 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการเอเชียทีก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์	25.0	0.8
41. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการตะวันออก บางกะปิ และโครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ (โครงการคอม มูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ อยู่ระหว่างการหา ผู้เช่า)	25.0	0.3

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและ บริษัทรวม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดย บริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตาม ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
42. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการตะวันออก บางกะปิ และโครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ (โครงการคอม มูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ อยู่ระหว่างการหา ผู้เช่า)	25.0	0.3
43. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 3 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการตะวันออก บางกะปิ และโครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ (โครงการคอม มูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ อยู่ระหว่างการหา ผู้เช่า)	25.0	0.3
44. บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 4 จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการตะวันออก บางกะปิ และโครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ (โครงการคอม มูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ อยู่ระหว่างการหา ผู้เช่า)	25.0	0.3
45. บริษัท ทรัพย์ รีเทล โอเพนเพลส แบง ค็อก จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการโอ.พี.เพลส แบงค็อก	25.0	0.1
46. บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์พลาซ่า วงศ์วาน จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	25.0	0.3
47. บริษัท ทรัพย์ รีเทล พันธุ์ทิพย์ เชียงใหม่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่	25.0	0.1
48. บริษัท เอออบบิลิตี้ คอนเน็กต์ โลฟ สไตล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอเซียทิก ริเวอร์พาร์ก จำกัด)	แพลตฟอร์มดิจิทัลเพื่อการพาณิชย์	25.0	0.0
49. บริษัท เกตเวย์ สาขาเอกมัย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วรรณเจริญกิจ จำกัด)	ยังไม่มีประกอบธุรกิจ	25.0	0.0
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)			
50. บริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพ เพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (CPM)	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	25.0 (ร้อยละ 75.0 ถือโดย AWR)	497.0
บริษัทย่อยที่ CPM ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 75.0 และบริษัท ถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 25.0			
51. บริษัท ทีซีซี อินเทอร์เน็ต จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคารจอดรถของอาคาร อินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์	25.0	0.0
52. บริษัท ทรัพย์ อาคารอินเทอร์เน็ต บางนา จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารอินเทอร์เน็ต ทาวเวอร์	25.0	0.1
53. บริษัท ทรัพย์ อาคารสำนักงาน 208 - 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคาร 208 วายเลสไรต์	25.0	0.1
54. บริษัท ทรัพย์ อาคารสำนักงาน 208 - 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคาร 208 วายเลสไรต์	25.0	0.1

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทรวม	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
55. บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์		0.1
56. บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 2 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	25.0	0.1
57. บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 3 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	25.0	0.1
58. บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 4 จำกัด	ให้เช่าที่ดินอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	25.0	0.1
รวมมูลค่าเงินลงทุน			29,755.9

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทย่อยแต่ละบริษัท (ทั้ง 58 บริษัท) จำนวนร้อยละ 100.0

4.2 สินทรัพย์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์หลักของบริษัท และบริษัทย่อย ประกอบด้วย (1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และ (3) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	50,997.5	เป็นเจ้าของและเช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
2. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	70,680.8	เป็นเจ้าของและเช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
3. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	193.3	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	121,871.6		

4.2.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท และบริษัทย่อย ประกอบด้วยทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท และบริษัทย่อย มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามงบการเงินรวมเท่ากับ 50,997.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	23,948.5	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	18,882.1	เป็นเจ้าของ	

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
3. สินทรัพย์ระหว่างการก่อสร้างและติดตั้ง	4,448.6	เป็นเจ้าของ	
4. สินทรัพย์สิทธิการใช้	3,718.3	เช่าจากบุคคลอื่น	
รวม	50,997.5		

(1) ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)					
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)					
1. บริษัท ทรัพย์พันธุ์ทิพย์ประตุน้ำ 1 จำกัด 2. บริษัท ทรัพย์พันธุ์ทิพย์ประตุน้ำ 2 จำกัด 3. AWR	โครงการเออีซี เทรต เซนเตอร์ - พันธุ์ทิพย์ โฮลเซล เดสติเนชั่น	604/3, 604/63-66 และ 604/101 ถนนเพชรบุรี แขวงเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	10-3-42	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทรัพย์เอเชียทีก 2 จำกัด 2. บริษัท ทรัพย์เอเชียทีก 3 จำกัด 3. บริษัท ทรัพย์เอเชียทีก 4 จำกัด 4. AWR	โครงการเอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ ฟรอนท์	2194 ถนนเจริญกรุง แขวง วัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	44-3-51.9	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทรัพย์ตลาดตะวันออก 1 จำกัด 2. บริษัท ทรัพย์ตลาดตะวันออก 2 จำกัด 3. บริษัท ทรัพย์ตลาดตะวันออก 3 จำกัด 4. บริษัท ทรัพย์ตลาดตะวันออก 4 จำกัด 5. AWR	1. โครงการตะวันออก บางกะปิ 2. โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ (อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า)	1. 3500 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขต บางกะปิ กรุงเทพฯ 2. 3508 และ 3508/1 ถนนลาดพร้าว แขวง คลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	60-1-6	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. บริษัท ทรัพย์ รีเทล โอพีเพลส แบงค็อก จำกัด 2. AWR	โครงการโอ.พี.เพลส แบงค็อก	30/1 ซอยเจริญกรุง 38 (ซอยชาเตอร์แบงก์) ถนน เจริญกรุง แขวงบางรัก เขต บางรัก กรุงเทพฯ	2-2-39	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์พลาซ่า งามวงศ์วาน จำกัด 2. AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการ ปรับปรุง)	65/21 และ 69/23 หมู่ที่ 2 ถนนงามวงศ์วาน ตำบล บางเขน อำเภอเมือง นนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	9-3-60	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทรัพย์ รีเทล พันธุ์ทิพย์ เชียงใหม่ จำกัด 2. AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่	152/1, 154 และ 154/1- 4 ถนนช้างคลาน และถนน ศรีดอนไชย ตำบลช้าง คลาน อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	5-0-54.4	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด	โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ	162/1-2 และ 168/10 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	8-2-27	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ฟินิกซ์บ็อกซ์ จำกัด	โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการ พัฒนาโครงการและ ทดสอบความพร้อม ต่าง ๆ)	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	149-2-63	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)					
1. บริษัท ทรัพย์ อาคารสำนักงาน 208 - 1 จำกัด 2. บริษัท ทรัพย์ อาคารสำนักงาน 208 - 2 จำกัด 3. CPM	อาคาร 208 วายเล สโรด์	208 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	2-2-50	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 จำกัด 2. บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 2 จำกัด 3. บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 3 จำกัด 4. บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 4 จำกัด 5. CPM	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	1 (เดิมเลขที่ 195) และ 195/1 ถนนสาทรใต้ และ ถนนราชมรรคา ซอยนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	8-0-58.7	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทรัพย์ อาคารอินเตอร์ลิงค์ บางนา จำกัด 2. CPM	อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	1854, 1856 และ 1858 ถนนบางนา-ตราด แขวง บางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	9-0-26	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี อินเตอร์ลิงค์ จำกัด	ที่ดินและอาคาร ด้านข้างอาคาร อินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	ถนนบางนา-ตราด แขวง บางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	5-2-85	เป็นเจ้าของที่ดิน ร่วมกับ บุคคลภายนอก 1 แปลง ขนาด 1-1-39 ไร่ และเป็นเจ้าของ แต่เพียงผู้เดียว สำหรับที่ดินแปลงที่ เหลือ จำนวน 3 แปลง ขนาด 4-1-46 ไร่ ⁽¹⁾	ไม่มี

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

(2) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)				
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)				
AWR	โครงการเออีซี เทรตเซนเตอร์ - พันธุ์ทิพย์ โฮลเซล เดสติเนชั่น	604/3, 604/63-66 และ 604/101 ถนนเพชรบุรี แขวงเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการเอเซียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์	2194 ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการตะวันนา บางกะปิ	3500 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ (อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า)	3508, 3508/1 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการโอ.พี.เพลส แบงค็อก	30/1 ซอยเจริญกรุง 38 (ซอยชาเตอร์แบงค์) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	65/21 และ 69/23 หมู่ที่ 2 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่	152/1, 154 และ 154/1-4 ถนนช้างคลาน และถนนศรีดอนไชย ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด	โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ	162/1-2 และ 168/10 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	โครงการลาซาล อเวนิว และส่วนต่อขยาย (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการส่วนต่อขยาย)	99 และ 99/1 ถนนลาซาล-แบร์ริง แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บริษัท ฟินิกซ์บ็อกซ์ จำกัด	โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการ พัฒนาโครงการและทดสอบ ความพร้อมต่าง ๆ)	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	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 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	1854, 1856 และ 1858 ถนนบางนา-ตราด แขวง บางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี อินเตอร์ ลิงค์ จำกัด	ที่ดินและอาคาร ด้านข้าง อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	ถนนบางนา-ตราด แขวง บางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารแอทนี ทาวเวอร์	63 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี

- (3) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง ซึ่งส่วนใหญ่แล้วจะประกอบด้วยส่วนที่เกิดจากการตกแต่งที่ยังดำเนินการอยู่ของแต่ละโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจห้างสรรพสินค้าเพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)				
กลุ่มธุรกิจห้างสรรพสินค้าเพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)				
AWR	โครงการเออีซี เทรตเซ็นเตอร์ - พันธุ์ทิพย์ โฮเทล เดสติ เนชั่น	604/3, 604/63-66 และ 604/101 ถนนเพชรบุรี แขวงเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
AWR	โครงการเอเชียทีค เดอะรีเวอร์ฟรอนท์	2194 ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
AWR	โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่างามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	65/21 และ 69/23 หมู่ที่ 2 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	โครงการลาซาล อเวนิว และลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการส่วนต่อขยาย)	99 และ 99/1 ถนนลาซาล-แบร์รี แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ฟินิกส์บ็อกซ์ 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 และถนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	1854, 1856 และ 1858 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคาร 208 วายเลสไรต์	208 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
CPM	อาคารแอทนี ทาวเวอร์	63 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี

(4) สินทรัพย์สิทธิการใช้ มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทเจ้าของสิทธิ การเช่า/เช่าช่วง	วัตถุประสงค์	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่า ช่วง	ที่ตั้ง	พื้นที่	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)					
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)					
AWR	เช่าที่ดิน เพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถ โครงการเอเชียทีก์ เดอะ รีเวอร์ พร็อนท์	บริษัท รีเทล เวิลด์ 2 จำกัด	ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยา ไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	27-2-28 ไร่	ไม่มี
บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด	เช่าที่ดิน เพื่อใช้เป็นพื้นที่ ส่วนกลางของโครงการเกษียณ แอท บางซื่อ	บุคคลภายนอก จำนวน 4 ราย	162/1-2 และ 168/10 ถนน ประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบาง ซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	1-1-60 ไร่	ไม่มี
บริษัท นำทรัพย์ พัฒนา 2 จำกัด	เช่าที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของ โครงการลาซาล อเวนิว และส่วน ต่อขยาย (อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการส่วนต่อขยาย)	บุคคลภายนอก จำนวน 4 ราย	99 และ 99/1 ถนนลาซาล- แบ ริ่ง แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	25-3-76 ไร่	ไม่มี
บริษัท ฟินิกซ์บ็อกซ์ จำกัด	เช่าที่ดินเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ในอนาคตของโครงการเออีซี เทรค เซ็นเตอร์	บุคคลภายนอก จำนวน 1 ราย	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบล เชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	6-0-98 ไร่	ไม่มี
	เช่าที่ดินและอาคาร เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงานขาย (ข้าวคราว) และรองรับการขยายธุรกิจใน อนาคตของโครงการเออีซี เทรค เซ็นเตอร์	บุคคลภายนอก จำนวน 2 ราย	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบล เชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	1 งาน 18 ตารางวา (ที่ดิน) / 2,240 ตร.ม. (อาคาร)	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)					
CPM	เช่าช่วงที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของ อาคารเอทอีที ทาวเวอร์	บริษัท วัฒนพัฒน์ เทรดดิ้ง จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน)	63 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ	6-1-70 ไร่	ไม่มี

ทั้งนี้ นอกจากสัญญาตามรายการในตาราง ยังมีสัญญาเช่าระยะยาวอื่น ๆ (เช่น สัญญาเช่าที่จอดรถ สัญญาเช่ารถยนต์ เป็นต้น) ที่ก่อให้เกิดสินทรัพย์
สิทธิการใช้หลายสัญญา โดยมูลค่ารวมของสัญญาดังกล่าว ได้บันทึกในงบการเงินของกลุ่มบริษัทแล้ว

4.2.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท และบริษัทย่อย ประกอบด้วยทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท และบริษัทย่อย มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามงบการเงินรวมเท่ากับ 70,680.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินและส่วนปรับปรุง ที่ดิน ⁽¹⁾	40,476.5	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. อาคารและส่วนปรับปรุง อาคาร ⁽²⁾	19,843.5	เป็นเจ้าของ	
3. เครื่องตกแต่งติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน ⁽³⁾	2,520.6	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
4. สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง ⁽⁴⁾	1,184.0	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
5. ยานพาหนะ	24.5	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
6. สินทรัพย์สิทธิการใช้	6,631.7	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
รวม	70,680.8		

(1) ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง(โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน- ตร.ว.)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)					
1. บริษัท ทรัพย์ ควินส์ พาร์ค แบงค็อก 1 จำกัด	Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	199 ซอยสุขุมวิท 22 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	8-1-24	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. บริษัท ทรัพย์ ควินส์ พาร์ค แบงค็อก 2 จำกัด					
3. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 1 จำกัด	โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	18/1 ซอยสุขุมวิท 26 ถนนสุขุมวิท แขวงคลอง ตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	1-3-90	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 2 จำกัด					
3. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 3 จำกัด	โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	11 ซอยสุขุมวิท 24 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	1-3-90	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล บีเคเค จำกัด	โรงแรมเลอ เมอ ริเดียน กรุงเทพ	40/5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสี พระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	1-3-98.7	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ หาด ละไม จำกัด	โรงแรมบันยันทรี สมุย	99/9 หมู่ที่ 4 ตำบลมะเร็ต อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุ ราษฎร์ธานี	82-1-19.6	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ เฉวง ปีช โฮเทล จำกัด	Sheraton Samui Resort	86 หมู่ที่ 3 ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะส มุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	18-3-1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ วนา เบลล์ เอ ลักซ์ซูรี สมุย จำกัด	Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	9/99 หมู่ที่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุ ราษฎร์ธานี	24-2-4	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ ไบท์เฮาส์ เกาะสมุย จำกัด	โรงแรม มีเลีย เกาะสมุย (เปิด ดำเนินการ มกราคม 2563)	83 หมู่ที่ 5 ถนนเลว-เชิง มน (ทล.4171) ตำบลบ่อ ผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	18-2-48	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. THAM					
1. บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด	โรงแรมเลอ เมอ ริเดียน เชียงใหม่	108 ถนนช้างคลาน ตำบล ช้างคลาน อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	5-3-20	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง(โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน- ตร.ว.)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
2. THAM					
1. บริษัท ทรีพี เดอะ เมโทรโพล ภูเก็ต 1 จำกัด 2. บริษัท ทรีพี เดอะ เมโทรโพล ภูเก็ต 2 จำกัด 3. THAM	โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ (อยู่ระหว่างการ ปรับปรุง)	1 ซอยสุรินทร์ ถนนมนตรี ตำบลตลาดใหญ่ (บาง เหนียว) อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	8-3-54.08	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท เดอะ โอเทล สุภูมิวิ 50 จำกัด	โรงแรมอินไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	1588 ถนนสุขุมวิท ตำบล พระโขนง อำเภอพระโขนง กรุงเทพฯ	1-0-58.2	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท อันดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	โรงแรมบันยันทรี กระบี่ (เปิด ดำเนินการ ตุลาคม 2563)	ทางหลวงชนบทสายบ้าน คลองม่วง-บ้านทับแขก (กบ.4024) ตำบลหนอง ทะเล อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่	26-0-90.1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท นิวมัลดีไชน์ จำกัด	โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร	51 ซอยพิพัฒน์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	1-1-31	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮ เทลส์ และรีสอร์ท จำกัด	โรงแรม Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach	92 หมู่ 3 ถนนสายตรอก ม่วง-นาใต้ ตำบลสาคร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	35-1-52	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอล เล็คชั่น จำกัด 2. บริษัท สิริทรัพย์ พัฒนา 1 จำกัด	โรงแรม Bangkok Marriott Hotel The Surawongse	262 ถนนสุรวงศ์ แขวงสี่ พระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	4-1-88.1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอล เล็คชั่น จำกัด	โรงแรมแกรนด์ไฮเล่ (อยู่ระหว่าง การพัฒนาโครงการ)	370 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอ บางละมุง จังหวัดชลบุรี	3-3-13	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอล เล็คชั่น จำกัด	โครงการหัวหิน บีชฟรอนท์ (อยู่ ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	11/66 ถนนเลียบบึง ตำบล หัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2-0-62.7	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซีแอล จอม เทียน จำกัด	โครงการธุรกิจโรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	ถนนสุขุมวิท ตำบลนาจอม เทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	149-3-70	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี พัทยา จำกัด	โครงการ พัทยา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลลอปเมนต์ (โรงแรม เจดีย์บลิว แมริออท เดอะ พัทยา บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรม พัทยา แมริออท มาร์คิส) (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	ถนนเลียบชายหาดพัทยา และถนนพญาสายสอง ตำบลหนองปรือ อำเภอ บางละมุง จังหวัดชลบุรี	16-1-15	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง(โครงการ)	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน- ตร.ว.)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บริษัท โฮเทลส์ เอเชียทีค จำกัด	โครงการ โรงแรม ดิ เอเชียทีค แบงค็อก, ออโตกราฟ คอลเลคชัน (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	ถนนเจริญกรุง แขวงวัด พระยาไกร เขตบางคอ แหลม กรุงเทพฯ	1-1-35.3	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท รีเทล เวิลด์ 8 จำกัด	โครงการ โรงแรม อีสต์ เอเชีย (อยู่ ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	53-55 ซอยเจริญกรุง 40 ถนนเจริญกรุง แขวงบาง รัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	2-0-17.1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท คอนเซพ แลนด์ 9 จำกัด	โครงการ โรงแรมมีเลียเชียงใหม่, ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการ)	1/4 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอ เมืองเชียงใหม่ จังหวัด เชียงใหม่	6-2-40	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด	โครงการ อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปปิง โฮเทล (อยู่ระหว่าง การพัฒนาโครงการ)	153 ถนนศรีดอนไชย ตำบลช้างคลาน อำเภอ เมืองเชียงใหม่ จังหวัด เชียงใหม่	10-1-27	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

(2) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)				
THAM	Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	199 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	18/1 ซอยสุขุมวิท 26 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	11 ซอยสุขุมวิท 24 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ	40/5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมบันยันทรี สมุย	99/9 หมู่ที่ 4 ตำบลมะเร็ต อำเภอ เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	Sheraton Samui Resort	86 หมู่ที่ 3 ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
THAM	Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	9/99 หมู่ที่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย (เปิดดำเนินการ มกราคม 2563)	83 หมู่ที่ 5 ถนนเฉวง-เชิงมน (ทล.4171) ตำบลบ่อผุด อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	108 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)	1 ซอยสุรินทร์ ถนนมนตรี ตำบลตลาดใหญ่ (บางเหนียว) อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	อาคารและส่วนปรับปรุง อาคารโรงแรมดิ โอคุระ เพรส ทิจ กรุงเทพฯ	57/1 อาคารบาร์คเวนเซอร์ อีโค เฟล็กซ์ ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
THAM	อาคารและส่วนปรับปรุง อาคาร The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	61 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
THAM	ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท เอเชียทีค เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	เรือ สิริมหารณพ	2194 ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท อันดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	โรงแรมบันยันที กระบี่	ทางหลวงชนบทสายบ้านคลองม่วง-บ้านทับแขก (กบ.4024) ตำบลหนองทะเล อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท นิวมัลดีไมน์ จำกัด	โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร	51 ซอยพิพัฒน์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และรีสอร์ท จำกัด	โรงแรม Hua Hin Marriott Resort & Spa	107/1 ถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และรีสอร์ท จำกัด	โรงแรม Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach	92 หมู่ 3 ถนนสายตรอกม่วง-นาใต้ ตำบลสาคร อำเภอดกลาง จังหวัด ภูเก็ต	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอล เล็คชั่น จำกัด 2. บริษัท สิริทรัพย์ พัฒนา 1 จำกัด	โรงแรม Bangkok Marriott Hotel The Surawongse	262 ถนนสุรวงศ์ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอลเล็คชั่น จำกัด	โรงแรมแกรนด์ไฮเล่	370 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอล เล็คชั่น จำกัด 2. บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด 3. บริษัท 4. บริษัท จรุงเศรษฐ์ จำกัด 5. บริษัท นิว มาร์เก็ต เอ็น เตอร์ไพรส์ จำกัด 6. บริษัท วรณวนา ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด 7. บริษัท ภูมิรินทร์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด บริษัท ฟิชฟู เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	โครงการหัวหิน บีชฟรอนท์	11/66 ถนนเลียบวัง ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท รีเทล เวิลด์ 8 จำกัด	โครงการ โรงแรม ฮิสต์ เอเชีย	53-55 ซอยเจริญกรุง 40 ถนน เจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท คอนเซพ แลนด์ 9 จำกัด	โครงการ โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่, ประเทศไทย	1/4 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้าง คลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด	โครงการ อินเตอร์คอน ติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮ เทล (อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการ)	153 ถนนศรีดอนไชย ตำบลช้าง คลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)				
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)				
AWR	ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)				
CPM	ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

- (3) เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน ซึ่งประกอบด้วยงานตกแต่งภายใน เครื่องใช้ต่าง ๆ ภายในโรงแรม เฟอร์นิเจอร์ 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 กรุงเทพ		
	โรงแรมบันยันทรี สมุย		
	Sheraton Samui Resort		
	Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui		
	โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย (เปิดดำเนินการ มกราคม 2563)		
	โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่		
	โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์ (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)		
	โรงแรมดิ โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ		
	The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok		
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน		
บริษัท อันตามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด	โรงแรมบันยันทรี กระบี่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บริษัท นิวมัลดีโมน จำกัด	โรงแรมฮอติเยอ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และรีสอร์ท จำกัด	โรงแรม Hua Hin Marriott Resort & Spa	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และรีสอร์ท จำกัด	โรงแรม Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอล เล็กชั่น จำกัด	โรงแรม Bangkok Marriott Hotel The Surawongse	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด	โครงการ อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง โฮเทล	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)			
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)			
AWR	โครงการเออีซี เทรตเซนเตอร์ - พันธุ์ทิพย์ โฮล เซล เดสติเนชั่น	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
	โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์		
	โครงการตะวันนา บางกะปิ		
	โครงการพันธุ์ทิพย์ ฟลาซ่า งามวงศ์วาน (อยู่ระหว่างการปรับปรุง)		
	โครงการพันธุ์ทิพย์ ฟลาซ่า เชียงใหม่		
	โครงการโอ.พี.เพลส แบงค็อก		
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน		
บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด	โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด	โครงการลาซาล อเวนิว และลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ส่วนต่อขยาย)	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ฟินิกซ์บ็อกซ์ จำกัด	โครงการเออีซี เทรต เซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและทดสอบ ความพร้อมต่าง ๆ)	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)			
CPM	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
	อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์		
	อาคารแอทนี ทาวเวอร์		

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	อาคาร 208 วายเลสโรด เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน		

- (4) สิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง ซึ่งประกอบด้วยส่วนปรับปรุงอาคาร การก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และค่าออกแบบ ที่มีระยะเวลาในการก่อสร้างหรือติดตั้งเป็นเวลานาน มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)				
THAM	โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพ	40/5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	199 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมมีเลีย เกาะสมุย (เปิดดำเนินการ มกราคม 2563)	83 หมู่ที่ 5 ถนนเฉวง-เชิงมน (ทล. 4171) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรมบันยันทรี สมุย	99/9 หมู่ที่ 4 ตำบลมะเร็ด อำเภอ เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริ ออท ภูเก็ต ทาวน์ (อยู่ ระหว่างการปรับปรุง)	1 ซอยสุรินทร์ ถนนมนตรี ตำบล ตลาดใหญ่(บางเหนียว) อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
THAM	The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	61 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	ไม่มี
บริษัท เอเชียทิก รีเวอร์ฟ รอนท์ จำกัด	โครงการ โรงแรม เจดีย์บลิว แมริออท มาร์คัส โฮเทล เอเชียทิก กรุงเทพ โรงแรม ภายใต้แบรนด์ “ริทซ์-คาร์ล ตัน รีเสิร์ฟ” และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ ประกอบกิจการการค้า (อยู่ ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	2194 ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระ ยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด	โรงแรมอินนิไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท (อยู่ ระหว่างการพัฒนาโครงการ)	1588 ถนนสุขุมวิท ตำบลพระ โขนง อำเภอพระโขนง กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

บริษัทผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง (โครงการ)	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บริษัท ทีซีซีซีแอล จอม เทียน จำกัด	โรงแรมบันยันทรี่ จอมเทียน พัทยา (อยู่ระหว่างการ พัฒนาโครงการ)	ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลนาจอม เทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี ไฮเทล คอล เล็คชั่น จำกัด	โรงแรมแกรนด์โซเล่	370 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี ไฮเทล คอล เล็คชั่น จำกัด	โครงการหัวหิน บีชฟรอนท์	11/66 ถนนเลียบริมชายหาดหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท รีเทล เวิลด์ 8 จำกัด	โครงการ โรงแรม อีสต์ เอเชีย	53-55 ซอยเจริญกรุง 40 ถนน เจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท คอนเซพ แลนด์ 9 จำกัด	โครงการ โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่, ประเทศไทย	1/4 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้าง คลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท ไฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด	โครงการ อินเตอร์คอน ติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง ไฮ เทล	153 ถนนศรีดอนไชย ตำบลช้าง คลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

(5) สินทรัพย์สิทธิการใช้ มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท เจ้าของ สิทธิการใช้/เช่า/เช่า ช่วง	วัตถุประสงค์	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง	ที่ตั้ง	พื้นที่	ภาระ ผูกพัน
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)					
THAM	เช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของ The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	กองทุนรอสั่งหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องอิมพีเรียลเวลธ์ (ผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน และผู้ให้เช่าอาคาร)	61 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	3-3-56 ไร่ (ที่ดิน) / 58,792 ตร.ม. (อาคาร)	ไม่มี
THAM	เช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของ โรงแรมดิ โอคุระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์	57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	28,200 ตร.ม. (อาคาร)	ไม่มี
บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮ เทลส์ และรี สอร์ท จำกัด	เช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรม Hua Hin Marriott Resort & Spa	บริษัท ศรีพัฒน์ จำกัด	107/1 ถนนเพชรเกษม อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	21-2-20 ไร่ (ที่ดิน)	ไม่มี

ทั้งนี้ นอกจากสัญญาตามรายการในตาราง ยังมีสัญญาเช่าระยะยาวอื่น ๆ (เช่น สัญญาเช่าที่จอดรถ สัญญาเช่ารถยนต์ เป็นต้น) ที่ก่อให้เกิดสินทรัพย์สิทธิการใช้หลายสัญญา โดยมูลค่ารวมของสัญญาดังกล่าว ได้บันทึกในงบการเงินของกลุ่มบริษัทแล้ว

4.2.4 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัท และบริษัทย่อย มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 193.32 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นที่สำคัญ ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์และลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 173.15 ล้านบาท และ 20.17 ล้านบาท ตามลำดับ

4.2.5 มูลค่าสุทธิตามบัญชีของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่าสุทธิตามบัญชีของทุกโครงการเท่ากับ 121,678.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)						
1. Bangkok Marriott Marquis Queen's Park	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	12,562.03	-	12,562.03
2. โรงแรมดับเบิลไทร์ ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	2,011.60	-	2,011.60
3. โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	2,546.77	-	2,546.77
4. โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงานและปรับปรุงบางส่วน	-	2,829.46	-	2,829.46
5. โรงแรมบันยันทรี สมุย	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	3,965.99	-	3,965.99
6. Sheraton Samui Resort	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	1,620.11	-	1,620.11
7. Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	-	2,068.74	-	2,068.74
8. โรงแรมมิสเลีย เกาะสมุย	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินการมกราคม 2563	-	2,202.10	-	2,202.10
9. โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงานและปรับปรุงบางส่วน	-	2,976.62	-	2,976.62

โครงการ	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สถานะ โครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
10. โรงแรม คอร์ทยาร์ด แมริออท ภูเก็ต ทาวน์	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การปรับปรุง	-	851.32	-	851.32
11. โรงแรมดิ โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ	เช่าจากบุคคลอื่น	เปิด ดำเนินงาน	-	2,259.09	-	2,259.09
12. The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok	เช่าจากบุคคลอื่น	เปิด ดำเนินงาน	-	3,602.50	-	3,602.50
13. โรงแรมอินน์ไซด์ แบงค็อก สุขุมวิท	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	641.94	-	641.94
14. โรงแรมบันยันทรี กระบี่	เป็นเจ้าของ	เปิด ดำเนินการ ตุลาคม 2563	-	2,340.33	-	2,340.33
15. โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	4,825.70	-	4,825.70
16. เรือสลิปรรณพ	เป็นเจ้าของ	เปิด ดำเนินการ ตุลาคม 2563	-	144.83	-	144.83
17. โครงการ โรงแรม เจดับบลิว แมริออท มาร์คิส ไฮเทล เอเชียทีค กรุงเทพฯ โรงแรม ภายใต้แบรนด์ “ริทซ์-คาร์ล ตัน รีเสิร์ฟ” และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบ กิจการการค้า	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	263.25	-	263.25
18. โรงแรมฮอติเคย์ อินน์ เอ็กซ์ เพรส กรุงเทพฯ สาทร	เป็นเจ้าของ	เปิด ดำเนินงาน	-	985.50	-	985.50
19. โรงแรม Hua Hin Marriott Resort & Spa	เช่าจากบุคคลอื่น	เปิด ดำเนินงาน	-	2,343.20	-	2,343.20
20. โรงแรม Phuket Marriott Resort & Spa, Naiyang Beach	เป็นเจ้าของ	เปิด ดำเนินงาน	-	2,387.82	-	2,387.82
21. โรงแรม Bangkok Marriott Hotel The Surawongse	เป็นเจ้าของ	เปิด ดำเนินงาน	-	5,809.04	-	5,809.04
22. โรงแรมแกรนด์ไฮเล่	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	923.04	-	923.04
23. โครงการหัวหิน บีชฟรอนท์	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	360.96	-	360.96

โครงการ	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สถานะ โครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
24. โครงการ พัทยา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลลอป เมนต์ (โรงแรม เจดับบลิว แมริออท เดอะ พัทยา บีช รี สอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรม พัทยา แมริออท มาร์คิส)	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	4,272.35	-	4,272.35
25. โครงการ โรงแรม ดี เอเชียทีค แบงค็อก, ออโตกราฟ คอล เลคชั่น	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	353.67	-	353.67
26. โครงการ โรงแรม อีสต์ เอเชีย	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	1,110.33	-	1,110.33
27. โครงการ โรงแรมมิเลีย เชียงใหม่, ประเทศไทย	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	1,817.43	-	1,817.43
28. โครงการ อินเตอร์คอน ติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง โฮ เทล	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-	2,531.87	-	2,531.87

โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)						
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)						
29. โครงการเอเชียทีค เดอะรีเวอร์ฟรอนท์	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	4,202.09	4.57	-	4,206.66
30. โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ	เป็นเจ้าของ / สิทธิการเช่า (บางส่วน)	เปิดดำเนินงาน	2,281.31	11.03	-	2,292.34
31. เออีซี เทรดเซนเตอร์ - พันธุ์ทิพย์ ไฮลเซล เดสติเนชั่น	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	6,217.76	2.35	-	6,220.11
32. โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่างามวงศ์วาน	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	2,888.71	3.84	-	2,892.55
33. โครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่าเชียงใหม่	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	401.13	1.83	-	402.96
34. โครงการโอ.พี.เพลส แบงค็อก	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	338.14	0.15	-	338.29
35. โครงการตะวันนา บางกะปิ	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	3,486.05	3.75	-	3,489.80
36 โครงการคอมมูนิตี้ มาร์เก็ต บางกะปิ	เป็นเจ้าของ	อยู่ระหว่างการพัฒนา	2,328.75	0.13	-	2,328.88
37. โครงการลาซาล อเวนิว	สิทธิการเช่า	เปิดดำเนินงาน	609.01	0.98	-	609.99
38. โครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์	เป็นเจ้าของ / สิทธิการเช่า (บางส่วน)	อยู่ระหว่างการพัฒนา	5,065.77	11.86	-	5,077.63


โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			
			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	สิทธิการเช่า	รวม
กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)						
39. อาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ รวมทั้งที่ดินและอาคารด้านข้างอาคารอินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	3,582.92	1.99	-	3,584.91
40. อาคาร 208 วายเลสโร้ด	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	1,259.66	0.27	-	1,259.93
41. อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	เป็นเจ้าของ	เปิดดำเนินงาน	15,016.21	2.97	-	15,019.18
42. อาคารแอทนี ทาวเวอร์	สิทธิการเช่า	เปิดดำเนินงาน	3,314.99	1.18	-	3,316.17
ทรัพย์สินอื่น						
43. ทรัพย์สินในการตกแต่ง และอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	เป็นเจ้าของ	-	5.00	26.31	-	31.31
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี						121,678.30

4.3 ทรัพย์สินทางปัญญา

4.3 ทรัพย์สินทางปัญญา

ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 ทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทและบริษัทย่อย มีดังนี้

เครื่องหมายการค้า/บริการของบริษัทที่สำคัญซึ่งจดทะเบียนหรืออยู่ระหว่างการยื่นคำขอจดทะเบียนในประเทศไทย

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและ บริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
ASSET WORLD CORPORATION 	บริษัท	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์	13 มี.ค. 2561 – 12 มี.ค. 2571	ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
<p>AWC</p> 	บริษัท ¹	จัดการอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ
1. กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality)				
<p>VANA BELLE HOTELS AND RESORTS</p> 	บริษัท	โรงแรม ภัตตาคาร ที่พักตากอากาศ	5 มิ.ย. 2552 – 4 มิ.ย. 2572	คงการจัดทะเบียนเพื่อ รักษาสิทธิคำว่า VANA BELLE ในเครื่องหมาย
<p>THE METROPOLE HOTEL PHUKET</p> 	บริษัท	โรงแรม	1 ธ.ค. 2563 – 30 ส.ค. 2573	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>THE VIEW</p> 	บริษัท	ภัตตาคาร	22 ส.ค. 2545 – 21 ส.ค. 2565	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>THE REFLEXIONS</p> 	บริษัท	ภัตตาคาร	22 ส.ค. 2545 – 21 ส.ค. 2565	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>THE RAIN TREE, CAFÉ</p> 	บริษัท	ภัตตาคาร	22 ส.ค. 2545 – 21 ส.ค. 2565	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>THE PAGODA</p> 	บริษัท	การบริการด้านการจัดหา อาหารและเครื่องดื่ม	3 ส.ค. 2559 – 2 ส.ค. 2569	คงการจัดทะเบียนเพื่อ รักษาสิทธิคำใน เครื่องหมาย

¹อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า


เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
ALTITUDE BAR & LOUNGE 	บริษัท	โรงแรม ภัตตาคาร	31 ม.ค. 2555 – 30 ม.ค. 2565	ปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงแรม แต่คงการจดทะเบียนเพื่อรักษาสหสิทธิในเครื่องหมายจนกว่าจะหมดอายุ
UP & ABOVE DINING 	บริษัท	โรงแรม ภัตตาคาร	31 ม.ค. 2555 – 30 ม.ค. 2565	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
THE ATHENEE HOTEL 	บริษัท	การบริการด้านการจัดหาอาหารและเครื่องดื่ม การจัดที่พักชั่วคราว	27 ก.ย. 2560 – 26 ก.ย. 2570	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
THE ALLIUM 	บริษัท ²	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
THE HOUSE OF SMOOTH CURRY 	บริษัท ³	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
THE SILK ROAD 	บริษัท ⁴	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม

¹อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁴อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคู่ครอง	หมายเหตุ
<p>ATHENEE SPA</p> 	บริษัท ⁵	ภัตตาคาร สถานดูแล สุขภาพแบบสปา	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>ATHENEE FITNESS</p> 	บริษัท ⁶	ภัตตาคาร สถานที่ออกกำลังกาย	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>THE ATHENEE CLUB</p> 	บริษัท ⁷	ภัตตาคาร การบริการด้าน การจัดหาอาหารและ เครื่องดื่ม	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>PLUNGE</p> 	บริษัท ⁸	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>PANALI</p> 	บริษัท ⁹	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>KIREE</p> 	บริษัท ¹⁰	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม
<p>Vana SPA</p> 	บริษัท ¹¹	ภัตตาคาร สถานดูแล สุขภาพแบบสปา	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มโรงแรม

⁵ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁶ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁷ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁸ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁰ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹¹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
COCO SPICE 	บริษัท ¹²	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
LONG TALAY RESTAURANT 	บริษัท ¹³	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
BLUE MONKEY 	บริษัท ¹⁴	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
GLOW SPA 	บริษัท ¹⁵	ภัตตาคาร สถานดูแล สุขภาพแบบสปา	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
THE EDGE 	บริษัท ¹⁶	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
SANDS 	บริษัท ¹⁷	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
POOL BAR	บริษัท ¹⁸	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงแรม

¹² อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹³ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁴ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁵ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁶ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁷ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

¹⁸ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
				
LOOBY BAR 	บริษัท ¹⁹	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
PAGODA 	บริษัท ²⁰	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
BOAT'S BAR 	บริษัท ²¹	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
The Breeza Beach Restaurant & Bar 	บริษัท ²²	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
Koko Kitchen 	บริษัท ²³	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
Dee Lite BAR & RESTAURANT	บริษัท ²⁴	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม

¹⁹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁰ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²¹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²² อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²³ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁴ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
				
MOSAIC 	บริษัท ²⁵	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
MONDO 	บริษัท ²⁶	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
SCALINI 	บริษัท ²⁷	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
LAPSE 	บริษัท ²⁸	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
E ELEMENTS 	บริษัท ²⁹	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
YAMAZATO 	บริษัท ³⁰	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
FORTUNA PAVILION	บริษัท ³¹	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม

²⁵ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁶ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁷ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁸ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

²⁹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³⁰ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³¹ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
				
GARDEN BAR 	บริษัท ³²	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
GOLD LEAF 	บริษัท ³³	ภัตตาคาร	-	ยื่นคำขอจดทะเบียนแล้ว แต่ปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
THE GLAZ BAR 	บริษัท ³⁴	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
VANA BELLE 	บริษัท ³⁵	โรงแรม	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
SIRIMAHANNOP THE HERITAGE EST. 1867 	บริษัท ³⁶	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม (เรือสิริมหารณพ)
สิริมหารณพ สิริมหารณพ 	บริษัท ³⁷	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม (เรือสิริมหารณพ)

³² อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³³ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³⁴ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³⁵ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³⁶ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

³⁷ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
<p>ATHENEUM</p> 	บริษัท ³⁸	ภัตตาคาร	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มโรงแรม
กลุ่มโรงแรมและบริการ ที่ได้มีการซื้อทรัพย์สินเพิ่ม เมื่อ 1 มกราคม 2563				
<p>AMBER KITCHEN</p> 	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชัวรี โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ⁽³⁹⁾	การบริการด้านการจัดหาอาหารและเครื่องดื่ม	1 มี.ค. 2559 – 28 ก.พ. 2569	ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงแรม
<p>GRAND SOLE PATTAYA BEACH HOTEL</p> 	บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอลเล็กชั่น จำกัด ⁽⁴⁰⁾	โรงแรม	3 ส.ค. 2553 – 2 ส.ค. 2563	ปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจ
<p>PORNPING TOWER</p> 	บริษัท คอนเซพแลนด์ 9 จำกัด ⁽⁴¹⁾	โรงแรม	10 มี.ค. 2549 – 9 มี.ค. 2569	ปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงแรม แต่คงการจดทะเบียนเพื่อรักษาสีทึบค่าในเครื่องหมายจนกว่าจะหมดอายุ
<p>The KIDS' CLUB</p> 	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชัวรี โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ⁽⁴²⁾	ของเล่นฝึกทักษะเด็ก	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงแรม

³⁸ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽³⁹⁾ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชัวรี โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว และ อยู่ระหว่างการออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁴⁰⁾ บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอลเล็กชั่น จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว และ อยู่ระหว่างการออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นต่อ

อายุเครื่องหมาย เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2563

⁽⁴¹⁾ บริษัท คอนเซพแลนด์ 9 จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว และ อยู่ระหว่างการออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁴²⁾ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชัวรี โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว รอการพิจารณารับจดทะเบียน

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคคุ้มครอง	หมายเหตุ
The Tree House & Water Park 	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชัวร์ โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด ⁽⁴³⁾	ของเล่นเกมกิจกรรมออกกำลังกาย ของเล่นแบบจำลอง	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงแรม
YAO RESTAURANT & ROOF TOP BAR 	บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอลเล็กชั่น จำกัด ⁽⁴⁴⁾	การบริการด้านการจัดอาหารและเครื่องดื่ม	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงแรม
Praya Kitchen 	บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอลเล็กชั่น จำกัด ⁽⁴⁵⁾	การบริการด้านการจัดอาหารและเครื่องดื่ม	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงแรม
2. กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale and Commercial Building)				
ก. กลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า (Retail)				
LASALLE'S AVENUE 	บริษัท ⁽⁴⁶⁾	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล และอยู่ในระหว่างการเตรียมจดทะเบียนเครื่องหมายใหม่
ศูนย์การค้า ลาซาล อเวนิว 	บริษัท ⁽⁴⁷⁾	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล และอยู่ในระหว่างการเตรียมจดทะเบียนเครื่องหมายใหม่

⁽⁴³⁾ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ชัวร์ โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว รอการพิจารณาจดทะเบียน

⁽⁴⁴⁾ บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็กชั่น จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว รอการพิจารณาจดทะเบียน

⁽⁴⁵⁾ บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็กชั่น จำกัด เป็นผู้รับโอนสิทธิ เครื่องหมายดังกล่าว รอการพิจารณาจดทะเบียน

⁽⁴⁶⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเมื่อ 10 ต.ค. 2562

⁽⁴⁷⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเมื่อ 10 ต.ค. 2562

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
<p>P, PANTIP PLAZA</p>  <p>PANTIP PLAZA</p>	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม</p>	<p>12 ก.ค. 2560 – 11 ก.ค. 2570</p>	<p>ปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการ ประกอบธุรกิจของกลุ่ม รีเทล แต่คงการจด ทะเบียนเพื่อรักษาสิทธิคำ ในเครื่องหมายจนกว่าจะ หมดอายุ</p>
<p>P, พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า</p>  <p>พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า</p>	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม</p>	<p>12 ก.ค. 2560 – 11 ก.ค. 2570</p>	<p>ปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการ ประกอบธุรกิจของกลุ่ม รีเทล แต่คงการจด ทะเบียนเพื่อรักษาสิทธิคำ ในเครื่องหมายจนกว่าจะ หมดอายุ</p>
<p>PANTIP PRATUNAM</p> 	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>4 ธ.ค. 2558 – 3 ธ.ค. 2568</p>	<p>ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มรีเทล</p>
<p>เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์</p> 	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจด้านค้าส่ง สินค้า ช่วยจัดการธุรกิจ ในร้านค้าปลีก ช่วยจัดการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>2 พ.ย. 2559 – 1 พ.ย. 2569</p>	<p>ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มรีเทล</p>
<p>ASIATIQUE THE RIVERFRONT</p> 	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจด้านค้าส่ง สินค้า ช่วยจัดการธุรกิจ ในร้านค้าปลีก ช่วยจัดการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>15 มิ.ย. 2554 – 14 มิ.ย. 2564</p>	<p>ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มรีเทล</p>

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
<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>	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล
<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>	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล
<p>โอ.พี.เพลส, O.P., PLACE</p> 	บริษัท	<p>การจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>22 ส.ค. 2545 –</p> <p>21 ส.ค. 2565</p>	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล
<p>GATEWAY EKAMAI</p> 	บริษัท	<p>ช่วยจัดการธุรกิจด้านค้าส่งสินค้า ช่วยจัดการธุรกิจ</p> <p>ในร้านค้าปลีก ช่วยจัดการ</p> <p>ธุรกิจห้างสรรพสินค้า</p> <p>ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>จัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>9 ก.ย. 2554 –</p> <p>8 ก.ย. 2564</p>	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล
<p>GATEWAY EKAMAI,</p> <p>เกตเวย์ เอกมัย</p> 	บริษัท ⁽⁴⁸⁾	<p>ช่วยจัดการธุรกิจค้าส่งสินค้า</p> <p>ช่วยจัดการธุรกิจร้านค้า</p> <p>ปลีก ช่วยจัดการธุรกิจ</p> <p>ห้างสรรพสินค้า</p>	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล
<p>GATEWAY AT BANGSUE</p> 	บริษัท ⁽⁴⁹⁾	<p>ช่วยจัดการธุรกิจค้าส่งสินค้า</p> <p>ช่วยจัดการธุรกิจร้านค้า</p> <p>ปลีก ช่วยจัดการธุรกิจ</p> <p>ห้างสรรพสินค้า</p>	<p>30 มิ.ย. 2563 –</p> <p>29 มิ.ย. 2573</p>	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล

⁽⁴⁸⁾ เครื่องหมายการค้าใหม่ที่จะใช้สำหรับโครงการในเครือเกตเวย์ และได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าแล้วเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2562 ซึ่งอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณา

⁽⁴⁹⁾ เครื่องหมายการค้าใหม่ที่จะใช้สำหรับโครงการในเครือเกตเวย์ และได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าแล้วเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณา

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
PANTIP NGAM WONGWAN 	บริษัท ⁽⁵⁰⁾	ช่วยจัดการธุรกิจค้าส่งสินค้า ช่วยจัดการธุรกิจในร้านค้าปลีก ช่วยจัดการธุรกิจในห้างสรรพสินค้า	14 ต.ค. 2563 – 13 ต.ค. 2573	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล
PANTIP Chiangmai 	บริษัท	ช่วยจัดการธุรกิจค้าส่งสินค้า ช่วยจัดการธุรกิจในร้านค้าปลีก ช่วยจัดการธุรกิจในห้างสรรพสินค้า	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มรีเทล
ข. กลุ่มธุรกิจค้าส่ง (Wholesale)				
AEC TRADE CENTER 	บริษัท ⁽⁵¹⁾	การจัดการธุรกิจในห้างสรรพสินค้า	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มไฮเปอร์มาร์เก็ต
AEC TRADE CENTER 	บริษัท ⁽⁵²⁾	การจัดการธุรกิจในห้างสรรพสินค้า	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มไฮเปอร์มาร์เก็ต
ค. กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial)				
THE 195 LOUNGE 	บริษัท	ร้านอาหาร	22 มี.ค. 2559 – 21 มี.ค. 2569	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มอาคารสำนักงาน
EM SPACE, CBD HANGOUT 	บริษัท ⁽⁵³⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มอาคารสำนักงาน

(50) เครื่องหมายการค้าใหม่ที่จะใช้สำหรับโครงการในเครือพันทิพย์ และได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าแล้วเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 ซึ่งอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณา

(51) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

(52) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

(53) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นจดใหม่เมื่อ 10 ต.ค. 2562 เนื่องจากสื่อก่อนหน้านี้ไม่ชัดเจน

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
EM SPACE, CBD HANGOUT, เอ็ม สเปซ 	บริษัท ⁽⁵⁴⁾	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
EMPIRE TOWER 	บริษัท ⁽⁵⁵⁾	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 	บริษัท ⁽⁵⁶⁾	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
208 WIRELESS ROAD BUILDING 	บริษัท ⁽⁵⁷⁾	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
208 วายเลส โรด บิว딩 	บริษัท ⁽⁵⁸⁾	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
ATHENEE TOWER, THE LEADER'S CHOICE 	บริษัท ⁽⁵⁹⁾	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน

(54) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า ยื่นจดใหม่เมื่อ 10ต.ค.2562 เนื่องจากสืเดิมไม่ค่อยชัดเจน




(55) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

(56) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

(57) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

(58) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

(59) อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายการค้า/บริการ	เจ้าของสิทธิ	สำหรับทรัพย์สิน สินค้าและบริการอื่น	ระยะเวลาคุ้มครอง	หมายเหตุ
ATHENEE TOWER, THE LEADER'S CHOICE, แอทธีนิ ทาวเวอร์ 	บริษัท ⁽⁶⁰⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
INTERLINK TOWER 	บริษัท ⁽⁶¹⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
อินเตอร์ลิงค์ ทาวเวอร์ 	บริษัท ⁽⁶²⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มอาคารสำนักงาน

ทั้งนี้ บริษัทจะต่ออายุเครื่องหมายการค้า/บริการ เมื่อถึงกำหนดเวลาต่ออายุ นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทได้มาซึ่งทรัพย์สิน หรือออกผลิตภัณฑ์หรือบริการอื่นใหม่ บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายจะดำเนินการขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า/บริการตามความเหมาะสม

⁽⁶⁰⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁶¹⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

⁽⁶²⁾ อยู่ในระหว่างขั้นตอนการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

4.4 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัท

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

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโต สามารถต่อยอดทางธุรกิจเป็นประโยชน์ 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 บริษัทไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาโตตุลาการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีข้อพิพาททางปกครอง ได้แก่ บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด ได้ถูกฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลาง กล่าวคือ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งรับฟ้องคดีหมายเลขดำที่ ส.34/2562 ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุด ริชม สุขุมวิท 50 ผู้ฟ้องคดีที่ 1 กับพวก รวม 51 คน กับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 กับพวก รวม 6 คน โดยบริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ 6 และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด ได้รับหมายเรียกศาลให้ทำคำให้การแก้ต่างคดีนี้ โดยมูลคดีกล่าวอ้างว่ารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (รายงาน EIA) ของโครงการก่อสร้างโรงแรมอินไซด์ กรุงเทพ สุขุมวิท ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้เพิกถอนมติเจ้าหน้าที่ที่ให้ความเห็นชอบรายงาน EIA ขอให้ระงับการก่อสร้าง และขอให้ ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งหกร่วมกันหรือแทนกัน ชดใช้ค่าเสียหายให้กับผู้ฟ้องคดีที่ 1 โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1-5 ยืนยันว่ารายงาน EIA ชอบด้วยกฎหมาย และบริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด ยืนยันว่าได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตตามกฎหมายต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกประการ ทั้งนี้ปัจจุบันคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้นที่ 54 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ +662 180 9999 โทรสาร +662 180 9966
เว็บไซต์ www.assetworldcorp-th.com

เลขทะเบียนบริษัท

0107561000412

จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ทุนจดทะเบียนจำนวน 32,150,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 32,150,000,000 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) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่ง
ตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรในประเทศไทย บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง
เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต และเพื่อเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนในระยะยาว

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาและดำเนินการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม
จำนวน 35 บริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมด ที่ออกจำหน่ายแล้ว / ชนิดหุ้นที่บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้นที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
1.	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
2.	บริษัท อินดามัน รีสอร์ท แอสเสท จำกัด 0105563144711		492,100,000	49,210,000	หุ้นสามัญ	12,302,500	36,907,500	100
3.	บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด 0105563144720		430,000,000	43,000,000	หุ้นสามัญ	10,750,000	32,250,000	100
4.	บริษัท เอเซียทีก โฮเทล จำกัด 0105559088012		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
5.	บริษัท พัทยา รีสอร์ท แอสเสท จำกัด 0105560063095		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
6.	บริษัท ทรัพย์ ควีนส์ปาร์ค แบงค็อก 1 จำกัด 0105560078572		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
7.	บริษัท ทรัพย์ ควีนส์ปาร์ค แบงค็อก 2 จำกัด 0105560078602		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
8.	บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 1 จำกัด 0105560078637		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
9.	บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 2 จำกัด 0105560078645		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
10.	บริษัท ทรัพย์ โฮเทล สุขุมวิท 3 จำกัด 0105560078688		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
11.	บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล บีเคเค จำกัด 0105560078939		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
12.	บริษัท ทรัพย์ หาดละไม จำกัด 0105560078980		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
13.	บริษัท ทรัพย์ เลว่ง บีช โฮเทล จำกัด 0105560078696		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
14.	บริษัท ทรัพย์ วนา เบลล์ เอ ลักซ์ซูรี สมุย จำกัด 0105560078548		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
15.	บริษัท ทรัพย์ บีทแฮาส์ เกาะสมุย จำกัด 0105560078955		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
16.	บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด 0105560078904		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
17.	บริษัท ทรัพย์ เดอะ เมโทร โพล ภูเก็ต 1 จำกัด 0105560078921		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้น ทั้งหมด ที่ออกจำหน่าย แล้ว / ชนิดหุ้น ที่บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้น ที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
18.	บริษัท ทรัพย์ เดอะ เมโทร โพล ภูเก็ต 2 จำกัด 0105560078882	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 54 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
19.	บริษัท เอเชียทिक เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด 0105537141077		300,000	3,000	หุ้นสามัญ	750	2,250	100
20.	บริษัท เอเชียทิก รีเวอร์ ฟรอนท์ จำกัด 0105560077967		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
21.	บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา 1 จำกัด 0105557007716		16,000,000	1,600,000	หุ้นสามัญ	400,000	1,200,000	100
22.	บริษัท ทีซีซี ไฮเทลคอล เล็คชั่น จำกัด 0105546025131		2,003,000,000	200,300,000	หุ้นสามัญ	50,075,000	150,225,000	100
23.	บริษัท ทีซีซีแอล จอมเทียน จำกัด 0105548162861		1,010,000,000	101,000,000	หุ้นสามัญ	25,250,000	75,750,000	100
24.	บริษัท ไฮเทลส์ เอเชียทิก จำกัด 0105563174424		200,100,000	20,010,000	หุ้นสามัญ	5,002,500	15,007,500	100
25.	บริษัท รีเทล เวิลด์ 8 จำกัด 0105557176429		3,000,000	300,000	หุ้นสามัญ	75,000	225,000	100
26.	บริษัท คอนเซพ แลนด์ 9 จำกัด 0105553129337		280,000,000	28,000,000	หุ้นสามัญ	7,000,000	21,000,000	100
27.	บริษัท ไฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด 0105557177441		6,000,000	600,000	หุ้นสามัญ	150,000	450,000	100
28.	บริษัท นิวมัลติไมน์ จำกัด 0105527043021		405,000,000	4,050,000	หุ้นสามัญ	1,012,500	3,037,500	100
29.	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีไฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด 0625526000014		2,055,000,000	205,500,000	หุ้นสามัญ	51,375,000	154,125,000	100
30.	บริษัท ทีซีซี พัทยา จำกัด 0105549114789		2,000,000,000	200,000,000	หุ้นสามัญ	51,099,999	148,900,001	100
31.	บริษัท จรุงเศรษฐ์ จำกัด 0105552049186		4,760,000	476,000	หุ้นสามัญ	-	476,000	100
32.	บริษัท นิว มาร์เก็ต เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด 0105552049429		4,930,000	493,000	หุ้นสามัญ	-	493,000	100
33.	บริษัท วรรณวนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 0105552049364		4,675,000	467,500	หุ้นสามัญ	-	467,500	100
34.	บริษัท ภูมิรินทร์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด 0105552049518		4,845,000	484,500	หุ้นสามัญ	-	484,500	100
35.	บริษัท พีชพูล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด 0105552049232		4,675,000	467,500	หุ้นสามัญ	-	467,500	100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาและดำเนินการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) จำนวน 28 บริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมด ที่ออกจำหน่าย แล้ว / ชนิดหุ้นที่ บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้น ที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
1.	บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด 0105549105305	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 54 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	9,000,000,000	900,000,000	หุ้นสามัญ	899,999,998	2	100
2.	บริษัท สุรเศรษฐ์ จำกัด 0105522009348	เลขที่ 162/1-2,168/10 ถนนประชาราษฎร์ 2 แขวงบางซื่อ เขต บางซื่อ กรุงเทพมหานคร	200,000,000	20,000,000	หุ้นสามัญ	5,000,000	15,000,000	100
3.	บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด 0105559040168	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 54	5,000,000	500,000	หุ้นสามัญ	125,000	375,000	100
4.	บริษัท ฟินิกซ์บ็อกซ์ จำกัด 0105556132096	ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	10,000,000	1,000,000	หุ้นสามัญ	250,000	750,000	100
5.	บริษัท แอสเสท เวิร์ด เทรดดิ้ง จำกัด 0105537141085	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	10,000,000	100,000	หุ้นสามัญ	25,000	75,000	100
6.	บริษัท เกตเวย์ สาขาเอกมัย จำกัด 0105559088268	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 54 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
7.	บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ ประตูน้้า 1 จำกัด 0105560077983		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
8.	บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ ประตูน้้า 2 จำกัด 0105560077975		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
9.	บริษัท ทรัพย์ เอเชียทีก 2 จำกัด 0105560077894		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
10.	บริษัท ทรัพย์ เอเชียทีก 3 จำกัด 0105560077908		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
11.	บริษัท ทรัพย์ เอเชียทีก 4 จำกัด 0105560077886		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
12.	บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 1 จำกัด 0105560078131		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
13.	บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 2 จำกัด 0105560078114		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
14.	บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวันออก 3 จำกัด 0105560078122	ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อบริษัท / เลขทะเบียนนิติบุคคล	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ทั้งหมด (หุ้น)	ชนิดหุ้นทั้งหมด ที่ออกจำหน่าย แล้ว / ชนิดหุ้นที่ บริษัทถืออยู่	จำนวนหุ้น ที่บริษัทถืออยู่		สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
						ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	
15.	บริษัท ทรัพย์ ตลาดตะวัน นา 4 จำกัด 0105560078084	กรุงเทพมหานคร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
16.	บริษัท ทรัพย์ ริเทล โอที เพลส แบงค์กอก จำกัด 0105560078106		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
17.	บริษัท ทรัพย์ ริเทล พันธุ์ทิพย์เชียงใหม่ จำกัด 0105560078076		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
18.	บริษัท ทรัพย์ พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน จำกัด 0105560078050		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
19.	บริษัท เอ็ดดิวลิวซี คอน เน็กท์ โลฟิสไตรล์ จำกัด 0105562068205		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,498	7,502	100
20.	บริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมน เนจเม้นท์ จำกัด 0215529000027	เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	2,000,000,000	20,000,000	หุ้นสามัญ	5,000,000	15,000,000	100
21.	บริษัท ทีซีซี อินเทอร์เน็ต จำกัด 0105549113537	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 54 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
22.	บริษัท ทรัพย์ อาคาร อินเทอร์เน็ต บางนา จำกัด 0105560078459	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 53 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
23.	บริษัท ทรัพย์ อาคาร สำนักงาน 208 - 1 จำกัด 0105560078343		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
24.	บริษัท ทรัพย์ อาคาร สำนักงาน 208 - 2 จำกัด 0105560078408		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
25.	บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 1 จำกัด 0105560078432		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
26.	บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 2 จำกัด 0105560078327		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
27.	บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 3 จำกัด 0105560078297		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	100
28.	บริษัท ทรัพย์ อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 4 จำกัด 0105560078271		100,000	10,000	หุ้นสามัญ	2,500	7,500	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 ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 50
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ +662 677 2000
เว็บไซต์ www.kpmg.co.th

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

6.2.1 สัญญา / บันทึกข้อตกลงที่สำคัญ ปี 2563

รายละเอียดต่อไปนี้เป็นสรุปรายการสัญญาบางส่วนที่มีความสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือ มีผลกระทบต่อบริษัทซึ่งบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยได้ตกลงเข้าทำระหว่างปี 2563 โดยมีวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลโดยสังเขป และไม่ควรถือเป็นข้อความแสดงข้อตกลงและเงื่อนไขทั้งหมดของสัญญาแต่อย่างใด

(ก) สัญญาบริหารจัดการโรงแรม

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลเพื่อการบริหารและจัดการโรงแรมของบริษัท จำนวน 4 โรงแรม ได้แก่ (1) โรงแรม อินเทอร์เน็ตคอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง (2) โรงแรม เจดับบลิว แมริออท มาร์คีส โฮเทล เอเชียทีก กรุงเทพมหานคร (3) โรงแรม ดี เอเชียทีก แบงค็อก, ออโตกราฟ คอลเลกชั่น และ (4) โรงแรมเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน รีเซิร์ฟ แอท เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์พรีนท์

(ข) สัญญาจ้างให้คำปรึกษางานออกแบบสถาปัตยกรรม

ในปี 2563 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาจ้างให้คำปรึกษางานออกแบบสถาปัตยกรรมที่สำคัญเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 2 โครงการ ดังนี้

- สัญญาจ้างให้คำปรึกษางานออกแบบสถาปัตยกรรมสำหรับโครงการ Chao Phraya River Super Highrise กับ Adrian Smith + Gordon Gill Architecture (AS+GG) เพื่อสร้างผลงานสถาปัตยกรรมที่เป็นตัวแทนสะท้อนคุณค่าความเป็นไทยริมฝั่งแม่น้ำและยกระดับวิถีกระฟ้าของกรุงเทพฯ พร้อมผลักดันอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยให้ก้าวไปอีกขั้น และ
- สัญญาจ้างให้คำปรึกษางานออกแบบสถาปัตยกรรมสำหรับโครงการ JW & Marriott Marquis Pattaya and Aquatique Pattaya กับ WOHA Designs Pte Ltd (WOHA) เพื่อสร้างผลงานสถาปัตยกรรม ณ บริเวณริมหาดพัทยา และเพื่อเป็นจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์และดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วทุกมุมโลกอย่างต่อเนื่อง

(ค) สัญญาซื้อผลิตภัณฑ์พลังงาน สำหรับโครงการของบริษัทย่อย

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาซื้อผลิตภัณฑ์พลังงานกับ บริษัท เพาเวอร์ โซลูชั่น เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (PSTC) เพื่อการก่อสร้าง ติดตั้ง ดำเนินการ และบำรุงรักษาระบบผลิตภัณฑ์พลังงานบนหลังคา (Solar Rooftop) ให้กับอาคารจำนวน 9 โครงการ โดยจากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด พบว่าในการเข้าทำสัญญาดังกล่าว จะทำให้บริษัทย่อยสามารถประหยัดรายจ่ายค่าไฟฟ้าได้เป็นจำนวนสูงสุดถึง 177.19 ล้านบาทตลอดระยะเวลาสัญญา โครงการทั้ง 9 โครงการประกอบไปด้วย

- โครงการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการโรงแรมหัวหิน แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา (2) โครงการโรงแรมภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, หาดในยาง และ (3) โครงการวณิบาล์ อะ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท, เกาะสมุย

- โครงการในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ (2) โครงการเกตเวย์ เอกมัย (3) โครงการลาซาล อเวนิว ทั้งระยะที่ 1 และ 2 (4) โครงการศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่ และ (5) โครงการศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน
- โครงการในกลุ่มธุรกิจค้าส่ง จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ เออีซี เทรต เซนเตอร์

(ง) สัญญากู้ยืมเงิน

ในปี 2563 บริษัทได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินในประเทศไทยและระหว่างประเทศ จำนวน 3 สัญญา จำนวนวงเงินรวม 54,500 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- สัญญาเงินกู้ระยะยาวหมุนเวียน กับธนาคารพาณิชย์ไทยแห่งหนึ่ง จำนวนวงเงิน 30,000 ล้านบาท สามารถเบิกถอนได้ภายใน 3 ปี โดยการเบิกถอนแต่ละครั้งจะมีอายุไม่เกินอายุ 3 ปี ด้วยอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
- สัญญาเงินกู้ระยะยาว กับธนาคารพาณิชย์ไทยแห่งหนึ่ง จำนวนวงเงิน 20,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ ครบกำหนดปี 2566
- สัญญาเงินกู้ระยะยาว กับสถาบันการเงินระหว่างประเทศ จำนวน 4,500 ล้านบาท อายุ 3 ปี 5 ปี และ 7 ปี ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ ครบกำหนดปี 2566, 2568 และ 2570 ตามลำดับ

(จ) บันทึกข้อตกลงเพื่อความร่วมมือทางธุรกิจที่สำคัญ

ในปี 2563 บริษัทได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อความร่วมมือทางธุรกิจกับหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อกำหนดกรอบความร่วมมือในการส่งเสริมและพัฒนาความสามารถและศักยภาพด้านต่าง ๆ ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท และเพื่อช่วยขับเคลื่อนให้สังคมและเศรษฐกิจเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยบันทึกข้อตกลงที่สำคัญ มีดังนี้

- บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ กับ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

บริษัท ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ เพื่อการบูรณาการข้อมูลด้านการตลาด สร้างความรู้ความเข้าใจเชิงลึกด้านการค้าระหว่างประเทศแก่ผู้ประกอบการธุรกิจส่งออก และส่งเสริมให้ผู้ประกอบการส่งออกไทยใช้ความสามารถด้านนวัตกรรมผนวกกับการเข้าถึงเทคโนโลยีสารสนเทศในยุคดิจิทัล เพิ่มมูลค่าทางธุรกิจ ยกระดับอุตสาหกรรมส่งออกไทยและขับเคลื่อนการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศ

- บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ กับ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และสมาคมการค้าต่าง ๆ

บริษัท ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และสมาคมการค้าต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 11 หน่วยงาน ประกอบด้วย (1) สมาคมเฟอร์นิเจอร์ไทย (2) สมาคมธุรกิจไม้ (3) กลุ่มอุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (4) สมาพันธ์ผลิตภัณฑ์ไลฟ์สไตล์ไทย (5) สมาคมการค้าของเล่นและผลิตภัณฑ์เด็กไทย (6) สมาคมเครื่องเขียนและเครื่องใช้สำนักงานไทย (7) สมาคมของขวัญของข้าวสวยไทยและของตกแต่งบ้าน

(8) สมาคมการค้าวัฒนธรรมการพิมพ์ไทย (9) สมาคมสินค้าตกแต่งบ้านและผลิตภัณฑ์ไลฟ์สไตล์ (10) สมาคมธุรกิจร้านอาหาร (11) สมาคมผู้ส่งออก เอสเอ็มอีไทย เพื่อผลักดันโครงการ AEC TRADE CENTER – PANTIP WHOLESAL DESTINATION และสนับสนุนผู้ประกอบการไทยให้มีช่องทางการค้าส่งภายในประเทศ และเป็นศูนย์กลางในการเชื่อมโยงสู่ตลาดค้าส่งระหว่างประเทศอย่างครบวงจร ตลอดจนสร้างระบบนิเวศให้กับธุรกิจค้าส่งไทยอย่างยั่งยืน

- **บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ กับ สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย**

บริษัท ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับ สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อสนับสนุนช่องทางการประชาสัมพันธ์โครงการ AEC TRADE CENTER – PANTIP WHOLESAL DESTINATION และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องผ่าน FTI Thailand Channel, FTI Academy, และ FTI Super App และเพื่อนำผู้ประกอบการเข้าร่วมแสดงสินค้าในพื้นที่ของโครงการ สนับสนุนกิจกรรมการจัดคู่ธุรกิจเพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบการไทยที่มีคุณภาพขยายตลาดสู่ต่างประเทศ ตลอดจนเพื่อใช้ช่องทางการเข้าถึงฐานข้อมูลผู้ประกอบการผ่านระบบ FTI e-Business เพื่อเชื่อมโยงธุรกิจไทยสู่ตลาดโลก

- **บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ กับ สมาคมผู้ส่งสินค้าแห่งประเทศไทย (China Shippers' Association), สมาคมการลงทุนแห่งประเทศไทย (Emerging Industry Center of Investment Association of China) และสมาพันธ์ธุรกิจภายใต้นโยบายหนึ่งแถบหนึ่งเส้นทางและเขตการค้าเสรี (Belt & Road Investment and Free Trade Alliance: B&R IFTA)**

บริษัท ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ กับ สมาคมผู้ส่งสินค้าแห่งประเทศไทย (China Shippers' Association), สมาคมการลงทุนแห่งประเทศไทย (Emerging Industry Center of Investment Association of China) และสมาพันธ์ธุรกิจภายใต้นโยบายหนึ่งแถบหนึ่งเส้นทางและเขตการค้าเสรี (Belt & Road Investment and Free Trade Alliance: B&R IFTA) เพื่อเชื่อมโยงตลาดจีนและอาเซียนแบบครบวงจรผ่าน AEC Trade Center เพื่อผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการค้าส่งของภูมิภาค และเสริมความแข็งแกร่งให้ AEC Trade Center เป็นศูนย์รวมผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการค้าส่งระหว่างประเทศอย่างครบวงจรด้วยการสนับสนุนทางด้านความรู้ เทคโนโลยีต่าง ๆ และเชื่อมโยงเครือข่ายการค้าที่สำคัญในประเทศจีน เพื่อเสริมศักยภาพผู้ประกอบการไทยในการทำธุรกิจนำเข้าและส่งออกกับประเทศจีนและเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการไทยสามารถเติบโตได้ในตลาดต่างประเทศ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางการจัดหาสินค้าของภูมิภาค (Sourcing hub of the region)

- **บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ กับ Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd. (CCC Group)**

บริษัท ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับ Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd. (CCC Group) ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจผู้พัฒนาและบริหารตลาดค้าส่งสินค้าเบ็ดเตล็ดที่ใหญ่ที่สุดในโลกจากเมืองอู่ฮู่ (Yiwu) สาธารณรัฐประชาชนจีน เพื่อสนับสนุนการดำเนินโครงการ AEC Trade Center Pantip Pratunam ด้วยการจัดตั้งศูนย์แสดงสินค้าคุณภาพคัดสรร “Yiwu Selection Thailand Showcase” และศูนย์ให้บริการด้านการส่งออกไปยังประเทศจีน “IC Mall” เพื่อช่วยเชื่อมโยงช่องทางการตลาดให้แก่ผู้ส่งออกไทยที่ต้องการจะส่งออกสินค้าไปยังประเทศจีน

- บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ กับ บริษัท หัวเว่ย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ กับ บริษัท หัวเว่ย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อแลกเปลี่ยนความเชี่ยวชาญ และเพื่อสร้างโอกาสในการพัฒนาระบบนิเวศสำหรับสมาร์ทลิฟวิ่งและอาคารอัจฉริยะต้นแบบในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เช่น โครงการด้านอาคารอัจฉริยะ (Smart Building), การบริหารจัดการสินทรัพย์อัจฉริยะ (Smart Asset Management), ธุรกิจโรงแรมและการค้าปลีกอัจฉริยะ (Smart Hospitality and Retail), สมาร์ทแคมปัสและสมาร์ทลิฟวิ่ง (Smart Campus and Living) รวมถึงการเชื่อมต่อเชิงอัจฉริยะ (Intelligent Connectivity) ต่าง ๆ ผ่านนวัตกรรมชั้นนำ เช่น เทคโนโลยี 5G, เทคโนโลยีแอดเซสพอยท์ Wi-Fi 6 ความเร็วระดับอัลตราไฮสปีด, โมดูล IoT, อุปกรณ์เชื่อมต่ออัจฉริยะ, พื้นที่เก็บข้อมูลในคลาวด์ เป็นต้น

- บันทึกข้อตกลงดำเนินการเป็นที่ปรึกษาภายนอกแบบตกแต่งภายใน สำหรับโครงการของบริษัท กับ บริษัท พี ไอ เอ อินทีเรีย จำกัด (PIA)

บริษัท ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงดำเนินการเป็นที่ปรึกษาภายนอกแบบตกแต่งภายใน กับ บริษัท พี ไอ เอ อินทีเรีย จำกัด (PIA) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ยาวนานในการออกแบบตกแต่งภายในให้กับอาคารโครงการต่าง ๆ หลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นโรงแรม รีสอร์ท ที่พักอาศัย สำนักงาน และศูนย์การค้า ทั้งภายในประเทศ และในหลายประเทศทั่วโลก เพื่อเป็นที่ปรึกษาภายนอกแบบตกแต่งภายในและรังสรรค์งานออกแบบและปรับปรุงงานตกแต่งภายในโครงการของบริษัทกว่า 18 โครงการ

- บันทึกข้อตกลงดำเนินการเป็นที่ปรึกษาภายนอกแบบงานสถาปัตยกรรมสำหรับโครงการของบริษัท กับ บริษัท สถาปนิก 49 จำกัด (A49)

บริษัท ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงดำเนินการที่ปรึกษาดำเนินงานออกแบบงานสถาปัตยกรรม กับ บริษัท สถาปนิก 49 จำกัด (A49) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ยาวนานในการออกแบบงานสถาปัตยกรรม ให้กับอาคารโครงการต่าง ๆ หลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นโรงแรม รีสอร์ท ที่พักอาศัย สำนักงาน และศูนย์การค้า ทั้งภายในประเทศ และในหลายประเทศทั่วโลก เพื่อสร้างสรรค์งานออกแบบและปรับปรุงงานสถาปัตยกรรมโครงการของบริษัท กว่า 9 โครงการ ทั้งที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ หัวหิน และพัทยา

6.2.2 สัญญาให้สิทธิ

เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และ คุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี (“ผู้ให้สัญญา”) เข้าทำสัญญาให้สิทธิกับทางบริษัท แอสเสทเวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“ผู้รับสัญญา”) โดยทางผู้ให้สัญญา และบริษัท ต่างๆ ที่ผู้ให้สัญญาถือหุ้นอยู่หรือมีอำนาจควบคุมไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของอำนาจออกเสียงทั้งหมด แต่ไม่รวมบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยและต่างประเทศ และบริษัทย่อยของ บริษัทจดทะเบียนดังกล่าว ให้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของผู้ให้สัญญา และบริษัทภายใต้สัญญาให้สิทธิในธุรกิจที่ตกลงร่วมกัน กับ ผู้รับสัญญา ดังต่อไปนี้

1. สิทธิในการได้รับข้อเสนอ ก่อน หมายถึง กรณีหากผู้ให้สัญญา (รวมถึงกลุ่มบริษัทฯ ของผู้ให้สัญญา) ประสงค์จะขาย หรือพัฒนาทรัพย์สินใด ผู้ให้สัญญาตกลงแจ้งให้ผู้รับสัญญาทราบ เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณาว่าผู้รับสัญญา

จะใช้สิทธิเจรจาเพื่อซื้อ หรือพัฒนาทรัพย์สินนั้นบนข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้สัญญาหรือไม่

2. สิทธิในการปฏิเสธก่อน หมายถึง กรณีหากผู้ให้สัญญา (รวมถึงกลุ่มบริษัทฯ ของผู้ให้สัญญา) ได้รับข้อเสนอซื้อ หรือพัฒนาทรัพย์สินใด จากบุคคลภายนอก ผู้ให้สัญญาตกลงแจ้งให้ผู้รับสัญญาทราบ เพื่อให้ผู้รับสัญญา พิจารณาว่าผู้รับสัญญาจะใช้สิทธิเข้าทำสัญญาเพื่อซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินนั้น บนข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุ ในข้อเสนอซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ก่อนบุคคลภายนอกหรือไม่
3. สิทธิในการเสนอซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน หมายถึง ผู้รับสัญญาไม่มีสิทธิเข้าเจรจากับผู้ให้สัญญาเพื่อซื้อหรือพัฒนา ทรัพย์สินใด และ
4. สิทธิในการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลภายนอก หมายถึง หากผู้ให้สัญญาได้รับข้อเสนอการขายทรัพย์สินจาก บุคคลภายนอกในกรณีต่อไปนี้
 - 4.1. สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีการพัฒนา ผู้รับสัญญาไม่มีสิทธิแจ้งให้ผู้ให้สัญญาทราบว่า ผู้รับสัญญาประสงค์จะ เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และเมื่อผู้ให้สัญญาได้รับแจ้งดังกล่าวแล้ว ผู้ให้สัญญาตกลงจะไม่ประมูล แข่งขันกับผู้รับสัญญา
 - 4.2. สำหรับทรัพย์สินที่พัฒนาแล้วหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา ผู้ให้สัญญาตกลงแจ้งให้ผู้รับสัญญาทราบเพื่อให้ ผู้รับสัญญา ไปติดต่อกับบุคคลภายนอกโดยตรง และผู้ให้สัญญาตกลงจะไม่ประมูลแข่งขันกับผู้รับสัญญา

กรณีที่บริษัทปฏิเสธไม่ซื้อทรัพย์สินหรือพัฒนาทรัพย์สินตามข้อ 1) หรือ 2) ข้างต้น หรือผู้ให้สัญญาและผู้รับสัญญาไม่ สามารถเจรจาตกลงกันได้ ในข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาข้อ 1), 2) หรือ 3) ผู้ให้สัญญา สามารถนำทรัพย์สิน ดังกล่าวไปขายให้แก่บุคคลภายนอก พัฒนาทรัพย์สินดังกล่าว หรือ ให้บุคคลภายนอกพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประกอบกิจการที่ตกลงกัน แต่ผู้ให้สัญญาตกลงจะไม่ขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอก หรือไม่นุญาตให้ บุคคลภายนอกพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวในราคาที่ต่ำกว่าราคาข้อเสนอโดยหรือเสนอให้ผู้รับสัญญา หรือบนเงื่อนไขที่ ให้ประโยชน์มากกว่า หากข้อเสนอซึ่งผู้ให้สัญญาจะให้แก่บุคคลภายนอกดีกว่าข้อเสนอที่ให้กับผู้รับสัญญา ผู้ให้สัญญา จะให้ข้อเสนอเดียวกันนี้กับผู้รับสัญญาและปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดของสัญญาให้สิทธิอีกครั้งหนึ่ง

ทั้งนี้ “ทรัพย์สิน” ที่กล่าวถึงข้างต้น หมายถึง ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้สัญญา ซึ่งผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิการเช่า ซึ่งผู้รับสัญญา สามารถนำมาพัฒนาและดำเนินการกิจการที่ตกลงกัน รวมถึงบรรดาหุ้นของ กลุ่มบริษัทใดๆ ทุกทอดตลอดสายจนถึงบริษัทซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่า ในที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดย “กิจการที่ตกลงกัน” หมายถึง ธุรกิจซึ่งอาจเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้รับ สัญญา ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาและดำเนินการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและการบริการ ธุรกิจพัฒนา และดำเนินการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ศูนย์ค้าปลีก ศูนย์ค้าส่ง และอาคารสำนักงาน) และ อสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส อย่างไรก็ตามทรัพย์สินภายใต้สัญญาสิทธิจะไม่รวมถึง

- 1) โครงการที่ได้รับยกเว้น ประกอบไปด้วย โครงการวันแบงค็อก (One-Bangkok), โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown), โครงการเดอะพาร์ค (The Parq), โครงการซีดับเบิลยู ทาวเวอร์ (CW Tower), โครงการศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (Queen Sirikit Convention Center), โครงการเดอะสตรีท

(The Street) และ โครงการโรงแรมดับเบิลยู (W Hotel)

- 2) ธุรกิจพัฒนาและดำเนินการก่อสร้างหิรัญภมรซึ่งผู้ให้สัญญาดำเนินการอยู่ก่อน และผู้รับสัญญาได้ปฏิเสธไม่ซื้อก่อนวันที่ลงนามในสัญญาให้สิทธิ อย่างไรก็ตามที่ทรัพย์สินเหล่านี้ยังคงเป็นไปตามข้อตกลงตามข้อ 1) ถึง 3) ข้างต้น
- 3) ธุรกิจพัฒนาและดำเนินการก่อสร้างหิรัญภมรนอกประเทศไทย
- 4) การโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของกลุ่มบริษัทใดๆ ระหว่างผู้ให้สัญญาและกลุ่มบริษัท หรือ ระหว่างกลุ่มบริษัทกันเอง

หากผู้ให้สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดของสัญญาให้สิทธิ สำหรับทรัพย์สินใดๆ และไม่สามารถแก้เหตุผิดพลาดได้ภายในระยะเวลา ไม่เกิน 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้สัญญาได้รับแจ้งจากผู้รับสัญญา ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเสียหายและ/หรือค่าขาดผลประโยชน์ให้แก่ผู้รับสัญญาเนื่องจากการปฏิบัติผิดข้อกำหนดของสัญญาให้สิทธิ ทั้งนี้ ความมีผลบังคับใช้ต่อสัญญาจะสิ้นสุดลงเมื่อ (1) ผู้รับสัญญาไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ (2) ผู้ให้สัญญาไม่ได้มีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามนิยามของสำนักงาน กสท. ที่เกี่ยวข้อง ณ ขณะใดขณะหนึ่งของผู้รับสัญญา เป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 เดือนติดต่อกัน (ในระหว่างที่ผู้รับสัญญามีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

6.2.3 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทอยู่ภายใต้กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ ซึ่งรวมถึงกฎหมายและข้อกำหนดที่สำคัญดังต่อไปนี้

(ก) กฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติถึงการถือกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินร่วมกับกฎหมายอื่น ๆ รวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (“ป.พ.พ.”) ซึ่งเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์และสิทธิอย่างอื่นในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น โดยประมวลกฎหมายที่ดินในฐานะกฎหมายหลักได้บัญญัติถึงเรื่องการจัดที่ดิน การแบ่งประเภทของที่ดิน การออกเอกสารสิทธิในที่ดิน และกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยด้วย

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินนั้นจะสามารถทำได้เมื่อได้ทำตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น 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 ที่ไม่ได้จดทะเบียนจะฟ้องบังคับกันได้เฉพาะ 3 ปีแรกเท่านั้น อย่างไรก็ตาม กฎหมายอนุญาตให้คู่สัญญาให้คำมั่นจะต่อระยะเวลาการเช่าในสัญญาเช่านั้นได้อีก 3 ปี โดยคำมั่นที่บังคับใช้นั้นจะต้องระบุระยะเวลาเช่าในช่วงที่ต่อระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่า 3 ปี

การเวนคืนที่ดิน

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

การจำนอง

ป.พ.พ. บัญญัติกำหนดให้การจำนองนั้นยังคงติดอยู่กับทรัพย์สินที่จำนองแม้ต่อมาจะได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองให้แก่บุคคลอื่น และกำหนดให้จำนองหรือไถ่ถอนจากการจำนองนั้นจะต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย

ข้อจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าว

โดยหลักแล้วคนต่างด้าวจะไม่สามารถได้รับอนุญาตให้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) คนต่างด้าวนั้นได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ เมื่อรวมกับจำนวนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์อยู่แล้วจะต้องไม่เกิน 1 ไร่ ต่อครอบครัวและสามารถใช้ได้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น (ข) เมื่อคนต่างด้าวได้นำเงินเข้ามาภายในประเทศไทยไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท เพื่อการลงทุนตามกฎหมายที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้ได้ว่าซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1 ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการมหาดไทย (ค) คนต่างด้าวอาจยื่นขอรับอนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ตามกฎหมายอื่น 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 หรือผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่เป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่
- สมาคม (รวมถึงสหกรณ์) ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่
- มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่

(ข) ภาพรวมของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคาร

ตามมาตรา 144 และมาตรา 146 แห่ง ป.พ.พ. เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ โดยหลักแล้วจะเป็นเจ้าของอาคารนั้นด้วย เว้นแต่อาคารนั้นได้ก่อสร้างโดยบุคคลอื่นได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินนั้น โดยในทางปฏิบัติ สามารถใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและสัญญาซื้อขายอาคารเป็นหลักฐานเบื้องต้นในตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในอาคารได้ เนื่องจากตาม ป.พ.พ. การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึง อาคาร จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อกรมที่ดิน ถึงแม้ว่าจะไม่มีเอกสารทางทะเบียนที่ใช้ในการระบุชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร แต่ฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินก็สามารถตรวจสอบได้ว่าการจดทะเบียนการผูกพันหรือนิติกรรมใด 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 ลงสู่พื้นดิน 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 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในกฎหมายอื่น เป็นต้น)

(ค) รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

(ง) กฎหมายเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

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

ในการพิจารณาคำขออนุญาตและต่อใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม นายทะเบียนจะพิจารณาว่าการประกอบธุรกิจโรงแรมได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ นายทะเบียนอาจใช้ดุลพินิจไม่ออกใบอนุญาตหรือไม่ต่อใบอนุญาตได้หากพบว่าการประกอบธุรกิจโรงแรมไม่ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

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

ผู้จัดการโรงแรม

ผู้ประกอบการโรงแรมจะต้องจัดให้มีผู้จัดการโรงแรมคนหนึ่งและแจ้งให้นายทะเบียนทราบ ผู้จัดการโรงแรมต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. โรงแรม ซึ่งรวมถึง มีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี ได้รับวุฒิบัตรตามที่คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมกำหนด ไม่เป็นโรคพิษสุราเรื้อรัง ตีดยาเสพติดให้โทษ หรือเป็นโรคติดต่อที่คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมกำหนด ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่า เป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์และเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี ทั้งนี้ผู้จัดการโรงแรมจะเป็นบุคคลคนเดียวกับผู้ประกอบการโรงแรมก็ได้

หน้าที่ของผู้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการโรงแรม

ผู้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการโรงแรมมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกันดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมติดไว้หน้าโรงแรม
- (2) จัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (3) จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง
- (4) จัดให้มีเอกสารแสดงอัตราค่าที่พักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (5) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรมและห้องพักทุกห้อง และป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม
- (6) จัดให้มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบไว้ในโรงแรมและห้องพักทุกห้อง
- (7) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของโรงแรมให้เป็นไปตาม กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข
- (8) ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- (9) ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

- (10) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิด อันตรายใด ๆ ขึ้นในโรงแรม
- นอกจากนี้ ผู้จัดการโรงแรมยังมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) ดูแลไม่ให้เกิดอุบัติเหตุหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมในลักษณะอันควรเชื่อว่าจะก่อความไม่สงบขึ้นในบ้านเมือง หรือจะมีการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม
 - (2) แจ้งให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ทราบโดยทันที ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมี หรือได้มีการหลบซ่อนหรือมั่วสุมหรือการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรมตาม (1)
 - (3) จัดให้มีบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พักและส่งสำเนาทะเบียนผู้พักไปให้นายทะเบียนทุกสัปดาห์