**บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน)**

**(ASSET WORLD CORP PUBLIC COMPANY LIMITED)**

**ส่วนที่ 1**

**ข้อมูลสรุป (Executive Summary)**

**ส่วนที่ 1**

**ข้อมูลสรุป (Executive Summary)**

|  |
| --- |
| **ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะ และความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัทฯ”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูล ในรายละเอียดจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนที่บริษัทฯ ยื่นต่อสํานักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.** |

การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 6,957,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นการทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ในการนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) ทั้งหมดเต็มจำนวน 1,043,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หรือแต่เพียงบางส่วน หรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) ก็ได้ ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นส่วนเกินและจำนวนหุ้นส่วนเกินที่จัดสรรจริงจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทฯ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้ซื้อหุ้นเบื้องต้นในต่างประเทศ โดยการยืมหุ้นจากนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และธุรกรรมการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน อาจทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี ลดต่ำลงกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และจะเพิ่มขึ้นจนถึงหรือมากกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ เมื่อมีการคืนหุ้นให้แก่นายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งทำให้นายเจริญ สิริวัฒนภักดี มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามข้อ 4 ของประกาศที่ ทจ. 12/2554 โดยปัจจุบัน นายเจริญ สิริวัฒนภักดี จะดำเนินการยื่นคำขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ จากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี หากนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ไม่ได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามข้อ 4 ของประกาศที่ ทจ. 12/2554 ดังกล่าว (1) นายเจริญ สิริวัฒนภักดี อาจตกลงกับผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) เพื่อปรับลดจำนวนหุ้นที่จะให้ยืม เพื่อที่จะไม่ทำให้นายเจริญ สิริวัฒนภักดี มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามข้อ 4 ของประกาศที่ ทจ. 12/2554 หรือ (2) นายเจริญ สิริวัฒนภักดี จะมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามข้อ 4 ของประกาศที่ ทจ. 12/2554 และต้องรับซื้อหุ้นของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้นรายอื่นจนเป็นผลให้การกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของบริษัทฯ ลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณสมบัติของบริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียน *(โปรดพิจารณารายละเอียดการจัดสรรหุ้นส่วนเกินและการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อ ดังกล่าว ในส่วนที่ 2.2.3 ปัจจัยความเสี่ยง และส่วนที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)*

**ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน**

**บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน)**

ระยะเวลาการเสนอขาย:

สำหรับบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ พนักงานของบริษัทฯ และบุคคลที่มีความสัมพันธ์ซึ่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ : วันที่ 25 - 27 กันยายน 2562

สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (รวมถึงผู้ซื้อหุ้นเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchasers) และผู้จัดการการจัดจำหน่ายร่วมในต่างประเทศ (International Co-Managers)) : วันที่ 1 - 3 ตุลาคม 2562

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย** | | |  |
| **ผู้เสนอขาย** | | | : บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน) |
| **ประเภทธุรกิจ** | | | : ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนารวมถึงการดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) (ประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ในประเทศไทย |
| **จำนวนหุ้นที่เสนอขาย** | | | : หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 6,957,000,000 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 22.5 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจากที่มีการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ (ในกรณีที่มีการเสนอขายหุ้นทั้งจำนวน โดยไม่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) อย่างไรก็ดี จำนวนหุ้นที่เสนอขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทฯ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้ซื้อหุ้นเบื้องต้นในต่างประเทศ  หาก ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นทั้งหมดจำนวน 6,957,000,000 หุ้น มีผู้จองซื้อหุ้นเป็นจำนวนมากกว่าหุ้นทั้งหมดที่เสนอขายดังกล่าว อาจมีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment) จำนวนไม่เกิน 1,043,000,000 หุ้น โดยการจัดสรรจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทฯ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้ซื้อหุ้นเบื้องต้นในต่างประเทศ โดยจำนวนหุ้นที่จัดสรรทั้งหมดรวมแล้วต้องมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 8,000,000,000 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจากที่มีการเสนอขายขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นส่วนเกินทั้งจำนวน |
| **สัดส่วนการเสนอขายหุ้น** | | | : |
| | **ประเภทผู้ลงทุน** | **จำนวนหุ้นที่เสนอขาย (หุ้น)** | **สัดส่วนที่เสนอขาย**  **(ร้อยละ)** | | --- | --- | --- | | 1. ผู้ลงทุนในประเทศ จำนวนรวมประมาณ 3,182,240,000 หุ้น |  |  | | * เสนอขายต่อบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ | 1,200,000,000 | 17.25 | | * เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน (ไม่รวมถึงผู้ลงทุนสถาบันที่เป็น Cornerstone Investors ในประเทศไทย) | 165,000,000 | 2.37 | | * เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถานบันที่เป็น Cornerstone Investors ในประเทศไทย | 1,772,000,000 | 25.47 | | * เสนอขายต่อพนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมถึงกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ) | 34,800,000 | 0.50 | | * เสนอขายต่อบุคคลที่มีความสัมพันธ์ซึ่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ | 10,440,000 | 0.15 | | | | |
| | **ประเภทผู้ลงทุน** | **จำนวนหุ้นที่เสนอขาย (หุ้น)** | **สัดส่วนที่เสนอขาย**  **(ร้อยละ)** | | --- | --- | --- | | 1. ผู้ลงทุนในต่างประเทศ ผ่านผู้ซื้อหุ้นเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) และผู้จัดการการจัดจำหน่ายร่วมในต่างประเทศ (International Co-Managers) รวมประมาณ 3,774,760,000 หุ้น |  |  | | * เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันในต่างประเทศ (ไม่รวมถึงผู้ลงทุนสถาบันที่เป็น Cornerstone Investors ต่างประเทศ) | 2,092,760,000 | 30.08 | | * เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันที่เป็น Cornerstone Investors ต่างประเทศ | 1,682,000,000 | 24.18 | | | | |
| **เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย** | | | : 🗹 รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting) ตามจำนวนหุ้นที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement) และสัญญาซื้อขายหุ้นในต่างประเทศ (International Purchase Agreement)  🞏 ไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort) |
| **ราคาเสนอขายต่อประชาชน** | | | : 6.00 บาทต่อหุ้น |
| **มูลค่าที่ตราไว้ (Par value)** | | | : 1.00 บาทต่อหุ้น |
| **มูลค่าการเสนอขาย** | | | : - ไม่เกิน 41,742,000,000 บาท (โดยมีการเสนอขายหุ้นทั้งจำนวน แต่ไม่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน)   * ไม่เกิน 48,000,000,000 บาท (โดยมีการเสนอขายหุ้นทั้งจำนวน และมีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) |
| **มูลค่าตามราคาบัญชี (Book value)** | | | : 1.55 บาทต่อหุ้น กรณีคำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ (ฉบับสอบทาน) ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และกลุ่มกิจการเป้าหมายที่จะเข้าซื้อ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งเท่ากับ 37,256 ล้านบาท หารด้วยจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วก่อนการเสนอขายหุ้นครั้งนี้จำนวน 24,000 ล้านหุ้น |
| **การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 6 เดือนก่อนหน้ายื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานจนถึงช่วงเสนอขาย** | | | : ☑ ไม่มี □ มี |
| **ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์กับกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เช่น การถือหุ้นระหว่างกัน การมีกรรมการ ผู้บริหาร บุคลากร ของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือผู้จำหน่ายหลักทรัพย์ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ การกู้ยืมจากกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และความสัมพันธ์อื่นที่อาจทำให้ที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่** | | | |
| □ ไม่มี | ☑ มี: | ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการใช้วงเงินกู้ยืมกับ | |
|  |  | 1. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินร่วม และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายร่วม 2. ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินร่วม และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายร่วม 3. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของบริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายร่วม   โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีวงเงินกู้กับธนาคารผู้ให้กู้ทั้งสามแห่งจำนวน 37,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็นวงเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 17,000 ล้านบาท (ซึ่งได้เบิกใช้และชำระคืนเรียบร้อยแล้ว) และวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 20,000 ล้านบาท และมียอดเงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 15,722 ล้านบาท ซึ่งได้เบิกใช้และชำระคืนเรียบร้อยแล้ว  ทั้งนี้ นอกจากเงินกู้กับสถาบันการเงินข้างต้นแล้ว ในอนาคต บริษัทฯ อาจมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อการชำระคืนเงินกู้ของบริษัทฯ หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติเป็นอย่างอื่น ในวงเงินหมุนเวียน (Revolving Basis) ไม่เกิน 50,000 ล้านบาท หรือจำนวนที่เทียบเท่ากันในเงินสกุลอื่นใด โดยบริษัทฯ สามารถเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมเพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วหรือซื้อคืนได้ ในรูปแบบต่างๆ กันได้ โดยมีอายุหุ้นกู้ไม่เกิน 12 ปี ตามแนวทางที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2562 ได้อนุมัติไว้ | |
| **ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย**  การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราส่วนราคาหุ้นต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio : P/BV) และปัจจัยอื่น ๆ รวมทั้งความสามารถในการเติบโตของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายและผู้ซื้อหุ้นเบื้องต้นในต่างประเทศตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และข้อ 6.2.3 ในส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ ได้กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้เท่ากับหุ้นละ 6.0 บาท โดยได้พิจารณาจากราคาและจำนวนหุ้นที่ผ่านการเจรจาตกลงกับผู้ลงทุนสถาบันที่เป็น Cornerstone Investors ในประเทศไทยและในต่างประเทศ ที่ตกลงจะซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่ราคาเสนอขายดังกล่าว ตามที่บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาลงทุนในหุ้น (Cornerstone Placing Agreement) กับผู้ลงทุนสถาบันที่เป็น Cornerstone Investors ทั้งนี้ หากพิจารณาส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ตามงบการเงินรวมระหว่างกาลเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและกลุ่มกิจการเป้าหมายที่จะเข้าซื้อสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562) ซึ่งเท่ากับ 37,256.28 ล้านบาท หารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ จำนวน 30,957.0 ล้านหุ้น (Fully Diluted) (บนสมมติฐานว่ามีการเสนอขายหุ้นทั้งจำนวน 6,957.0 ล้านหุ้น และไม่รวมกรณีที่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) จะได้มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) เท่ากับ 1.2 บาทต่อหุ้น และอัตราส่วนราคาหุ้นต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio : P/BV) ประมาณ 5.0 เท่าในการพิจารณาข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย บริษัทฯ เลือกเปรียบเทียบอัตราส่วน P/BV เฉลี่ย เนื่องจากเป็นหนึ่งในอัตราส่วนทางการเงินที่นิยมใช้ รวมถึงสะท้อนมูลค่าของบริษัทฯ และมีความเหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือปรับปรุง หรือจะได้รับการพัฒนาหรือปรับปรุงจำนวนหลายโครงการ โดยอัตราส่วน P/BV นั้นคำนวณจากราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562) หารด้วยมูลค่าตามบัญชี (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) ต่อหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ตามงบการเงินรวม (ฉบับสอบทาน) สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562) ของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ดี บริษัทดังกล่าวอาจมีรูปแบบการดำเนินธุรกิจ หรือจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือปรับปรุง หรือจะได้รับการพัฒนาหรือปรับปรุงแตกต่างจากบริษัทฯ  เนื่องด้วยบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือปรับปรุง หรือจะได้รับการพัฒนาหรือปรับปรุงจำนวนหลายโครงการตามรายละเอียดในส่วนที่ 2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จึงพิจารณาแล้วว่าอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) ไม่ใช่อัตราส่วนทางการเงินที่มีความเหมาะสมที่ใช้ในการพิจารณามูลค่าของบริษัทฯ เนื่องจากอัตราส่วนดังกล่าวมิได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ และความสามารถในการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต อย่างไรก็ดี หากพิจารณากำไรสุทธิของบริษัทฯ (เฉพาะกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ตามงบการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย) ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง (ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 ถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2562) ซึ่งเท่ากับ 669.2 ล้านบาท หารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด (ไม่รวมกรณีที่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) จำนวน 30,957.0 ล้านหุ้น (Fully Diluted) จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings Per Share) เท่ากับ 0.0216 บาทต่อหุ้น และอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) ประมาณ 277.6 เท่าทั้งนี้ ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีรายละเอียดดังนี้   | **บริษัท** | **ตัวย่อ**  **(Ticker)** | **ลักษณะการประกอบธุรกิจ** | **ราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน**  **(บาทต่อหุ้น)** | **อัตราส่วนราคาหุ้นต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (เท่า)** | **อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (เท่า)** | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) | CPN | 1. ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวเนื่องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัย | 76.7 | 5.2 | 31.9 | | บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) | CENTEL | ประกอบธุรกิจ 2 ธุรกิจ คือ 1. ธุรกิจโรงแรมในประเทศและต่างประเทศ ภายใต้แบรนด์ของตนเอง เซ็นทารา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท เซ็นทรา และธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมภายใต้สัญญาบริหารโรงแรม 2. ธุรกิจอาหารจานด่วนในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ของตนเอง และแฟรนไชส์ ซึ่งมีสาขากระจายอยู่ทั่วประเทศ | 41.1 | 4.3 | 28.0 | | บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | ERW | ประกอบธุรกิจการพัฒนาและการลงทุนโรงแรมและรีสอร์ท และธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และธุรกิจบริหารอาคาร | 7.1 | 3.2 | 39.6 | | บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) | MINT | ประกอบธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าแฟชั่น | 37.4 | 2.5 | 35.3 | |  |  |  | **ค่าเฉลี่ย** | **3.8** | **33.7** |   ที่มา : Setsmart ณ วันที่ 2 กันยายน 2562  อย่างไรก็ดี อัตราส่วน P/BV ดังกล่าวคํานวณจากข้อมูลทางการเงินในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดําเนินงาน หรือความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมทั้งไม่ได้เป็นอัตราส่วนที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้โดยตรง เนื่องจากเป็นการคำนวณอัตราส่วนในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นปัจจัยสําคัญปัจจัยหนึ่งที่นักลงทุนควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจในการลงทุน | | | |
| **สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด silent period:** จำนวน 6,984.09 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.6 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ (บนสมมติฐานว่า (1) มีการเสนอขายหุ้นทั้งจำนวน 6,957.00 ล้านหุ้น และไม่รวมจำนวนหุ้นที่ผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินอาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากบริษัทฯ ในกรณีที่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน และ (2) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ซึ่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ จองซื้อหุ้นเต็มจำนวนที่ได้รับการจัดสรร) | | | |
| **ตลาดรอง** | | | **:** ☑ **SET** □ **MAI** |
| **หมวดธุรกิจ (sector)** | | | : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| **เกณฑ์เข้าจดทะเบียน** | | | : ☑ profit test □ market capitalization test |

**วัตถุประสงค์การใช้เงิน:**

บริษัทฯ ประมาณการว่าจะได้รับเงินจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (ภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) จำนวนประมาณ 41,031.3 ล้านบาท (โดยมีการเสนอขายหุ้นทั้งจำนวน แต่ไม่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) หรือ 47,214.2 ล้านบาท (โดยมีการเสนอขายหุ้นทั้งจำนวน และรวมหุ้นที่ผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งจำนวนจากบริษัทฯ กรณีที่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน)

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณานำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (หลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) ที่ยังไม่ถึงกำหนดเวลาในการนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินตามที่ระบุในตารางด้านล่างนี้ รวมถึงเงินที่ได้รับหากผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนเกินจาก บริษัทฯ ในกรณีที่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน ไปใช้ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการบริหารเงิน (Treasury Management) ของบริษัทฯ ตามธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย รวมทั้งอาจพิจารณาชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน เพื่อลดต้นทุนทางการเงิน โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุด้านล่าง *โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.8 “ข้อมูลสำคัญอื่น—หัวข้อ 8.2 สัญญากู้ยืมเงิน”*

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์การใช้เงิน จากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (ภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) ดังนี้:

| **วัตถุประสงค์การใช้เงิน** | **จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ  (ล้านบาท)** | **ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ** | **รายละเอียด** | **หมายเหตุ** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. ใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อกิจการที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 | ประมาณ 25,500 | ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2563 | บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับกลุ่มบริษัทจำกัดภายใต้กลุ่มทีซีซี ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เพื่อซื้อหุ้นบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 โดยคาดว่าจะสามารถเข้าทำรายการภายใน 6 เดือนนับจากวันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยทรัพย์สินกลุ่ม 3 ประกอบด้วย   * โรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ จำนวน 2 แห่ง * โรงแรมที่เปิดดำเนินการนอกกรุงเทพฯ จำนวน 2 แห่ง * โรงแรมที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือพัฒนา จำนวน 6 แห่ง * อสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือพัฒนา จำนวน 2 แห่ง   ทั้งนี้ ราคาซื้อขายอ้างอิงจากรายงานประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ปรับปรุงด้วยปัจจัยต่างๆ ตามวิธีการคำนวณที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา เช่น รายจ่ายฝ่ายทุน (CAPEX) จำนวนเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และหนี้สินของบริษัทเป้าหมาย | บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (หลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) ไปใช้เป็นเงินลงทุนในการซื้อหุ้นบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 รวมถึงการชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 ทั้งนี้ หากการซื้อขายหุ้นบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 เกิดขึ้นภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ราคาซื้อขายหุ้นของบริษัทที่เกี่ยวข้องจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ตามจำนวนวัน โดยเริ่มนับตั้งแต่ (รวม) วันที่ 1 มกราคม 2563 จนถึง (ไม่รวม) วันซื้อขายหุ้นของบริษัทเป้าหมาย *โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน 2.2.3 “ปัจจัยความเสี่ยง – หัวข้อ 3.1.19 ราคาประเมิ นมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจแตกต่างจากมูลค่าที่รับรู้จริงและอาจมีการเปลี่ยนแปลง” ส่วนที่ 2.2.6 “โครงการในอนาคต – หัวข้อ (1) การเข้าซื้อกิจการที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 ตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562” และส่วนที่ 2.2.8 “ข้อมูลสำคัญอื่น – หัวข้อ 8.5 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินกลุ่ม 3”* |
| 1. ชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับธนาคาร และ/หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยชำระให้แก่ธนาคารซึ่งมีความสัมพันธ์กับที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหลักทรัพย์ ได้แก่  * ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) * ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | ประมาณ 5,200 | ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 | * จำนวนเงินกู้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 5,200 ล้านบาท * อัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงจากอัตรา THBFIX บวกด้วยส่วนต่าง * การชำระคืนเงินกู้ กำหนดชำระคืนทุกครึ่งปี ซึ่งจะครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 | บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (หลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) ไปใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับธนาคาร และ/หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เพื่อลดต้นทุนทางการเงิน *โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.8 “ข้อมูลสำคัญอื่น—หัวข้อ 8.2 สัญญากู้ยืมเงิน”* |
| 1. ใช้ในการลงทุนพัฒนา และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย รวมถึงทรัพย์สินกลุ่ม 3 | ประมาณ 10,331 | ไตรมาส 4 ปี 2562 ถึงไตรมาส 4 ปี 2567 | บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของในปัจจุบันให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะลงทุนพัฒนา และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินกลุ่ม 1 และ 2 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้   * อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) จำนวน 5 โรงแรม * อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) จำนวน 2 โครงการ และส่วนต่อขยายจำนวน 2 แห่ง   นอกจากนี้ ภายหลังจากบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนา และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมจำนวน 6 แห่ง และอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) จำนวน 2 แห่ง ด้วย | บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (หลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) ไปใช้ในการลงทุนพัฒนา และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย รวมถึงทรัพย์สินกลุ่ม 3 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนและพัฒนาทั้งหมดประมาณ 30,400 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าจะทยอยใช้เงินตามแผนการลงทุนดังกล่าวระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ดังนั้น หากจำนวนเงินดังกล่าวมีจำนวนไม่เพียงพอต่อแผนการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทฯ จะจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ออกตราสารหนี้ และ/หรือ ใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ และ/หรือ โดยวิธีการอย่างอื่น ตามความเหมาะสมในเวลานั้น ๆ *โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.2 “ลักษณะการประกอบธุรกิจ” และส่วนที่ 2.2.6 “โครงการในอนาคต – หัวข้อ (1) การเข้าซื้อกิจการที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 ตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 และหัวข้อ (2) การลงทุนพัฒนา และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทฯ”* |

อย่างไรก็ดี ในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการใช้เงินจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ตามรายละเอียดที่คาดหมายในตารางข้างต้น บริษัทฯ อาจใช้เงินบางส่วนที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการบริหารเงิน (Treasury Management) ของบริษัทฯ ตามธุรกิจปกติของบริษัทฯ ในรายการดังต่อไปนี้

| **วัตถุประสงค์การใช้เงิน** | **จำนวนเงินคงค้างทั้งหมด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562**  **(ล้านบาท)** | **ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ** | **รายละเอียด** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. ชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดย บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยชำระให้แก่ธนาคารซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหลักทรัพย์ ได้แก่  * ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) * United Overseas Bank Limited ประเทศสิงคโปร์ | 18,900 | ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 | * จำนวนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 18,900 ล้านบาท * อัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงจากอัตรา MMR และ THBFIX บวกด้วยส่วนต่าง * การชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงิน * ตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งมีวงเงินหมุนเวียน (Revolving Facilities) จากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม แต่ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งเมื่อมีการชำระคืนแล้ว บริษัทฯ ยังคงสามารถออกตั๋วสัญญาใช้เงินได้ใหม่ได้ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร ภายใต้วงเงินที่ได้รับ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา * ตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งมีวงเงินหมุนเวียน (Revolving Facilities) จาก United Overseas Bank Limited ประเทศสิงคโปร์ ครบกำหนดชำระคืนในเดือนมีนาคม และมิถุนายน 2565 ซึ่งเมื่อมีการชำระคืนแล้ว บริษัทฯ ยังคงสามารถออกตั๋วสัญญาใช้เงินได้ใหม่ได้ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร ภายใต้วงเงินที่ได้รับ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา |
| 1. ชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับธนาคาร และ/หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยชำระให้แก่ธนาคารซึ่งมีความสัมพันธ์กับที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหลักทรัพย์ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 10,522 | ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 | * จำนวนเงินกู้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 10,522 ล้านบาท * อัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงจากอัตรา THBFIX บวกด้วยส่วนต่าง * การชำระคืนเงินกู้ กำหนดชำระคืนเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 |
| 1. ชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับธนาคาร และ/หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยชำระให้แก่ธนาคารซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหลักทรัพย์ ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 28,000 | ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 | * จำนวนเงินกู้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 28,000 ล้านบาท * อัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงจากอัตรา THBFIX บวกด้วยส่วนต่าง * การชำระคืนเงินกู้ ซึ่งจะครบกำหนดชำระคืนในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 |

การประมาณการข้างต้นของบริษัทฯ เป็นไปตามแผนธุรกิจในปัจจุบัน และเป็นประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดสรรเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งนี้ ซึ่งขึ้นอยู่กับแผนงานของบริษัทฯ และประมาณการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ทั้งนี้ แผนงานของบริษัทฯ ในอนาคต และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างกันไป ดังนั้น แผนการใช้เงินที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากแผนงานปัจจุบัน นอกจากนี้ จำนวนหุ้นที่เสนอขายสุดท้ายอาจน้อยกว่าจำนวนหุ้นที่เสนอขายขั้นสูงสุดตามที่ได้เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งนี้น้อยกว่าที่ประมาณการไว้ข้างต้น ดังนั้น แผนการใช้เงินที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากประมาณการที่ระบุไว้ข้างต้น และทำให้บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องจัดสรรเงินที่จะได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้แตกต่างไปจากประมาณการข้างต้น โดยบริษัทฯ เชื่อว่ากรณีดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุนของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

*โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 “วัตถุประสงค์การใช้เงิน*

**นโยบายการจ่ายเงินปันผล**

**นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ**

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.0 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนดไว้ในแต่ละปี โดยจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจกำหนดการจ่ายเงินปันผลและอัตราการจ่ายเงินปันผลที่แตกต่างไปจากอัตราที่กำหนดไว้นี้ได้ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน กระแสเงินสด เงินทุนหมุนเวียน แผนการลงทุนและการขยายธุรกิจ สภาพตลาด ภาระหนี้สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงิน และความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัทฯ รวมทั้งความจำเป็น ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควร

**นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย**

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.0 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทย่อย หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายและบริษัทย่อยกำหนดไว้ในแต่ละปี โดยจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทย่อยอาจกำหนดการจ่ายเงินปันผลและอัตราการจ่ายเงินปันผลที่แตกต่างไปจากอัตราที่กำหนดไว้นี้ได้ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน กระแสเงินสด เงินทุนหมุนเวียน แผนการลงทุนและการขยายธุรกิจ สภาพตลาด ภาระหนี้สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงิน และความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัทย่อย รวมทั้งความจำเป็น ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งคณะกรรมการของบริษัทย่อยพิจารณาเห็นสมควร

**รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์:**

บริษัทฯ เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรของประเทศไทย โดยบริษัทฯ เป็นทั้งเจ้าของและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ของบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) โรงแรม 15 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพัก 4,960 ห้อง แบ่งเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 10 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพัก 3,432 ห้อง และโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือมีแผนการในการพัฒนาจำนวน 5 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพัก 1,528 ห้อง (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) จำนวน 10 แห่ง ซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) จำนวน 9 แห่ง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) 1 แห่ง ซึ่งอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการและทดสอบความพร้อมต่างๆ (Test Run) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารโครงการเกทเวย์ เอกมัย ตามสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเกทเวย์ เอกมัย โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่งครอบคลุมพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 165,628 ตร.ม. และ (3) อาคารสำนักงาน 4 แห่ง มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) 270,594 ตร.ม.

อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลทางธุรกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญทั่วประเทศไทย โดยโครงการส่วนใหญ่ของ บริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์ (Freehold) และเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าสูงซึ่งมีแนวโน้มที่จะได้รับประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน ทั้งนี้ ความสำเร็จของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ แสดงให้เห็นได้จากการพัฒนาโครงการที่เป็นแลนด์มาร์ค และการที่อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับรางวัลกว่า 57 รางวัล สำหรับผลการดำเนินงาน อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีรายได้ที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-Up) ของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต และเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนในระยะยาว โดยบริษัทฯ ได้ตกลงที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ อีก 12 แห่ง เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2562 *โปรดพิจารณาส่วนที่ 2.2.8 “ข้อมูลสำคัญอื่น – หัวข้อ 8.5 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินกลุ่ม* *3*” และบริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) อีก 2 แห่ง ในเดือนพฤษภาคม 2562 *โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.8 “ข้อมูลสำคัญอื่น —หัวข้อ 8.7 บันทึกข้อตกลงปี 2562”*

ธุรกิจของบริษัทฯ แบ่งเป็น 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่

1. **กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)**

ตามข้อมูลของ JLL ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ เป็นเจ้าของโรงแรมระดับ Midscale ขึ้นไปรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากจำนวนห้องพัก โดยบริษัทฯ เป็นเจ้าของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วทั้งหมด 10 แห่ง มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 3,432 ห้อง ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ เชียงใหม่ สมุย กระบี่ และภูเก็ต อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังมีโรงแรมอีก 5 แห่งที่กำลังอยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือพัฒนาใหม่ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ตกลงที่จะเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์อีก 12 แห่ง ตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่า เมื่อรวมจำนวนห้องพักของโรงแรมที่บริษัทฯ มีเปิดดำเนินการแล้ว ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือพัฒนาใหม่ และโรงแรมที่บริษัทฯ ได้ตกลงที่จะเข้าซื้อ บริษัทฯ จะมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้นประมาณ 8,500 ห้อง

โรงแรมของบริษัทฯ บริหารงานโดยผู้บริหารโรงแรมชั้นนำระดับสากล เช่น แมริออท อะ ลักซ์ชูรี คอลเล็คชั่น บันยันทรี และฮิลตัน เป็นต้น และบริษัทฯ กำลังอยู่ในระหว่างกับผู้บริหารโรงแรมแบรนด์มีเลียสำหรับโครงการโรงแรมในอนาคตอีกด้วย ทั้งนี้ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนนี้ บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรมที่บริหารงานโดย Marriott International Inc. รายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย (เมื่อพิจารณาจากจำนวนห้องพักของโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารงานโดย Marriott International Inc.ของบริษัทฯ และโรงแรมซึ่งบริษัทฯ ได้ตกลงเข้าซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 ที่เปิดดำเนินการแล้ว อยู่ระหว่างพัฒนา และมีแผนการในการพัฒนา)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 10 แห่งของ บริษัทฯ เท่ากับ 4,852 บาท อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 77 และมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) เท่ากับ 3,748 บาท ซึ่งจากข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมา โรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มีผลประกอบการดีกว่าคู่แข่งโดยตรง โดยพิจารณาจากดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR Index)

จำนวนห้องพักของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วเพิ่มขึ้นในปี 2559 และ 2560 เนื่องจากการเปิดให้บริการของ Bangkok Marriott Marquis Queen’s Park ในปี 2559 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการ 509 ห้อง และมีการเปิดห้องพักให้บริการเพิ่มเติมอีก 879 ห้อง ระหว่างปี 2560 รวมทั้งสิ้น 1,388 ห้อง ทำให้บริษัทฯ มีจำนวนห้องพักของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 รวมทั้งสิ้น 3,432 ห้อง โดยห้องพักของ Bangkok Marriott Marquis Queen’s Park คิดเป็นร้อยละ 40.4 ของจำนวนห้องพักของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว ทั้งหมด จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักอย่างมีนัยสำคัญของ Bangkok Marriott Marquis Queen’s Park ซึ่งเป็นโรงแรมที่อยู่ในช่วงดำเนินการภายหลังการปรับปรุงและเริ่มเข้าสู่ระยะเวลาการดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp-up) จึงทำให้อัตราการเข้าพัก อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมดปรับตัวลดลงในปี 2560

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงินของโรงแรมที่เปิดดำเนินงาน 10 แห่งซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 1 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | **สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่** 30 มิถุนายน | |
| **2559** | **2560** | **2561** | **2561** | **2562** |
| **จำนวนโรงแรมที่เปิดดำเนินการทั้งหมด (โรงแรม)(1)** | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **ห้องพัก (ห้อง)** | 2,553 | 3,432 | 3,432 | 3,432 | 3,432 |
| **จำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการต่องวด (ห้อง)(2)** | 761,847 | 1,214,567 | 1,252,680 | 621,192 | 621,192 |
| **อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) (ร้อยละ)(2)** | 77 | 65 | 74 | 72 | 77 |
| **อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) (บาท)(3)** | 5,462 | 5,195 | 5,011 | 5,190 | 4,852 |
| **รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) (บาท)(3)** | 4,207 | 3,400 | 3,691 | 3,746 | 3,748 |

**หมายเหตุ:**

(1) ข้อมูลด้านการดำเนินงานและการเงินในตารางนี้แสดงผลกระทบของข้อมูลทางการเงินซึ่งสะท้อนเนื้อหาทางเศรษฐกิจของบริษัทในกลุ่มซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 และวันที่ 1 มกราคม 2560 ตามลำดับ คำว่า “โรงแรมที่เปิดดำเนินการ” ในตารางนี้หมายถึงโรงแรมในทรัพย์สินกลุ่ม 1 ที่ไม่ได้อยู่ระหว่างหรือคาดว่าจะไม่มีการปรับปรุงครั้งใหญ่ ทั้งนี้ โรงแรมอิมพีเรียลโบ๊ทเฮ้าส์ บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นโรงแรมภายใต้ทรัพย์สินกลุ่ม 1 ที่กำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงเป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์มีเลีย โรงแรมเดอะเมโทรโพล ภูเก็ต ซึ่งเป็นโรงแรมภายใต้ทรัพย์สินกลุ่ม 1 ที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและคาดว่าจะมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ไม่มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการ โดยโรงแรมภายใต้ทรัพย์สินกลุ่ม 2 อยู่ในระหว่างการปรับปรุงหรือพัฒนา

(2) อัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนห้องพักต่อคืนในโรงแรมทั้งหมดที่เปิดดำเนินการแล้วในช่วงเวลาที่กำหนด

(3) อัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนห้องพักต่อคืนในโรงแรมทั้งหมดที่เปิดดำเนินการแล้วในช่วงเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) ที่แสดงอยู่ในตารางนี้รวมค่าบริการ (Service Charge) ในอัตราร้อยละ 10.0 ซึ่งเป็นอัตรามาตรฐานในธุรกิจโรงแรมและบริการของประเทศไทย รายการรายได้ค่าบริการจะไม่รวมค่าบริการ (Service Charge) ดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งไม่รวมค่าบริการ (Service Charge) ดังกล่าวเช่นกัน

**2. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)**

บริษัทฯ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ที่หลากหลาย มุ่งตอบสนองค่านิยมและความต้องการของทั้งผู้บริโภคในประเทศและนักท่องเที่ยว เช่น โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าและสถานที่ท่องเที่ยวริมแม่น้ำกลางแจ้ง “แห่งแรก” ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ ตามข้อมูลของ JLL บริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของอาคารสำนักงานรายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) โดยอาคารสำนักงานส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ล้วนแล้วแต่เป็นอาคารสำนักงานชั้นนำ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ เช่น อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์

**2.1 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale)**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ที่เปิดดำเนินการแล้วทั้งหมด 8 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และมีความหลากหลายของแพลตฟอร์มสูง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงสำหรับลูกค้าทุกกลุ่ม ตามระดับรายได้และลักษณะประชากรในประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์อย่างโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ คอมมูนิตี้ชอปปิงมอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดย่อมที่ใช้พื้นที่น้อยและมีสินค้าและบริการสำหรับตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้า และคอมมิวนิตี้ มาร์เก็ต ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ รวมถึงกลุ่มวัยรุ่น คนวัยทำงาน และครอบครัว นอกจากนี้ ในปี 2561 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าปลีก (Retail) ใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ โครงการลาซาล อเวนิว และโครงการเกทเวย์ แอท บางซื่อ

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าความหลากหลายของแพลตฟอร์มของอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ของบริษัทฯ จะเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดี และสามารถแข่งขันในอุตสาหกรรมได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้หยุดอยู่กับที่ แต่มีแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ได้มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาได้แก่โครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) และมีโครงการคอมมูนิตี้มาร์เก็ต บางกะปิ ซึ่งเน้นผู้เช่าพื้นที่ประเภทอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงมีโครงการส่วนต่อขยาย ได้แก่ โครงการลาซาล อเวนิว ส่วนต่อขยาย และ โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ ส่วนต่อขยาย ซึ่งอยู่ภายใต้การพิจารณาเข้าลงทุนตามบันทึกข้อตกลง (MOU) รวมทั้ง โครงการเกทเวย์ เอกมัยที่อยู่ภายใต้การบริหาร และการพิจารณาเข้าลงทุนตามบันทึกข้อตกลงโครงการเกทเวย์ เอกมัย *โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.8 “ข้อมูลสำคัญอื่น —หัวข้อ 8.7 บันทึกข้อตกลงปี 2562”* และ *“หัวข้อ 8.8 — สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเกทเวย์ เอกมัย”*

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ที่เปิดดำเนินการแล้ว 8 แห่งมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 165,628 ตร.ม. โดยคาดว่าภายในปี 2568 บริษัทฯ จะสามารถเพิ่มจำนวนพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ได้ทั้งสิ้นประมาณ 249,853 ตร.ม คิดเป็นอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 151

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลการดำเนินงานของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ที่เปิดดำเนินงาน (ไม่รวมโครงการเกทเวย์ เอกมัย ซึ่งบริษัทฯ รับจ้างบริหารจัดการ และไม่รวมโครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ซึ่งอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมองค์ประกอบของโครงการ และหาพันธมิตรทางธุรกิจ) สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562

|  | **สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | **สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2559** | **2560** | **2561** | **2561** | **2562** |
| **พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม(1)** | 127,341 | 122,130 | 163,097 | 120,482 | 165,628 |
| ***อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./เดือน)*** | 1,165 | 1,175 | 1,147(2) | 1,186 | 989 |
| ***อัตราการเช่าพื้นที่* (Occupancy Rate)(ร้อยละ)** | 68 | 73 | 75(2) | 76 | 72 |

**หมายเหตุ** : (1) พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) คำนวณจากพื้นที่เช่าสุทธิเฉลี่ยต่องวด ซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีการปิดปรับปรุงระหว่างงวด โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่จัดงานชั่วคราว

(2) อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ทั้งหมดที่เปิดดำเนินการต่องวด

**2.2 กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office)**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานทั้งหมด 4 แห่ง มีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวมกันทั้งหมด 270,594 ตร.ม. ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลสำคัญของกรุงเทพฯ เช่น อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ในย่านสาทร เป็นอาคารสำนักงานที่มีผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทข้ามชาติ และอาคารแอทธินี ทาวเวอร์ ในย่านเพลินจิต ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานราชการต่างประเทศ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลการดำเนินงานหลักในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562

|  | **สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | **สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2559** | **2560** | **2561** | **2561** | **2562** |
| ***พื้นที่เช่าสุทธิ (*NLA*)(1) (ตร.ม.)*** | 269,238 | 270,594 | 270,594 | 270,594 | 270,594 |
| **ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม. /เดือน)** | 617 | 645 | 678 | 669 | 725 |
| ***อัตราการเช่าพื้นที่* (Occupancy Rate) (ร้อยละ)** | 83 | 82 | 84 | 83 | 84 |

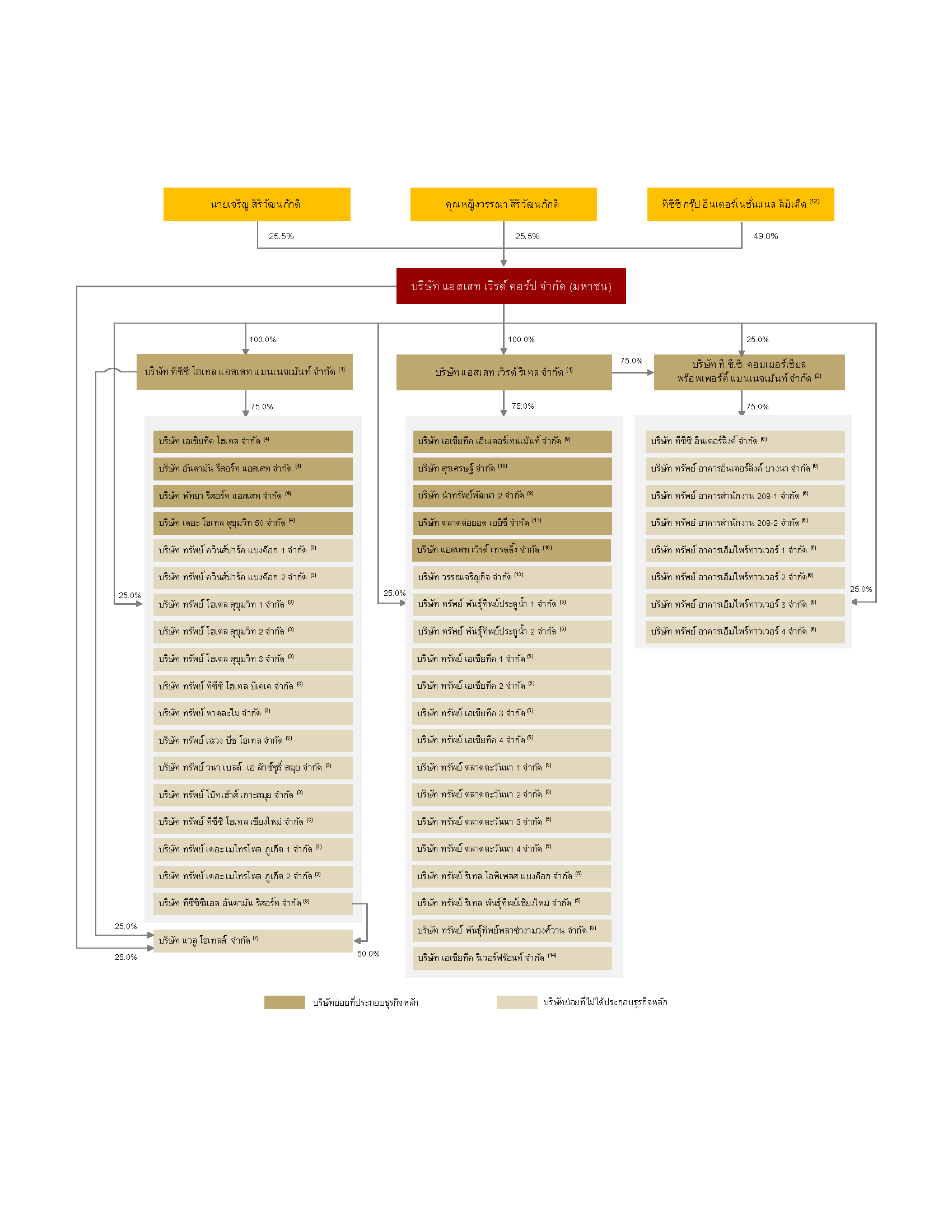
**หมายเหตุ :** (1) พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) คำนวณจากพื้นที่เช่าสุทธิเฉลี่ยต่องวด ซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีการปิดปรับปรุงระหว่างงวด โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่จัดงานชั่วคราว

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่า อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) จะได้รับประโยชน์จากปัจจัยพื้นฐานด้านเศรษฐกิจในระดับมหภาคที่มีเสถียรภาพของประเทศไทย ผ่านทาง 3 ภาคธุรกิจหลัก ได้แก่ ภาคการท่องเที่ยว ภาคการส่งออก และภาคการบริการ และคาดว่าปัจจัยพื้นฐานด้านเศรษฐกิจดังกล่าวจะยังคงมีแนวโน้มที่เอื้อประโยชน์ต่อ บริษัทฯ อาทิ การเติบโตของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การขยายตัวของสัดส่วนของประชากรที่อาศัยอยู่ในเมือง ความมีเสถียรภาพทางการเงิน และโครงการพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน ต่าง ๆ ที่สำคัญของภาครัฐ เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการสนับสนุนจากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ กลุ่มบริษัททีซีซี โดยกลุ่มบริษัททีซีซีเป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัทที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประกอบธุรกิจหลากหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ ธุรกิจการค้าอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ ประกันภัย ลีสซิ่ง และธุรกิจการเกษตร ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยบริษัทฯ เป็นบริษัทที่ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มบริษัททีซีซีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) และอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ในประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากความร่วมมือกับกลุ่มบริษัททีซีซีในรูปของความสามารถในการเข้าถึงที่ดินและโครงการในทำเลที่ดีเยี่ยมตามสัญญาให้สิทธิ (TCC GOR Agreement) *โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.1 “นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ — หัวข้อ 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่”* และจากการประสานความร่วมมือกับบริษัทอื่น ๆ ในกลุ่มบริษัททีซีซีในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

**โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ:**

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีการจัดโครงสร้างการถือหุ้น แบ่งตามกลุ่มธุรกิจ โดยโครงสร้างในแต่ละกลุ่มธุรกิจประกอบด้วย (1) บริษัทหลักซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจ และ (2) บริษัทที่ถือครองทรัพย์สินที่ใช้สำหรับประกอบธุรกิจดังกล่าว ทั้งนี้ การจัดโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวเป็นไปเพื่อความคล่องตัวในการบริหารการถือครองทรัพย์สิน โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.1 “นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ — หัวข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ”

*แผนผังแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนที่จะมี*การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

หมายเหตุ : (1) บริษัท พรรณธิอร จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น และบริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(2) THAM ถือหุ้นจำนวน 2 หุ้น

(3) AWR ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น และ CPM ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(4) บริษัท ทรัพย์ โฮเตล สุขุมวิท 3 จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น และบริษัท ทรัพย์ หาดละไม จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(5) THAM ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น และ CPM ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(6) AWR ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น และ THAM ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(7) บริษัท คอนเซพแลนด์ 9 จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น และบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(8) บริษัท นิวมัลตี้ไมน์ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น และบริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็คชั่น จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(9) CPM ถือหุ้นจำนวน 2 หุ้น

(10) บริษัท เอเชียทีค เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น และบริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(11) บริษัท เอเชียทีค เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.01 และบริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.01

(12) นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง

(13) บริษัท นำทรัพย์พัฒนา 2 ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

(14) ณ วันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท เอเชียทีค ริเวอร์ฟร้อนท์ จำกัด ซึ่งในขณะนี้ยังไม่มีการประกอบธุรกิจ โดย CPM ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น

**ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:**

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2562 และภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นการทั่วไป สรุปได้ดังนี้

| **รายชื่อผู้ถือหุ้น** | **ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2562** | | **ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อ ประชาชนเป็นครั้งแรก  (โดยมีการเสนอขายหุ้นทั้งจำนวน)** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มี การใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนเกิน(3) (5)** | | **ภายใต้สมมติฐานว่าจะมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนเกิน ทั้งจำนวน(4)( 5)** | |
| **จำนวนหุ้น**  **(หุ้น)** | **สัดส่วนการถือหุ้น(2)**  **(ร้อยละ)** | **จำนวนหุ้น**  **(หุ้น)** | **สัดส่วน การถือหุ้น**  **(ร้อยละ)** | **จำนวนหุ้น**  **(หุ้น)** | **สัดส่วน การถือหุ้น**  **(ร้อยละ)** |
| **กลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และ คุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี** | **24,000,000,000** | **100.0** | **24,000,000,000** | **77.5** | **24,000,000,000** | **75.0** |
| 1. ทีซีซี กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล ลิมิเต็ด**(1)** | 11,760,000,000 | 49.0 | 11,760,000,000 | 37.9 | 11,760,000,000 | 36.8 |
| 2. นายเจริญ สิริวัฒนภักดี | 6,119,999,880 | 25.5 | 6,119,999,880 | 19.8 | 6,119,999,880 | 19.1 |
| 3. คุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี | 6,120,000,000 | 25.5 | 6,120,000,000 | 19.8 | 6,120,000,000 | 19.1 |
| 4. บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 5. บริษัท ทีซีซี แอสเสท เวิรด์  คอร์ปอเรชั่น จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 6. บริษัท พรรณธิอร จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 7. บริษัท คริสตอลลา จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 8. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 9. บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 10. บริษัท ทีซีซี สปอร์ต แอนด์  รีครีเอชั่น จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 11. บริษัท โกลเด้นเวลธ์ จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 12. บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 13. บริษัท วันเดอร์ฮอลส์  เปอเรชั่น จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 14. บริษัท สนิทเสถียร จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| 15. บริษัท ทีซีซี พร็อพเพอร์ตี้  ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(1) | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 | 10 | 0.0 |
| ประชาชนทั่วไป | - | - | 6,957,000,000 | 22.5 | 8,000,000,000 | 25.0 |
| **รวม** | **24,000,000,000** | **100.0** | **30,957,000,000** | **100.0** | **32,000,000,000** | **100.0** |

**หมายเหตุ:** (1) บริษัทดังกล่าวมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง (Ultimate Shareholders)

(2) ข้อมูลเกี่ยวกับการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละรายในกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดีตามที่แสดงในตารางข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก โดยผู้ถือหุ้นแต่ละรายในกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดีอาจดำเนินการโอนหุ้นของบริษัทฯ ระหว่างกันตามความเหมาะสมเพื่อให้การเสนอขายหุ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด และเพิ่มความยืดหยุ่นสำหรับสัดส่วนการถือหุ้นที่อาจเพิ่มขึ้นของบุคคลที่มิใช่บุคคลสัญชาติไทย ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก โดยจะไม่ขัดต่อข้อจำกัดการถือหุ้นโดยบุคคลที่มิใช่บุคคลสัญชาติไทยตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ โดยอาจเป็นผลให้จำนวนและสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ของผู้ถือหุ้นแต่ละรายในกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดีเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ดี ผลรวมของจำนวนและสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด

(3) ภายใต้สมมติฐานว่า ผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) ไม่มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนเกินจากบริษัทฯ

(4) ภายใต้สมมติฐานว่า ผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนเกินทั้งจำนวนจากบริษัทฯ

(5) ในกรณีที่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกินทั้งจำนวน ผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) จะดำเนินการยืมหุ้นจากนายเจริญ สิริวัฒนภักดี จำนวน 1,043,000,000 หุ้น ซึ่งจะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี จะต่ำกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นการชั่วคราว อย่างไรก็ดี เมื่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) จัดหาหุ้นและดำเนินการส่งมอบหุ้นดังกล่าวคืนแก่นายเจริญ สิริวัฒนภักดีแล้ว (ซึ่งจะเป็นระยะเวลารวมกันไม่เกิน 45 วัน นับแต่วันแรกที่หุ้นของบริษัทฯ เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ) สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี จะกลับมามีจำนวนอย่างน้อยเท่ากับร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นการทั่วไปเป็นครั้งแรก หากมีการยืมหุ้นทั้งจำนวน 1,043,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี จะต่ำกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวเป็นการลดลงเพียงชั่วคราวที่จะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 45 วันนับแต่วันแรกที่หุ้นของบริษัทฯ เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น และเมื่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) ดำเนินการส่งมอบหุ้นที่ได้ยืมมาคืนแก่นายเจริญ สิริวัฒนภักดี แล้ว สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดีจะมีจำนวนเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หากในการดำเนินการเพื่อรักษาเสถียรภาพและลดความผันผวนของราคาหุ้นของบริษัทฯ ผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) ได้ซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งหมด หรือบางส่วน หรือซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนเกินจากบริษัทฯ ทั้งจำนวนเพื่อนำมาคืนให้นายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในฐานะผู้ให้ยืมหุ้น โดยกรณีดังกล่าวข้างต้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดีเพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และทำให้กลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามข้อ 4 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศที่ ทจ. 12/2554**”) อย่างไรก็ดี การให้ยืมหุ้นเพื่อการจัดสรรหุ้นส่วนเกินดังกล่าว เป็นไปเพื่อรักษาเสถียรภาพและลดความผันผวนของราคาหุ้นของบริษัทฯ เท่านั้น โดยกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี ไม่มีความประสงค์จะให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมกิจการในบริษัทฯ แต่อย่างใด และนายเจริญ สิริวัฒนภักดี จะดำเนินการยื่นคำขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งการได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ดังกล่าวจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามประกาศที่ ทจ. 12/2554

อย่างไรก็ดี หากนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ไม่ได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ดังกล่าว (1) นายเจริญ สิริวัฒนภักดี อาจตกลงกับผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน (Over-Allotment Agent) เพื่อปรับลดจำนวนหุ้นที่จะให้ยืม เพื่อที่จะไม่ทำให้นายเจริญ สิริวัฒนภักดี มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัทฯ ตามข้อ 4 ของประกาศที่ ทจ. 12/2554หรือ (2) นายเจริญ สิริวัฒนภักดีจะมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามข้อ 4 ของประกาศที่ ทจ. 12/2554 และต้องรับซื้อหุ้นของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้นรายอื่นจนเป็นผลให้การกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของบริษัทฯ ลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณสมบัติของบริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียน *โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.3 “ปัจจัยความเสี่ยง – หัวข้อ 3.5.2 ผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินอาจมีการดำเนินการเพื่อรักษาระดับราคา (Stabilization) และอาจจำเป็นต้องยุติการดำเนินการดังกล่าว นอกจากนี้การส่งมอบหุ้นคืนภายหลังธุรกรรมการจัดสรรหุ้นส่วนเกินและดำเนินการเพื่อรักษาระดับราคา (Stabilization) อาจเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ หากไม่ได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะของบริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียนและสภาพคล่องของหุ้นของบริษัทฯ”*

**สัดส่วนรายได้:**

ธุรกิจของบริษัทฯ แบ่งเป็น 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) (ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office))

ตารางต่อไปนี้แสดงรายได้ของบริษัทฯ แบ่งตามกลุ่มธุรกิจสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562

|  | **สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | | | | **สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2559** | | **2560** | | **2561** | | **2561** | | **2562** | |
| **ล้านบาท** | **ร้อยละ** | **ล้านบาท** | **ร้อยละ** | **ล้านบาท** | **ร้อยละ** | **ล้านบาท** | **ร้อยละ** | **ล้านบาท** | **ร้อยละ** |
| ***กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)*** | | | | | | | | | | |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง | 4,656.41 | 51.80 | 6,041.24 | 57.78 | 6,682.58 | 60.76 | 3,338.49 | 60.01 | 3,329.29 | 61.05 |
| ***กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)*** | | | | | | | | | | |
| กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) | 1,822.44 | 20.27 | 1,700.81 | 16.27 | 1,776.68 | 16.15 | 890.07 | 16.00 | 970.60 | 17.80 |
| กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) | 2,510.90 | 27.93 | 2,714.37 | 25.95 | 2,539.38 | 23.09 | 1,334.52 | 23.99 | 1,153.48 | 21.15 |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม | 4,333.34 | 48.20 | 4,415.18 | 42.22 | 4,316.06 | 39.24 | 2,224.59 | 39.99 | 2,124.08 | 38.95 |
| **รวมรายได้จากกลุ่มธุรกิจหลัก** | **8,989.75** | **100.0** | **10,456.42** | **100.0** | **10,998.64** | **100.0** | **5,563.08** | **100.0** | **5,453.37** | **100.0** |

**คณะกรรมการบริษัท:**

ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 14 ท่าน ประกอบด้วย

| **รายชื่อคณะกรรมการบริษัท** | **ตำแหน่ง** |
| --- | --- |
| 1. นายเจริญ สิริวัฒนภักดี | ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร |
| 1. คุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี | รองประธานกรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร |
| 1. นายบุญทักษ์ หวังเจริญ | กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 1. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร | กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการกำกับดูแลกิจการ |
| 1. นายวีระวงค์ จิตต์มิตรภาพ | กรรมการ / กรรมการกำกับดูแลกิจการ |
| 1. นายโสมพัฒน์ ไตรโสรัส | กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร |
| 1. นางวัลลภา ไตรโสรัส | กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 1. นายประสิทธิ์ โฆวิไลกูล | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 1. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 1. นางนันทวัลย์ ศกุนตนาค | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ |
| 1. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์ | กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 1. นายวัชรา ตันตริยานนท์ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |
| 1. นายธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย | กรรมการอิสระ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการกำกับดูแลกิจการ |
| 1. นายสันติ พงค์เจริญพิทย์ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |

**สรุปปัจจัยความเสี่ยง:**

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ
   1. บริษัทฯ มีความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และความเสี่ยงอื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ
   2. การพัฒนา การปรับปรุง การปรับปรุงประสิทธิภาพ และการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ หลายประการรวมถึงความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
   3. แผนการขยายกิจการของบริษัทฯ โดยการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประกอบธุรกิจในรูปแบบใหม่ หรือโดยผ่านทางการลงทุนร่วมกับพันธมิตรอาจมีค่าใช้จ่ายมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจมีความล่าช้า หรือไม่ประสบผลสำเร็จและอาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงความนิยมของผู้บริโภค
   4. บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
   5. บริษัทฯ อาจก่อหนี้สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินของบริษัทฯ
   6. อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ที่เปิดใหม่ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะมีค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินงานจำนวนมากและมีความสามารถในการสร้างรายได้ค่อนข้างต่ำในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up)
   7. บริษัทฯ พึ่งพาผู้บริหารโรงแรมภายนอกสำหรับโครงการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)
   8. แบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ อาจมีชื่อเสียงและความนิยมลดลง และข่าวสารเชิงลบอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อชื่อเสียงและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
   9. กระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก
   10. ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ของบริษัทฯ อาจชำระค่าเช่าไม่ครบถ้วนหรือไม่ชำระเลย หรืออาจไม่ต่อสัญญาหรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดกับบริษัทฯ ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของบริษัทฯ หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าทดแทนได้ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ ซึ่งแม้ว่าผู้เช่าเลือกที่จะต่อสัญญาเช่าออกไป บริษัทฯ ก็อาจอยู่ภายใต้เงื่อนไขการเช่าที่ไม่เป็นประโยชน์เทียบเท่าเดิม
   11. หากการจัดทำประกันภัยของบริษัทฯ หรือผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ไม่ครอบคลุมความเสียหายได้อย่างเพียงพอและทันท่วงที หรือไม่ครอบคลุมความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจของ บริษัทฯ ที่บริษัทฯ ไม่ได้ทำประกันภัย ธุรกิจของบริษัทฯ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน หรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
   12. ธุรกิจของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ของบริษัทฯ กับบุคคลภายนอก การเปลี่ยนแปลงในทางลบในความสัมพันธ์กับบุคคลเหล่านี้ การไม่สามารถสร้างความสัมพันธ์ใหม่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลภายนอกนั้น อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน หรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ
   13. บริษัทฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรหลักในสายงานต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทฯ และการลาออกจากตำแหน่งของบุคคลกรดังกล่าวหรือการไม่สามารถสรรหาและรักษาไว้ซึ่งบุคลากร อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของบริษัทฯ
   14. ความล้มเหลวในการปกป้องเครื่องหมายการค้าและทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ อาจลดมูลค่าแบรนด์ของบริษัทฯ และก่อให้เกิดความเสียหายต่อธุรกิจของบริษัทฯ
   15. สัญญาให้สิทธิจะสิ้นสุดลงหากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมลดสัดส่วนการถือหุ้นจนต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาให้สิทธิ และสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาให้สิทธิเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการปฏิบัติผิดสัญญาให้สิทธิซึ่งเป็นสิทธิเรียกร้องที่ไม่มีประกัน ดังนั้น บริษัทฯ อาจไม่ได้รับการเยียวยา หากผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมปฏิบัติผิดสัญญา
   16. ธุรกิจของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทฯ ในการสรรหาทำเลที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัทฯ ในทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งการสรรหาทำเลที่ตั้งอาจดำเนินการได้ยากขึ้นในอนาคต
   17. บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมที่ใช้เงินลงทุนสูงและอาศัยความพร้อมของเงินทุนจำนวนมาก
   18. บริษัทฯ อาจไม่สามารถได้รับ หรือต่ออายุการอนุญาต การอนุมัติ หรือใบอนุญาตที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอุตสาหกรรมของบริษัทฯ
   1. อุตสาหกรรมในธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่มีการแข่งขันและความเสี่ยงสูง
   2. อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง และอาจได้รับผลกระทบจากอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ ๆ เช่น การให้บริการพาณิชย์ การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce) และพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-working Space)
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท
   1. ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ จะสามารถใช้สิทธิควบคุมอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ และอาจมีผลประโยชน์ที่แตกต่างจากผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทฯ
   2. บริษัทฯ อาจเผชิญกับการแข่งขันจากบริษัทอื่นในกลุ่มบริษัททีซีซี
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการถือหุ้นของบริษัทฯ
   1. ผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินอาจมีการดำเนินการเพื่อรักษาระดับราคา (Stabilization) และอาจจำเป็นต้องยุติการดำเนินการดังกล่าว นอกจากนี้การส่งมอบหุ้นคืนภายหลังธุรกรรมการจัดสรรหุ้นส่วนเกินและดำเนินการเพื่อรักษาระดับราคา (Stabilization) อาจเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ หากไม่ได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะของบริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียนและสภาพคล่องของหุ้นของบริษัทฯ

**สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี (2559 – 2561) และในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562**

|  | **หน่วย** | **ณ วันที่ / สำหรับปีบัญชี**  **สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | **ณ วันที่/สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2559(1)** | **2560** | **2561** | **2561** | **2562** |
| **สินทรัพย์รวม** | ล้านบาท | 85,404.38 | 133,043.11 | 93,043.32 | N/A | 92,350.97 |
| **หนี้สินรวม** | ล้านบาท | 8,346.35 | 124,294.80 | 68,037.84 | N/A | 67,008.52 |
| **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** | ล้านบาท | 77,058.03 | 8,748.31 | 25,005.48 | N/A | 25,342.45 |
| **รายได้รวม** | ล้านบาท | 9,411.25 | 11,207.55 | 12,415.64 | 6,523.35 | 5,840.12 |
| **ค่าใช้จ่ายรวม** | ล้านบาท | 6,538.02 | 9.877.94 | 11,767.79 | 6,148.84 | 5,379.81 |
| **กำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลัก**(2) | ล้านบาท | 4,726.59 | 4,927.59 | 5,290.23 | 2,719.36 | 2,669.11 |
| **อัตรากำไรขั้นต้น**(2) | ร้อยละ | 52.58 | 47.13 | 48.10 | 48.88 | 48.93 |
| **กำไรสุทธิ** | ล้านบาท | 2,890.73 | 1,372.07 | 489.04 | 309.06 | 352.45 |
| **กำไรสุทธิต่อหุ้น** | บาท | 0.42 | 0.009 | 0.031 | 0.019 | 0.015 |
| **อัตรากำไรสุทธิ** | ร้อยละ | 30.72 | 12.24 | 3.94 | 4.74 | 6.03 |
| **อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น** | ร้อยละ | 3.75(3) | 3.20 | 2.90 | N/A | 2.79(4) |
| **อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม** | ร้อยละ | 3.38(3) | 1.26 | 0.43 | N/A | 0.76(4) |
| **อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น** | เท่า | 0.11 | 14.21 | 2.72 | N/A | 2.64 |
| **อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น** | เท่า | 0.07 | 13.74 | 2.52 | N/A | 2.47 |

หมายเหตุ: (1) ข้อมูลทางการเงิน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 อ้างอิงตามงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(2) กำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลักคำนวณโดยใช้ผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม หักด้วยผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม และอัตรากำไรขั้นต้น คำนวณโดยใช้กำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลักหารด้วยผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม

(3) รายการจากงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้ถัวเฉลี่ยกับยอดยกมาต้นงวดเนื่องจากไม่มีข้อมูล

(4) คำนวณเป็นยอดเต็มปี (annualized) โดยการนำข้อมูลทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 คูณด้วยสอง

**คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน:**

สรุปข้อมูลทางการเงินรวมของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)

ตารางต่อไปนี้แสดงผลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงินรวมสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ของ (1) โรงแรมของ  
บริษัทฯ ที่เปิดดำเนินการแล้ว 10 แห่ง ซึ่งบริษัทฯ ได้มาจากการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 1 และ (2) ข้อมูลด้านการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่เปิดดำเนินการแล้ว จำนวน 12 แห่ง ซึ่งบริษัทฯ ได้มาจากการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 1 และทรัพย์สินกลุ่ม 2

|  | **สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | **สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่** 30 มิถุนายน | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2559** | **2560** | **2561** | **2561** | **2562** |
| **รายได้ (ล้านบาท)** | 8,256 | 9,630 | 10,563 | 5,215 | 5,480 |
| **กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (ล้านบาท) (1)** | 5,562 | 6,382 | 7,118 | 3,546 | 3,734 |
| **อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น  (ร้อยละ)(2)** | 67 | 66 | 67 | 68 | 68 |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินงานแล้วของบริษัทฯ **(ล้านบาท)(3)** | 4,257 | 4,588 | 5,178 | 2,620 | 2,774 |
| **อัตรา**กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินงานแล้วของบริษัทฯ**(ร้อยละ)**(4) | 52 | 48 | 49 | 50 | 51 |

**หมายเหตุ :** ข้อมูลด้านการเงินในตารางนี้แสดงข้อมูลทางการเงินรวมของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) (ตามข้อมูลที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.4.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ หัวข้อ 16.4.1 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) (ตามข้อมูลที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.4.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ หัวข้อ 16.4.2 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)) โดยไม่ได้มีการปรับปรุงแต่อย่างใด

1. กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นคำนวณโดยใช้รายได้ (รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม) ของอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินงานแล้ว หักด้วยค่าใช้จ่ายทางตรง (ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม) ซึ่งไม่รวมถึงค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย และค่าบริหารจัดการทรัพย์สินซึ่งบริษัทฯ เรียกเก็บจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

(2) อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นคำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นหารด้วยรายได้ ตามที่ปรากฎข้างต้น

(3) กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินงานแล้วของบริษัทฯ คำนวณโดยใช้ผลรวมของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (ตามข้อมูลที่เปิดเผยในหัวข้อ 16.4.1 กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)) และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ตามข้อมูลที่เปิดเผยในหัวข้อ 16.4.2 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)) โดยไม่ได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติมจากในหัวข้อข้างต้นแต่อย่างใด โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ตัวชี้วัดทางการเงินที่ไม่เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป” และ ส่วนที่ 2.2.3 “ปัจจัยความเสี่ยง – ความเสี่ยงเกี่ยวกับการนำเสนอข้อมูลบางประการในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ – ข้อมูลบางประการในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้อ้างอิงจากการประมาณการหรือการคำนวณของฝ่ายจัดการซึ่งอาจเปลี่ยนแปลง และ/หรือแตกต่างจากตัวชี้วัดที่มีชื่อทำนองเดียวกันซึ่งบริษัทอื่นใช้และบริษัทฯ ไม่สามารถรับรองความสมบูรณ์ ความถูกต้องหรือความเปรียบเทียบกันได้ (ตามที่เกี่ยวข้อง) ของข้อมูลดังกล่าวที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้”

(4) อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินงานแล้วของบริษัทฯ คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดดำเนินงานแล้วของบริษัทฯ หารด้วยรายได้ ตามที่ปรากฏข้างต้น

**รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง**

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย (1) รายได้จากค่าห้องพัก   
(2) ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และ (3) รายได้อื่น เช่น รายได้ค่าบริการซักรีด รายได้ค่าบริการสปา และรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก เป็นต้น

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจาก 4,656.41 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็น 6,041.24 ล้านบาท และเป็น 6,682.58 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 ตามลำดับ และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 3,338.49 ล้านบาท และ 3,329.29 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นในปี 2559 – 2561 มีสาเหตุหลักมาจากอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) โดยรวมมีการปรับตัวสูงขึ้น และการเติบโตอย่างต่อเนื่องของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรม Bangkok Marriott Marquis Queen’s Park

โดยการลดลงในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีสาเหตุหลักมาจากการปิดโรงแรมอิมพีเรียลโบ๊ทเฮ้าส์ บีช รีสอร์ท เพื่อปรับปรุงและรีแบรนด์เป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์มีเลีย และการลดลงของรายได้จากโรงแรมอื่นของบริษัทฯ บนเกาะสมุย ได้แก่ โรงแรมบันยันทรี สมุย Sheraton Samui Resortและ Vana Belle, A Luxury Collection Resort, Koh Samui โดยหลักเนื่องจากการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นมา จากการเปิดดำเนินการของโรงแรมใหม่บนเกาะสมุย ตามข้อมูลของ JLL ซึ่งถูกหักกลบบางส่วนโดยการเพิ่มขึ้นของรายได้จาก Bangkok Marriott Marquis Queen’s Park ซึ่งอยู่ในช่วงการดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up)

**รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม**

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรมประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรมเท่ากับ 4,333.34 ล้านบาท 4,415.18 ล้านบาท และ 4,316.06 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ตามลำดับ และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม เท่ากับ 2,224.59 ล้านบาท และ 2,124.08 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคาร  
พาณิชยกรรมในปี 2560 โดยหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากอาคารสำนักงานของบริษัทฯ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) ของอาคารสำนักงาน อันเกิดจากการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าบางราย และ (2) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ และโครงการตะวันนา บางกะปิ ตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ของโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ การลดลงของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรมในปี 2561 และในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยหลักมาจากการจำหน่ายอาคารซีดับเบิ้ลยู ทาวเวอร์ และโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า บางกะปิ ในช่วงปลายปี 2561

อย่างไรก็ดี หากพิจารณารายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรมเฉพาะจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่เปิดดำเนินการแล้ว จำนวน 12 แห่ง (*โปรดพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่เปิดดำเนินการแล้ว ในส่วนที่ 2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ*) พบว่า รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคาร  
พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นจาก 3,826.20 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็น 4,001.02 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) ซึ่งเป็นผลจากการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารสำนักงาน และการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) โดยรวมของอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคาร  
พาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้น จาก 1,969.85 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 เป็น 2,176.83 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากโครงการลาซาล อเวนิว และโครงการเกทเวย์ แอท บางซื่อ ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกรกฏาคม 2561 และเดือนพฤศจิกายน 2561 ตามลำดับ และอยู่ในช่วงการเริ่มดำเนินการช่วงต้น (Ramp-Up) ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ และอาคารแอทธินี ทาวเวอร์อันเป็นผลมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) ที่เพิ่มขึ้น

**รายได้ค่าบริหารงาน**

รายได้ค่าบริหารงาน ประกอบด้วยรายได้จากการให้บริการในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายในกลุ่มบริษัททีซีซีและบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ภายหลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้มีการให้บริการบริหารจัดการโดยมีขอบเขตงานหลัก ๆ คือ (1) การบริหารจัดการโรงแรมและควบคุมดูแลการดำเนินกิจการโรงแรม (2) การบริหารโครงการและควบคุมงานก่อสร้างโครงการ และ (3) การศึกษาและวางแนวทางพัฒนาโครงการ สำหรับขอบเขตงานบริหารโครงการและควบคุมงานก่อสร้างโครงการ ศึกษาและวางแนวทางพัฒนา โครงการ กลุ่มบริษัทฯ ให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการประเภทต่างๆ การก่อสร้าง/ปรับปรุง การควบคุมคุณภาพโครงการ ไปจนโครงการพัฒนาแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้ดำเนินการ โดยบริษัทฯ มีหน้าที่หลักคือ ควบคุมดูแลภาพรวมการพัฒนาโครงการและการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น บริษัทสถาปนิก บริษัทควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งจัดจ้างโดยเจ้าของทรัพย์สินหรือโครงการ

บริษัทฯ มีการให้บริการบริหารงาน โดยมีโครงการที่สำคัญ คือ (1) โครงการเกทเวย์ เอกมัย และโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟร้อนท์ส่วนต่อขยาย ซึ่งเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ มีความประสงค์จะเข้าลงทุน โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลง ปี 2562 (2) ทรัพย์สินกลุ่ม 3 จำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะเข้าซื้อบริษัทดังกล่าวตามสัญญาซื้อขายหุ้นปี 2562 *และ (3)* ทรัพย์สินตามสัญญาให้สิทธิที่มีศักยภาพในการลงทุนหรือพัฒนาโครงการตามกลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 20 โครงการ *(“โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3.14 รายการระหว่างกัน”)* ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแนวทางในการให้บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทฯ มีความสนใจเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่บริษัทฯ พิจารณาว่ามีศักยภาพและอาจพิจารณาเข้าลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ รายได้ค่าบริหารงานของบริษัทฯ ในอนาคตจะเปลี่ยนแปลงไปตามโครงการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริหารงานในแต่ละช่วงเวลา อนึ่ง หากบริษัทฯ มีการเข้าซื้อทรัพย์สินที่บริษัทฯ ให้บริการบริหารงานอยู่ในปัจจุบันดังกล่าวใดตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่มีรายได้ค่าบริหารงานจากทรัพย์สินนั้นๆ อีกต่อไป เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเข้ามาเป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ แล้ว

บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารงาน จำนวน 13.34 ล้านบาท 20.42 ล้านบาท 535.85 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ตามลำดับ และมีรายได้ค่าบริหารงาน จำนวน 198.80 ล้านบาท และ 273.07 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ

โดยการเพิ่มขึ้นในปี 2561 ดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการปรับโครงสร้างบุคลากรภายในช่วงต้นปี 2561 และมีการรับโอนย้ายบุคลากรบางส่วนจากกลุ่มบริษัททีซีซีเพื่อให้บริการบริหารจัดการแก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัททีซีซี อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯ ได้โอนย้ายบุคลากรบางส่วนของบริษัทฯ ที่มีหน้าที่ให้บริการบริหารจัดการแก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัททีซีซี ไปยังบริษัทอื่นในกลุ่มบริษัททีซีซี โดยบุคลากรที่ยังคงเหลืออยู่ในบริษัทฯ นั้น จะเป็นกลุ่มบุคลากรที่ให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินในปัจจุบันของบริษัทฯทรัพย์สินกลุ่ม 3 และทรัพย์สินที่บริษัทฯ พิจารณาว่ามีศักยภาพและอาจพิจารณาเข้าลงทุนในอนาคต เป็นหลัก ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารงานเพิ่มขึ้นในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยหลักเนื่องจากบริษัทฯ ได้ให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินกลุ่ม 3 และทรัพย์สินที่บริษัทฯ พิจารณาว่ามีศักยภาพและอาจพิจารณาเข้าลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ หากพิจารณากำไรขั้นต้นจากการให้บริการบริหารงาน ซึ่งคำนวณโดยใช้รายได้ค่าบริหารงานหักต้นทุนค่าบริหารงาน พบว่า เท่ากับ 0.97 ล้านบาท 3.70 ล้านบาท และ 199.54 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ตามลำดับ และเท่ากับ 58.33 ล้านบาท และ 102.89 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าว มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารงาน

โดยหากพิจารณาเปรียบเทียบกำไรขั้นต้นจากการให้บริการบริหารงานกับกำไรขั้นต้นรวมของบริษัทฯ ซึ่งคำนวณจากผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม และรายได้ค่าบริหารงาน หักด้วยผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม และต้นทุนค่าบริหารงาน เท่ากับ 4,727.56 ล้านบาท และ 4,931.29 ล้านบาท และ 5,489.76 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ตามลำดับ และเท่ากับ 2,777.69 ล้านบาท และ 2,772.00 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.08 และร้อยละ 3.63 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละ 2.10 และร้อยละ 3.71 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ และหากพิจารณาสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากการให้บริการบริหารงานเทียบกับกำไรก่อนภาษีเงินได้ของบริษัทฯ จะคิดเป็นร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.28 และร้อยละ 30.78 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละ 15.57 และร้อยละ 22.35 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนดังกล่าว โดยหลักเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารงานเพิ่มขึ้นตามที่อธิบายข้างต้น

**รายได้รวม**

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 เท่ากับ 9,411.25 ล้านบาท เป็น 11,207.55 ล้านบาท และ 12,415.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 เท่ากับ6,523.35 ล้านบาท และ 5,840.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการลดลงดังกล่าวโดยหลักมาจากการลดลงของดอกเบี้ยรับจากการได้รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงปี 2561 ประกอบกับการลดลงของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม ดังกล่าวข้างต้น

**กำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลักและอัตรากำไรขั้นต้น[[1]](#footnote-2)**

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลัก เท่ากับ 4,726.59 ล้านบาท 4,927.59 ล้านบาท และ 5,290.23 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 52.58 ร้อยละ 47.13 และร้อยละ 48.10 ตามลำดับ การลดลงของอัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเสื่อมราคาของอาคารและสินทรัพย์โรงแรม Bangkok Marriott Marquis Queen’s Park ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนธันวาคม 2559

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลัก เท่ากับ 2,719.36 ล้านบาท และ 2,669.11ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 48.88 และร้อยละ 48.93 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากการมี Economies of Scale ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ที่ดีขึ้น ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ของบริษัทฯ

**กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ**

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 2,890.73   
ล้านบาท 1,372.07 ล้านบาท และ 489.04 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 30.72 ร้อยละ 12.24 และร้อยละ 3.94 ตามลำดับ

ทั้งนี้ กำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 อยู่ในระดับสูงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากกำไรดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินกลุ่ม 1 ที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนที่บริษัทฯ เข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 1 จากกองทุนฯ เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 ดังนั้น กำไรดังกล่าวถูกจัดประเภทรายการกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ และกำไรส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ทั้งนี้ การลดลงของกำไรสุทธิ **โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเนื่องจากบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน ในช่วงเดือนพฤษภาคม 2560 ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ**จาก 146.21 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็น 1,976.12 ล้านบาท และ 3,048.26 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 ตามลำดับ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 309.06 ล้านบาท และ 352.45 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 4.74 และร้อยละ 6.03 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากการลดลงของดอกเบี้ยจ่าย

**กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่**

กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 เท่ากับ 0.18 ล้านบาท 55.39 ล้านบาท และ 469.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ มีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ได้รับรู้ผลกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินกลุ่ม 1 เข้าเป็นกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ตั้งแต่วันที่ 19 พฤษภาคม 2559 นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ยังเป็นผลมาจากการเติบโตของผลการดำเนินงานของ Bangkok Marriott Marquis Queen’s Park The Athenee Hotel, A Luxury Collection Hotel, Bangkok และอาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 บริษัทฯ มีกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ เท่ากับ167.02 ล้านบาท และ 366.66 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิ และการรับรู้กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินกลุ่ม 2 ในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ในขณะที่บริษัทฯ ไม่ได้รับรู้กำไรดังกล่าวในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561

**สินทรัพย์รวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 85,404.38 ล้านบาท 133,043.11 ล้านบาท 93,043.32 ล้านบาท และ 92,350.97 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นในปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มเติม อันเป็นผลมาจากการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 2 จากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในปี 2561 ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมลดลงในปี 2561 โดยหลักมาจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการขายอาคารซีดับเบิ้ลยู ทาวเวอร์ และโครงการพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า บางกะปิ

ทั้งนี้ สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยหลักมาจากการลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคา อย่างไรก็ดี การลดลงดังกล่าวส่วนหนึ่งถูกหักกลบด้วยการลงทุนในโรงแรมบันยันทรี กระบี่ โรงแรมอิมพีเรียลโบ๊ทเฮ้าส์ บีช รีสอร์ท เกาะสมุย (กำลังอยู่ในระหว่างปรับปรุงเป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์มีเลีย) โครงการเออีซี เทรด เซ็นเตอร์ และโครงการเกทเวย์ แอท บางซื่อ

**หนี้สินรวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 8,346.35 ล้านบาท 124,294.79 ล้านบาท 68,037.84 ล้านบาท และ 67,008.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากการจัดหาเงินทุนเพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 1 และการลดลงของหนี้สินรวมในปี 2561 โดยหลักมากจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการลดลงของหนี้สินรวมในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยหลักเป็นผลมาจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า เนื่องจากการสั่งสินค้าเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจน้อยลงตามความผันผวนตามฤดูกาลของธุรกิจ (Seasonality) ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ และการลดลงของเจ้าหนี้อื่น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระเงินให้ผู้รับเหมาสำหรับโครงการก่อสร้าง

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 77,058.03 ล้านบาท 8,748.31 ล้านบาท 25,005.48 ล้านบาท และ 25,342.45 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญในปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจาก การได้มาซึ่งทรัพย์สินกลุ่ม 1 ในปี 2560 ซึ่งถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน (Under Common Control) ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องรวมส่วนของส่วนได้เสียของผู้ถือหน่วยของกองทุนฯ เข้าเป็นส่วนหนึ่งในรายการส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตั้งแต่ในปี 2559 อย่างไรก็ดี ภายหลังจากบริษัทฯ เข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 1 ออกจากกองทุนฯ ในเดือนพฤษภาคม 2560 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ไม่ต้องรับรู้ส่วนได้เสียของผู้ถือหน่วยของกองทุนฯ เข้าเป็นส่วนหนึ่งในรายการส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และเป็นผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในปี 2561 โดยหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 15,000.00 ล้านบาท (2) การเพิ่มขึ้นของส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่าที่ดิน จำนวน 5,030.92 ล้านบาท และ (3) การเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมตามกำไรสุทธิ และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมตามผลประกอบการของบริษัทฯ

**อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับร้อยละ 3.75 ร้อยละ 3.20 ร้อยละ 2.90 และร้อยละ 2.79 ตามลำดับ โดยอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นมีแนวโน้มลดลงเพียงเล็กน้อย แม้ว่าระดับกำไรสุทธิจะลดลงในแต่ละปี เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นลดลงสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย

**อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม**

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.38 ร้อยละ 1.26 ร้อยละ 0.43 และร้อยละ 0.76 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามลำดับ โดยการลดลงของอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม มีสาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิที่ปรับตัวลดลง ในช่วงปีดังกล่าว ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่าย ต้นทุนค่าเสื่อมราคา ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2560 ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จากในปี 2561 โดยหลักเนื่องจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัทฯ

**อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน**

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.11 เท่า 14.21 เท่า 2.72 และ 2.64 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เปลี่ยนไปในทิศทางเดียวกัน โดยเท่ากับ 0.07 เท่า 13.74 เท่า 2.52 เท่า และ 2.47 เท่า สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอันเป็นผลจากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 1 ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากผลของการที่ไม่มีรายการส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยของกองทุนฯ รวมเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม การลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยหลักเนื่องจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย อันเป็นผลมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในปี 2561 และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะของบริษัทฯ บริษัทย่อย และกลุ่มกิจการเป้าหมายที่จะเข้าซื้อ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

*โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.4.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ*

**นักลงทุนสัมพันธ์:**

ชื่อ : คุณแก้วฤทธรา วิริยะวัฒนา

สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้นที่ 56 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-180-9999 ต่อ 9835

โทรสาร : 02-180-9966

1. กำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลัก คำนวณโดยใช้ผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม หักด้วยผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรมและอัตรากำไรขั้นต้น คำนวณโดยใช้ กำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลักหารด้วยผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง และรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชยกรรม [↑](#footnote-ref-2)