

หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลการจัดสรรหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุน

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทฯ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

หมายเลขโทรศัพท์ : 0-2273-8838

หมายเลขโทรสาร : 0-2273-8858

เว็บไซต์บริษัท : <http://www.ucity.co.th/>

2. วัน เดือน ปี และครั้งที่ของการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งได้มีมติให้จัดสรรหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ

ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 : เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560

ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2560 : เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 (อนุมัติการแก้ไขราคาเสนอขายหุ้นและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 : เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

3. รายละเอียดการจัดสรรหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 470,197,192,120 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบริมสิทธิเดิม ต่อ 4 หุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุน โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท รวมมูลค่า 14,576,112,955.72 บาท ควบคู่กับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4”) จำนวนไม่เกิน 235,098,596,060 หน่วย โดยไม่คิดค่าตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุน (Sweetener) ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 หุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุน

ประเภทของหุ้น : หุ้นบริมสิทธิ

ทุนจดทะเบียนชำระแล้วก่อนการเพิ่มทุน : 587,755,887,152 บาท

<p>ทุนที่จะชำระเพิ่มสำหรับการ จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น</p>	<p>: 470,197,192,120 บาท</p>
<p>ทุนจดทะเบียนชำระแล้วหลัง การเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการ ถือหุ้น (กรณีที่มีการจองซื้อหุ้น บุริมสิทธิเพิ่มทุนครบทั้ง จำนวน)</p>	<p>: 1,057,953,079,272 บาท</p>
<p>จำนวนหุ้นที่จะจัดสรร</p>	<p>: 470,197,192,120 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท</p>
<p>อัตราส่วนการจองซื้อ</p>	<p>: 5 หุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 4 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน</p> <p>ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนขั้นต่ำ 100 หุ้น และในจำนวน ที่เพิ่มขึ้นทุก ๆ 100 หุ้น</p>
<p>ราคาที่เสนอขาย</p>	<p>: 0.031 บาทต่อหุ้น</p>
<p>วิธีการจัดสรร</p>	<p>(1) จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 4 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง</p> <p>(2) กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่า สิทธิที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะได้รับการจัดสรรทั้งจำนวน ที่จองซื้อ</p> <p>(3) ในการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน การถือหุ้นนั้น ผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ ของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) โดยในกรณีที่ ที่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตาม สัดส่วนในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนส่วนที่เหลือ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งแสดงความจำนงขอจองซื้อเกินสิทธิ โดยบริษัทฯ จะ จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น จนกระทั่งไม่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเหลือที่จะจัดสรรได้อีกต่อไป หรือไม่ สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น หรือจนกว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเดิมราย ใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นดังกล่าวอีกต่อไป</p>

- (4) กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (Oversubscription) ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะต้องแสดงความจำนงการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเกินสิทธิในใบจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในคราวเดียวกับการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสิทธิและต้องชำระเงินค่าหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งจำนวน
- (5) กรณีที่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนคงเหลือมากกว่าหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนคงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่แสดงความจำนงในการจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตนและชำระค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงขอจองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน
- (6) กรณีที่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนคงเหลือน้อยกว่าหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตนแต่ละราย จะได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิ (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) จนกระทั่งไม่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเหลือที่จะจัดสรรได้อีกต่อไป หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

การจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามรายละเอียดข้างต้นไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิใด ถือครองหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่ได้ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

- (7) ในกรณีที่มีหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินสิทธิ บริษัทฯ จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เหลือจากการเสนอขายดังกล่าว
- (8) ผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ หรือไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่ได้ชำระเงินค่าหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือบริษัทฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนได้ตามระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะถือว่าผู้ถือหุ้นได้สละสิทธิในการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในครั้งนี้

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิ

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

(ก) ในกรณีที่บริษัทจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.0022 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

(ข) ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใด หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตราดังนี้

- อัตรา 0.0022 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
- อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก)

ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข) นี้ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

(ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ (ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าวในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น

(ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

(จ) หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้

(ข) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ

(2) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

(ก) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) จนครบถ้วนก่อน

(ข) ในกรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(ค) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง

(ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)

(4) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตราหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิต่อหนึ่งหุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ ในช่วงระยะเวลาเจ็ด (7) วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี

(5) ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (1)(ข) ของหุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง

3.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ชื่อ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4 (U-W4)
ประเภทของหลักทรัพย์	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะจัดสรร	:	ไม่เกิน 235,098,596,060 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญรองรับการใช้สิทธิ	:	235,098,596,060 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ชนิด	:	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถเปลี่ยนมือได้
อายุ	:	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาเสนอขาย	:	0 บาท ต่อหน่วย
ราคาใช้สิทธิ	:	0.06 บาท ต่อหุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
อัตราการจัดสรร	:	2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรดังกล่าว ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง
วิธีการจัดสรร	:	บริษัทฯ จะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยไม่คิดมูลค่า ตามอัตราการจัดสรร
อัตราการใช้สิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	:	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้โดยไม่จำกัดจำนวนได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ในกรณีที่วันกำหนดการใช้สิทธิไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป

วันใช้สิทธิครั้งแรก : วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 คือวันทำการสุดท้ายของไตรมาสแรกภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย : วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

4. **วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม**

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561

5. **กำหนดการจองซื้อและรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม**

5.1 **ระยะเวลาการจองซื้อ และรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม**

ในระหว่างวันที่ 5 ถึง 9 มีนาคม 2561 (5 วันทำการ) ตั้งแต่เวลา 9.00 ถึง 16.00 น.

5.2 **สถานที่รับจองซื้อและรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม**

ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมได้ ณ สถานที่ ดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 02-009-8261-4 โทรสาร 02-253-8525

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นในระบบไร้ใบหุ้น (Scripless) กรุณาติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์และมีหุ้นของบริษัทฯ ฝากไว้ เพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์นั้น ๆ ดำเนินการรวบรวมเอกสารและยื่นเรื่องให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นตัวแทนรับจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม ณ สถานที่รับจองซื้อตามที่ระบุข้างต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ โดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมของบริษัทฯ จะไม่รับจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมทางไปรษณีย์และทางโทรสาร

5.3 เอกสารที่ใช้ประกอบการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม

ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมจะต้องยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม ดังนี้

(1) ใบจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน โดยจะต้องระบุจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อแต่ละรายประสงค์จะจองซื้อตามสิทธิตามที่แสดงไว้ในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมซึ่งออกโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) และต้องระบุจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนอย่างชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อ และในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล จะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถยื่นใบจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมจำนวน 1 ใบ ต่อใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติม 1 ฉบับเท่านั้น

(2) หลักฐานการชำระเงิน

(ก) ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อด้วยเช็คบุคคล แคนเชียร์เช็ค หรือดริวฟ์ (ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น) ให้ระบุชื่อ-นามสกุล เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน หรือเลขที่หนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) เบอร์โทรศัพท์ของผู้จองซื้อที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังของเช็คบุคคล แคนเชียร์เช็ค หรือดริวฟ์

(ข) ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน ให้ชำระโดยใช้แบบฟอร์มการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น (Bill Payment Form) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) โดยให้ระบุ REF:1 ชื่อ-นามสกุล เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน หรือเลขที่หนังสือเดินทาง (อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น) และ REF:2 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น โดยสามารถตรวจสอบได้จากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่แนบมาด้วย 3) หรือติดต่อสอบถามได้ที่ Call Center ของ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) หมายเลข 02-009-9999

(3) ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ในฐานะนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และได้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือฉบับนี้

(4) หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) พร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มาอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมากระทำการแทน) และแนบเอกสารประกอบการแสดงตนของผู้จองซื้อและผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ (6) ด้านล่างนี้

(5) สำหรับผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมเกินสิทธิ แต่ไม่ได้รับจัดสรร บริษัทฯจะคืนเงินเป็นเช็คจัดส่งให้กับผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ของผู้จองซื้อที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 มกราคม 2561 เท่านั้น นอกจากนี้ ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมที่เป็นลูกค้าของบริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด จะสามารถรับเงินคืนในรูปแบบเงินโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือคืนเงินเข้าบัญชีหลักประกัน

(6) เอกสารประกอบการแสดงตน

(ก) กรณีผู้จองซื้อเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบบัตรประจำตัวที่หน่วยงานราชการออกให้ และ
- สำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

หมายเหตุ:

- กรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ ต้องแนบบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา / มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงชื่อ/นามสกุล ซึ่งทำให้ชื่อ/นามสกุลไม่ตรงกับชื่อผู้ถือหุ้นตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561 หรือในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุน ให้แนบบัตรประจำตัวประชาชนที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนแปลงชื่อ/นามสกุล เป็นต้น พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

(ข) กรณีผู้จองซื้อเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

- สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

(ค) กรณีผู้จองซื้อที่เป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

- สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ฉบับล่าสุด (ที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และ
- ตัวอย่างลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลและสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลซึ่งลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

(ง) กรณีผู้จองซื้อที่เป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

- สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ สำเนาข้อบังคับ และสำเนาหนังสือรับรองฉบับล่าสุด (หรือเอกสารอื่นในทำนองเดียวกันซึ่งออกภายใต้บังคับของประเทศที่นิติบุคคลดังกล่าวจัดตั้งขึ้น) ซึ่งออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของประเทศนั้น ๆ ที่มีอายุไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุน พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลและ

ประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) อนึ่ง เอกสารดังกล่าวจะต้องแสดงชื่อของนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงนาม ที่อยู่ของสำนักงานใหญ่ และเงื่อนไขในการลงนามของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และ

- ตัวอย่างลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลและสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจลงนามซึ่งลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

หมายเหตุ: สำเนาเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นของนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแล้วจะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดย เจ้าหน้าที่ Notary Public และต้องได้รับการรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำขึ้น หรือรับรองความถูกต้อง ที่มีอายุไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

ทั้งนี้ ลายมือชื่อในเอกสารประกอบการแสดงตนทุกฉบับต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

5.4 ขั้นตอนและวิธีการจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะต้องยื่นเอกสารที่ใช้ประกอบการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 ข้างต้น ณ สถานที่จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 5.2 ข้างต้น พร้อมทั้งชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเต็มจำนวนที่จองซื้อ ทั้งส่วนที่จองซื้อตามสิทธิและเกินกว่าสิทธิให้ครบถ้วน ภายในระยะเวลาการจองซื้อและการชำระค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่กำหนด

ในการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ ด้วยวิธีการใดวิธีการหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) กรณีชำระเงินด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

การชำระเงินด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่าย "**บริษัทหลักทรัพย์ ทยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อจองซื้อหุ้น**" โดยบริษัทฯ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันได้ภายในวันทำการถัดไปเท่านั้น ทั้งนี้ กำหนดให้ผู้จองซื้อสั่งจ่ายเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ 1 ฉบับ ต่อใบจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน 1 ใบ เท่านั้น และบริษัทฯ งดรับชำระเงินค่าจองซื้อด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ทางไปรษณีย์

อนึ่ง การชำระเงินด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์นั้น จะสามารถทำการจองซื้อได้ตั้งแต่วันที่ 5 - 6 มีนาคม 2561 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. ทั้งนี้ เช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 6 มีนาคม 2561 และกรุณาระบุชื่อ นามสกุล เลขที่บัตรประชาชน หรือเลขที่หนังสือเดินทาง (อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น) และเบอร์โทรศัพท์ของผู้จองซื้อที่สามารถติดต่อได้ ไว้ด้านหลังเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ด้วย

- 2) กรณีชำระเงินด้วยวิธีการโอนเงินให้ใช้แบบฟอร์มการชำระเงินค่าของซื้อหุ้น (Bill Payment Form) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

การชำระเงินด้วยการโอนเงิน ให้ชำระค่าของซื้อโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของบริษัทฯ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ธนาคาร	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
สาขา	:	เพลินจิต
ชื่อบัญชี	:	"บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อจองซื้อหุ้น"
ประเภทบัญชี	:	กระแสรายวัน
เลขที่บัญชี	:	059-305-972-0

ทั้งนี้ การโอนเงิสดังกล่าว สามารถทำได้ตั้งแต่วันที่ 5 - 9 มีนาคม 2561 ระหว่าง เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. โดยกรณาระบุ REF:1 เลขที่บัตรประชาชน หรือเลขที่หนังสือเดินทาง (อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น) และ REF: 2 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น โดยสามารถตรวจสอบได้จากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่แนบมาด้วย 3) หรือติดต่อสอบถามได้ที่ Call Center ของ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ หมายเลข 02-009-9999

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนเงินค่าของซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

- 3) กรณีชำระด้วยเงินโอนผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) สำหรับผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนประเภทนิติบุคคลเท่านั้น

ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนประเภทนิติบุคคลสามารถชำระเงินค่าของซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนโดยการโอนผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) โดยส่งจ่าย ชื่อบัญชี "บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อจองซื้อหุ้น" เลขที่บัญชี 059-305-972-0 ประเภท กระแสรายวัน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาเพลินจิต โดยสามารถชำระเงินค่าของซื้อ ได้ตามเวลาเปิดบริการโอนผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) ของแต่ละธนาคาร ของวันที่ 5 - 9 มีนาคม 2561 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น.

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการรับโอนบาทเน็ตปลายทางให้แก่ผู้จองซื้อ

- 4) กรณีชำระด้วยการโอนเงิน สำหรับผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่มีถิ่นที่อยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นในต่างประเทศเท่านั้น

ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศตามที่ระบุในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 26 มกราคม 2561 สามารถชำระเงินค่าของซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนโดยการโอนเงินเป็นสกุลเงินบาทเข้าบัญชีตามรายละเอียด

ที่ระบุด้านล่างนี้ โดยผู้จองซื้อต้องระบุว่าเป็นบัญชีเงินบาทของผู้มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อการลงทุนในหลักทรัพย์ (Non-resident Baht Account for Securities หรือ NRBS) ภายในระหว่างวันที่ 5 – 9 มีนาคม 2561 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึง 16.00 น. (ตามเวลาในประเทศไทย)

ธนาคาร	:	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
สาขา	:	สำนักงานใหญ่
ชื่อบัญชี	:	"Yuanta Securities (Thailand) Co., Ltd."
ประเภทบัญชี	:	กระแสรายวัน
เลขที่บัญชี	:	001-008-701-7-1

- 5) กรณีชำระเงินด้วย เงินโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือการถอนเงินจากบัญชีหลักประกัน

การชำระเงินด้วยวิธีนี้จะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เป็นลูกค้าของบริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อเท่านั้น นอกจากนี้ ตัวแทนรับจองซื้อ อาจกำหนดรายละเอียดหรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

อนึ่ง บริษัทฯ โดยตัวแทนรับจองซื้อ ขอสงวนสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการจองซื้อ และชำระเงินค่าจองซื้อด้วยวิธีการอื่นได้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนอย่างเป็นธรรม และเพื่อให้การเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นได้รับใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนมากกว่า 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะต้องเตรียมเอกสารประกอบการจองซื้อ ตามจำนวนเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นได้รับ ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน กล่าวคือ เอกสารประกอบการจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเท่านั้น หากผู้ถือหุ้นจองซื้อด้วยเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหมายเลขเดียว โดยรวมสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของทุกหมายเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเข้าด้วยกันเป็นรายการเดียวกัน หรือระบุข้อมูลดังกล่าวในเอกสารประกอบการจองซื้อชุดเดียวกัน ผู้จองซื้ออาจได้รับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนไม่ครบตามสิทธิทั้งหมดที่มีตามเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นทุกหมายเลขรวมกัน และบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามที่เห็นสมควร หรือไม่จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายดังกล่าว

6. การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับจัดสรรหรือได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนไม่ครบเต็มตามจำนวนที่จองซื้อหรือไม่ได้รับ หรือได้รับการจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิในส่วนของจองซื้อเกินสิทธิไม่ครบเต็มจำนวนตามที่จองซื้อ บริษัทฯ

จะคืนค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนสำหรับส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยไม่มีดอกเบี้ย และไม่มีค่าเสียหายใด ๆ ภายใน 10 วันนับตั้งแต่วันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อ ตามวิธีการใดวิธีการหนึ่งดังต่อไปนี้

ก) เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้จองซื้อเท่านั้น

บริษัทฯ จะจัดส่งเช็คคืนเงินทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้แก่ผู้จองซื้อตามที่อยู่ของผู้จองซื้อที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 มกราคม 2561 เท่านั้น

ข) เงินโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือการคืนเงินเข้าบัญชีหลักประกัน

จะกระทำเฉพาะผู้จองซื้อ หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เป็นลูกค้าของบริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อเท่านั้น นอกจากนั้น ตัวแทนรับจองซื้ออาจกำหนดรายละเอียดหรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

หมายเหตุ: ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ไม่ได้รับการจัดสรรด้วยตนเอง

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากบริษัทฯ ได้จัดส่งเช็คคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 มกราคม 2561 แล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรคืนโดยชอบแล้ว และผู้จองซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ จากบริษัทฯ อีก

นอกจากนี้ หากเกิดความผิดพลาดหรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค หรือความผิดพลาดในการส่งตามวิธีอื่นตามที่บริษัทฯ โดยตัวแทนรับจองซื้อเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งไม่ใช่ความผิดของบริษัทฯ หรือตัวแทนรับจองซื้อ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อ ไม่ชัดเจน หรือไม่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ บริษัทฯ และตัวแทนรับจองซื้อจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดหรือความเสียหายดังกล่าว

อนึ่ง บริษัทฯ และตัวแทนรับจองซื้อขอสงวนสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนอย่างเป็นธรรม และเพื่อให้การเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

7. วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทฯ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทฯ จะส่งมอบใบหุ้นตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการจองซื้อหุ้น

บุริมสิทธิเพิ่มขึ้น ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นที่ได้รับการจัดสรรได้จนกว่าจะได้รับใบหุ้น ซึ่งผู้จองซื้ออาจได้รับใบหุ้น ภายหลังจากที่หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นของบริษัท ได้รับอนุมัติให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

(2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ บริษัทฯ จะดำเนินการนำหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้น ที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ และบริษัทหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นที่ผู้จองซื้อฝากไว้ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้น ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีนี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อของเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้น บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการออกใบหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อตามข้อ 7(1) แทน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 บริษัทฯ จะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกข้อมูลพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อในเอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองซื้อหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) และกรอกข้อมูลในแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) โดยแนบเอกสารดังกล่าวให้แก่ตัวแทนรับจองซื้อด้วย โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นเข้าบัญชีดังกล่าวในนามของผู้จองซื้อหุ้น และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้น ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และหากผู้จองซื้อต้องการถอนหลักทรัพย์ดังกล่าวสามารถติดต่อศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหลักทรัพย์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ กำหนด

ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดกรอกรายละเอียดการส่งมอบหลักทรัพย์ไม่ชัดเจน หรือไม่ระบุวิธีการที่จะให้บริษัทฯ ส่งมอบหลักทรัพย์ไว้ในใบจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้น บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการออกใบหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อตามข้อ 7(1) แทน ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถขายหุ้นที่จองซื้อได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

8. ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้น

(1) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นขั้นต่ำ 100 หุ้น และในจำนวนที่เพิ่มขึ้นทุก ๆ 100 หุ้น

(2) การจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ซึ่งได้ชำระเงินค่าจองซื้อแล้วไม่สามารถยกเลิกหรือเพิกถอนได้

(3) ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อจะได้รับหลักฐานการรับฝากการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ลงชื่อรับจากเจ้าหน้าที่ผู้รับจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน เพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยการจองซื้อจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทฯ สามารถเรียกเก็บเงินค่าหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(4) หากจำนวนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับชำระไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตามภายในระยะเวลาการจองซื้อและการชำระค่าจองซื้อที่กำหนด บริษัทฯ จะถือว่าผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว

อนึ่ง ในการชำระเงินค่าจองซื้อ ผู้ถือหุ้นควรศึกษาวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อโดยละเอียด และปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขการชำระเงินค่าจองซื้อดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่ได้ปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขการชำระเงินเงินค่าจองที่กำหนดอันเป็นเหตุให้บริษัทฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ภายในระยะเวลาการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อ บริษัทฯ จะถือว่าผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว

(5) กรณีที่ผู้จองซื้อไม่นำส่งเอกสารตามที่กำหนดภายในระยะเวลาการจองซื้ออันเป็นเหตุให้บริษัทฯ ไม่สามารถระบุตัวตนของผู้จองซื้อได้ บริษัทฯ จะถือว่าผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว

(6) บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน วิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และ/หรือ ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการจองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

9. วัตถุประสงค์การเพิ่มทุนและการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

(1) บริษัทฯ มีแผนใช้เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ เพื่อการชำระคืนหนี้ที่รับโอนจากบริษัท ยูนิคอร์นเอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ในการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

(2) หากมีเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ เหลือจากการใช้ตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวมาแล้วในข้อ (1) บริษัทฯ มีแผนใช้เงินที่เหลือดังกล่าว รวมทั้งเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ ในอนาคต

10. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับการเพิ่มทุน / จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจากเป็นการชำระค่าตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE และช่วยให้บริษัทฯ มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระหนี้

ของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงหนี้ที่รับโอนจาก UE และมีเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

11. นโยบายเงินปันผลและสิทธิในการได้รับเงินปันผลของหุ้นส่วนที่เพิ่มทุน

11.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ หลังจากหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และตามกฎหมาย ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่าง ๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

11.2 สิทธิในการได้รับเงินปันผลของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน

สำหรับผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิตามสิทธิในการรับเงินปันผลที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น โดยผู้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนครั้งนี้จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากการดำเนินงานเริ่มตั้งแต่เมื่อได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว

12. รายละเอียดอื่นที่จำเป็นสำหรับการใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ

12.1 ราคาซื้อขายของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เนื่องจากบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.031 บาท ต่อหุ้น (“ราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน”) ซึ่งเป็นราคาที่มีเศษที่ต่ำกว่าหลักสตางค์ ในขณะที่ระบบซื้อขายหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายขั้นต่ำจะต้องเป็นหลักสตางค์ (ทศนิยม 2 ตำแหน่ง) ซึ่งต่างจากระบบการซื้อขายโดยการบันทึกรายการซื้อขายรายใหญ่ (Trade Report – Big Lot) ที่ให้กำหนดราคาซื้อขายในหน่วยที่เล็กกว่าหลักสตางค์ (ทศนิยม 4 ตำแหน่ง) ดังนั้น เมื่อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจมีการปัดเศษของสตางค์ซึ่งทำให้ราคาซื้อขายหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ อาจมีราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน กล่าวคือ อาจเท่ากับ 0.03 บาท หรือ 0.04 บาท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อและความต้องการขายของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยในกรณีที่ราคาซื้อขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ เท่ากับ 0.03 บาท ต่อหุ้น ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะเกิดผลขาดทุนที่ยังไม่รับรู้ (Unrealized loss) ที่ 0.001 บาท ต่อหุ้น

12.2 ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) ต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3”) มีราคาใช้สิทธิต่ำกว่าใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ดังนั้น ในกรณีที่ราคาหุ้น

สามัญของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในระหว่างช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่าราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 แต่ไม่เกินราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 อาจทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในขณะที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ต่อผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัทฯ

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

ชื่อบริษัท : บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อในตลาดหลักทรัพย์ฯ : U

ที่ตั้ง : เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

2. ประเภทกิจการและลักษณะการประกอบธุรกิจหลักในปัจจุบัน

2.1. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย

- 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม และ
- 2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2.2. ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

1.1) โครงการในปัจจุบัน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ซึ่งธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในกลุ่มธุรกิจนี้ ประกอบด้วย

(ก) ธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรมในประเทศจำนวน 3 แห่ง โดยผ่านบริษัทย่อยที่บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 และเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย

- (1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น ไฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์
- (2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา
- (3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น ไฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์¹

ที่ตั้ง	999 ม.4 ถ.ประชาสโมสร ต.ในเมือง อ.เมือง จ.ขอนแก่น 40000
พื้นที่โครงการ	12-1-36.9 ไร่
รูปแบบโรงแรม	เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว พร้อมห้องประชุมขนาดใหญ่ รองรับการประชุมได้ 4,000 ที่นั่ง โดยตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองขอนแก่น
เจ้าของโครงการ	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
บริหารจัดการโดย	กลุ่มไมเนอร์ ไฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	196 ห้อง

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา²

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-0-91 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสนามหญ้าและสวน หันหน้าเข้าสู่แม่น้ำปิง
เจ้าของโครงการ	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด
บริหารจัดการโดย	กลุ่มไมเนอร์ ไฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง

(3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
พื้นที่โครงการ	2-1-57 ไร่

¹ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โรงแรมอวานี ขอนแก่น ไฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ โดยขณะนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

² ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่าย (ก) หุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด หรือ (ข) หุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท แปซิฟิก เชียงใหม่ จำกัด และบริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยขณะนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

รูปแบบโรงแรม	โรงแรมในรูปแบบของซีทีไฮเต็ลอาคารสูง 33 ชั้น ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว
เจ้าของโครงการ	บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
บริหารจัดการโดย	แอ็บไซดิวท ไฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	392 ห้อง

(ข) ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) โรงแรมในยุโรปจำนวน 24 แห่ง ที่มีบริษัทย่อย/บริษัทร่วมของ Vienna House Capital GmbH (“VHC”) เป็นเจ้าของโครงการ (ซึ่ง VHC เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) และ (2) โรงแรมในยุโรปอีกจำนวน 12 แห่ง ที่มี Vienna International Hotel Management AG (“VIHM”) รับจ้างบริหาร (ซึ่ง VIHM เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) โรงแรมที่อยู่ภายใต้ VHC

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)
1	Vienna House Diplomat Hotel Prague	Prague ประเทศสาธารณรัฐเชค	Vienna House	398
2	angelo by VH Hotel Pilsen	Pilsen ประเทศสาธารณรัฐเชค	Angelo by VH Hotel	144
3	angelo by VH Hotel Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	Angelo by VH Hotel	203
4	angelo by VH Airporthotel Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	Angelo by VH Hotel	176
5	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	110
6	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	143
7	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	176
8	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	68
9	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	123
10	Vienna House Easy Gunzburg	Gunzburg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	100

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)
11	Vienna House Amber Baltic Miedzyzdroje	Miedzyzdroje ประเทศโปแลนด์	Vienna House	191
12	VH Easy Chopin Hotel Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	VH Easy Chopin Hotel	220
13	andel's by Vienna House Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	Andel's by Vienna House	227
14	Vienna House Easy Landsberg	Landsberg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	103
15	Vienna House Easy Limburg	Limburg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	191
16	Vienna House Easy Neckarsulm	Neckarsulm ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	94
17	Vienna House Easy Trier	Trier ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	105
18	Vienna House Easy Wuppertal	Wuppertal ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	130
19	andel's by VH Hotel Krakow	Cracow ประเทศโปแลนด์	Andel's by Vienna House	159
20	andel's by Vienna House Hotel Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	Andel's by Vienna House	557
21	Vienna House Easy Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	152
22	Vienna House QF Dresden	Dresden ประเทศเยอรมนี	Vienna House	95
23	Vienna House Kronberg	Kronberg ประเทศเยอรมนี	Vienna House	96
24	Vienna House Easy Leipzig	Leipzig ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	199

(2) โรงแรมที่ VIHM รับผิดชอบบริหาร

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวน (ห้อง)
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	99
2	angelo by VH Hotel Prague	Prague ประเทศสาธารณรัฐเชค	168

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวน (ห้อง)
3	andel's by Vienna House Hotel Prague	Prague ประเทศสาธารณรัฐเชค	290
4	Vienna House Dvorak Hotel Karlovy Vary	Karlovy Vary ประเทศสาธารณรัฐเชค	126
5	Vienna House Dream Castle Hotel	Paris ประเทศฝรั่งเศส	397
6	Vienna House Magic Circus Hotel	Paris ประเทศฝรั่งเศส	396
7	angelo by Vienna House Munich Leuchtenbergring	Munich ประเทศเยอรมนี	146
8	andel's Vienna House Hotel Munich Westpark	Munich ประเทศเยอรมนี	207
9	angelo by Vienna House Airporthotel Ekaterinburg	Ekaterinburg ประเทศรัสเซีย	211
10	Liner Airporthotel Ekaterinburg	Ekaterinburg ประเทศรัสเซีย	152
11	Vienna House Easy Chopin Hotel Bratislava	Bratislava ประเทศสโลวาเกีย	166
12	Marriott Minsk	Minsk ประเทศเบลารุส	217

(ค) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เพื่อกระจายความเสี่ยงของแหล่งรายได้ โดยบริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าที่กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) สำนักงาน 33 Gracechurch Street

ที่ตั้ง	33 Gracechurch Street กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ
พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารรวม 13,083.5 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 9,701.4 ตร.ม. แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่สำนักงาน 7,124.6 ตร.ม. ● พื้นที่ค้าปลีก 1,798.7 ตร.ม. ● พื้นที่เก็บสินค้า 778.1 ตร.ม.
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงานให้เช่าเกรด เอ ความสูง 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

เจ้าของโครงการ	Thirty Three Gracechurch 1 Limited และ Thirty Three Gracechurch 2 Limited
ระยะเวลาการเช่า	เหลืออีกประมาณ 145 ปี

(2) สำนักงาน Underwood Street

ที่ตั้ง	6-14 Underwood Street กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 2,378.7 ตร.ม.
รูปแบบอาคาร	อาคารสูง 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เจ้าของโครงการ	Underwood Street Limited
ระยะเวลาการเช่า	เหลืออีกประมาณ 38 ปี

1.2) โครงการในอนาคต

(ก) โครงการพญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	จุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน คือ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ โดยด้านหน้าติดถนนพญาไทและรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท
พื้นที่โครงการ	6-2-31.4 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูง 52 ชั้นจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 52,000 ตร.ม. ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ● ส่วนพื้นที่ให้เช่าร้านค้า ● ส่วนพื้นที่ให้เช่าสำนักงานสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ ● ส่วนพื้นที่โรงแรมระดับ 4 – 5 ดาว ● ส่วนพื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	โครงการได้ผ่านการอนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Approved) แล้ว เมื่อเดือนธันวาคม 2559
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 48 เดือน โดยจะเริ่มก่อสร้างในปี 2560

(ข) โครงการหมอชิต

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน คือ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ส่วนต่อขยายสายสีเขียว ทิศเหนือ โดยด้านหน้าติดถนนพหลโยธิน และมีทางเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหมอชิต
พื้นที่โครงการ	11-0-44.8 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนาเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูง ประมาณ 34 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 72,000 ตร.ม. <u>ประกอบด้วย</u> <ul style="list-style-type: none"> ● ส่วนพื้นที่ให้เช่าร้านค้า ● ส่วนพื้นที่ให้เช่าสำนักงานสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ ● ส่วนพื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 150,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการออกแบบและเตรียมเอกสารเพื่อยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 48 เดือน

(ค) โครงการร้อยชั่งสาม กรุงเทพฯ

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับโครงการ ไอคอน สยาม โดยเข้าจาก ซอยเจริญกรุง 36 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	5-0-60 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมบูติกระดับ 5 ดาว ออกแบบโดยยึดหลักแนวคิด การพัฒนาเชิงอนุรักษ์โบราณสถาน (Heritage Development) เน้นความกลมกลืน ของอาคารอนุรักษ์ (โรงภาษีร้อยชั่งสาม) ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุค Neo-Classical Style มีประวัติศาสตร์ยาวนานกว่า 100 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ ที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม แนวทางการออกแบบเป็นการสร้างพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมและปรับใช้พื้นที่ของอาคาร อนุรักษ์ เพื่อสนองความต้องการของโรงแรม โดยไม่ทำลายคุณค่าความสง่างามของ อาคารประวัติศาสตร์
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 5,700 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,000 – 2,500 ล้านบาท

ความคืบหน้า	ขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาในชั้นใกล้เคียงของศาลปกครอง โดยบริษัทฯ ได้แจ้งข้อเสนอและรูปแบบการพัฒนาใหม่กับกรมธนารักษ์ เมื่อไตรมาสที่ 4 ของปี 2559 และกำลังรอการสรุปการพิจารณาและส่งมอบพื้นที่เช่าจากกรมธนารักษ์
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 36 เดือน

2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

นับตั้งแต่ปี 2556 บริษัทฯ ได้เปิดตัวการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ภายใต้แบรนด์ “พาร์ค” โดยโครงการที่ได้พัฒนามีทั้งในเมืองและพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย

(ก) โครงการพาร์ค รามอินทรา³

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ถนนรามอินทรา ซอย 47 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2-1-14.2 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้อง 206 ห้อง ที่จอดรถ 86 คัน คิดเป็นร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับจำนวนห้อง
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45-36.50 ตร.ม. ต่อห้อง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 400 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการขออนุญาตทะเบียนอาคารชุดกับสำนักงานที่ดินฯ

(ข) โครงการพาร์ค อรัญ บูลอวารด์⁴

ทำเลที่ตั้งโครงการ	หมู่ 7 ถนนศรีเพ็ญ ตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว
พื้นที่โครงการ	5-0-17.75 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้นครึ่ง
รูปแบบของห้อง	เป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่ใช้สอย 163 ตารางเมตรต่อยูนิต แต่ละยูนิตนั้นมีเนื้อที่ที่ดิน 16 ตารางวา จำนวนยูนิต 62 ยูนิต ที่จอดรถ 62 คัน คิดเป็นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับจำนวนยูนิต

³ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายโครงการพาร์ค รามอินทรา โดยขณะนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

⁴ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 มีมติอนุมัติให้จำหน่ายโครงการพาร์ค อรัญ บูลอวารด์ โดยขณะนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อ

มูลค่าโครงการ	60 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการขาย โดยมีอาคารพาณิชย์อยู่ระหว่างการขายจำนวน 17 ยูนิต

2.3. **ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน**

1) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม**

1.1) **ธุรกิจโรงแรมในประเทศ**

(ก) **ภาพรวมธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม ปี 2560**

ตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยในปี 2560 ยังมีทิศทางที่ดี แม้ว่าจะมีสถานการณ์ต่างๆที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการเดินทางท่องเที่ยว อาทิ สถานการณ์น้ำท่วมในภาคใต้บางแห่ง การชะลอตัวลงบ้างในกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนที่เป็นผลของการจัดระเบียบธุรกิจนำเที่ยว แต่สถานการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้เป็นเพียงสถานการณ์ระยะสั้น โดยในปี 2560 หน่วยงานภาครัฐมีแผนที่จะผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวอาเซียน พร้อมกับทำตลาดในกิจกรรมและแหล่งท่องเที่ยวใหม่ ๆ ที่จะช่วยกระจายรายได้ไปสู่ภาคธุรกิจอื่นนอกเหนือจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวโดยตรง

นอกจากการทำตลาดของหน่วยงานภาครัฐและเอกชน อีกปัจจัยที่เกื้อหนุนต่อเรื่องยังมาจากสายการบินต่างชาติหลาย ๆ สายการบินที่ให้ความสนใจในการขยายเส้นทางการบินและเพิ่มเที่ยวบินมายังประเทศไทย โดยพบว่าในปี 2559 จำนวนเที่ยวบินต่างประเทศที่บินเข้ามาในไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 จากปี 2558 โดยเฉพาะในระยะเวลาหลังสายการบินต้นทุนต่ำระยะไกลได้ขยายเส้นทางมาประเทศไทยมากขึ้น(อ้างอิงจากรายงานของการทำอากาศยาน) ซึ่งจะเห็นได้ว่าค่าเดินทางที่ถูกช่วยลดต้นทุนการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ตลาดนักท่องเที่ยวหลายชาติยังมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติจากประเทศแถบอาเซียน ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายภาครัฐในการที่จะพัฒนาการท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียนร่วมกัน ในส่วนตลาดนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคยุโรปมีแนวโน้มสดใสทั้งนักท่องเที่ยวจากตลาดหลัก ๆ อย่างอังกฤษ เยอรมนี หรือฝรั่งเศส ขณะที่ตลาดนักท่องเที่ยวรัสเซีย ที่กลับมาฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ ตลาดนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออกกลางเป็นตลาดที่น่าจะเติบโตดี เห็นได้ว่าในปี 2559 มีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 13.2 จากปี 2558 ซึ่งนับเป็นอัตราการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของตลาดรวม

จากบรรยากาศข้างต้น คาดว่า ในปี 2560 นี้ นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในไทยจะมีจำนวนประมาณ 33.50-34.15 ล้านคน หรือเติบโตประมาณร้อยละ 2.8-4.8 ในด้านของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2560 นี้ คาดว่า รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวคิดเป็นมูลค่าประมาณ 1.76-1.79 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3-9.1

สำหรับทิศทางของนักท่องเที่ยวจีนเที่ยวไทยในปี 2560 ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมทั้งในและต่างประเทศที่ยังเอื้อต่อการเดินทางท่องเที่ยว คาดว่าน่าจะมีโอกาสกลับมาเติบโตร้อยละ 5.0-7.5 โดยการเติบโตน่าจะเริ่มเห็นภาพที่ชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ซึ่งจะเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวจีน อย่างไรก็ดี ตลาดนักท่องเที่ยวจีนต่อจากนี้จึงมีความท้าทายมากขึ้น ทั้งจากการแข่งขันในภาคท่องเที่ยวที่สูงระหว่างประเทศและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวจีนที่

เปลี่ยนไป ขณะที่คาดว่ารายได้จากนักท่องเที่ยวจีนน่าจะมีมูลค่าประมาณ 470,000-480,075 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0-9.4

นอกจากนี้ การเดินทางท่องเที่ยวในประเทศของคนไทยในปี 2560 มีแนวโน้มที่ดี แรงหนุนหลักที่ยังคงมาจากการตลาดของผู้ประกอบการในธุรกิจท่องเที่ยว โดยตรงอย่างโรงแรมและสายการบิน หรือธุรกิจทางอ้อมที่มีการจัดโปรโมชั่นกระตุ้นตลาดอย่างต่อเนื่องทั้งปี แรงกระตุ้นอีกด้านหนึ่งยังมาจากการทำตลาดประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวใหม่ๆของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและภาคเอกชนผ่านช่องทางโซเชียลมีเดีย ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนมีผลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยว

ขณะเดียวกัน การพัฒนาผลิตภัณฑ์ท่องเที่ยวและการเกิดขึ้นของกิจกรรมใหม่ๆ ที่มีภาระเฉพาะกลุ่มมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ ก่อให้เกิดเทรนด์การท่องเที่ยวใหม่ๆ เช่น การจัดฟุตบอลไทยลีก วิ่งมาราธอน หรือการแข่งขันจักรยาน หรือขยายไปตามจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ และการจัดงานเทศกาลท้องถิ่น ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้ช่วยสนับสนุนให้เกิดการเติบโตของการท่องเที่ยวภายในประเทศ นอกเหนือจากการขยายเส้นทางการบินหลักจากกรุงเทพฯไปภูมิภาคต่างๆ การเปิดให้บริการเรือเฟอร์รี่ระหว่างพัทยา-หัวหิน ซึ่งจะช่วยให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวไปยังจังหวัดต่างๆ ได้สะดวกขึ้น เกิดการกระจายตัวของการเดินทางท่องเที่ยวและเป็นปัจจัยบวกสำหรับธุรกิจโรงแรมและที่พักอีกด้วย

จากปัจจัยแวดล้อมตลาดไทยเที่ยวไทยผนวกกับสถานการณ์ในประเทศทั้งในด้านของเศรษฐกิจของประเทศที่คงจะฟื้นตัวต่อเนื่องและความสงบภายในประเทศ คาดว่ารายได้จากคนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศน่าจะมีมูลค่าประมาณ 9.30-9.38 แสนล้านบาท หรือขยายตัวประมาณร้อยละ 7.0-8.0 และคาดว่าจะมีคนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศประมาณ 158.2-159.7 ล้านคน-ครั้ง ขยายตัวร้อยละ 6.2-7.2

อย่างไรก็ตาม การเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2561 ยังมีความเสี่ยงที่ต้องติดตาม ทั้งปัจจัยอย่างทิศทางเศรษฐกิจและค่าเงินของตลาดนักท่องเที่ยวที่สำคัญ นโยบายการดึงดูดนักท่องเที่ยวของแต่ละประเทศในภูมิภาคอาเซียน และปัจจัยอย่างการแข่งขันกันทำตลาดในธุรกิจท่องเที่ยวที่จะมีผลต่อจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว เป็นต้น

สำหรับการท่องเที่ยวของคนไทย แม้การท่องเที่ยวในประเทศจะยังมีแนวโน้มที่เติบโตดี แต่ภาคธุรกิจท่องเที่ยวที่มีการแข่งขันที่รุนแรง จากการเกิดขึ้นของธุรกิจใหม่ ๆ ในแต่ละพื้นที่ และการกระจายตัวไปยังแหล่งท่องเที่ยวใหม่ ดังนั้นผู้ประกอบการธุรกิจทั้งการท่องเที่ยวและโรงแรม คงจะต้องปรับตัวรองรับกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนไปอย่างการนำเทคโนโลยีมาช่วยเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการขายและตลาด เป็นต้น

ที่มา: ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกสิกรไทย

(ข) ภาพรวมธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ

ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในปี 2560 ที่ผ่านมามีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2559 ถึงแม้ว่าจะมีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นทั้งในแง่ของการลงทุนสร้างโรงแรมใหม่ การควบรวม หรือเข้าซื้อกิจการโรงแรมในตลาดก็ตาม ผู้ประกอบการรายใหม่ส่วนใหญ่ให้ความสนใจที่จะพัฒนาโรงแรมระดับ 3 ดาว โดยซื้อมาเพื่อปรับปรุงและรีแบรนด์โรงแรมเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาเข้าใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้แนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดการจัดงานต่างๆ เช่น งานประชุมและสัมมนา งานแต่งงาน และงานอีเวนต์ น่าจะช่วยเพิ่มรายได้จากการให้บริการสถานที่จัดงาน ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมขยายตัวร้อยละ 3.7-5.5 แต่ชะลอตัวลงจากปี 2559 เล็กน้อยที่เติบโตร้อยละ 6 (ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกสิกรไทย)

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในระดับ 4-5 ดาว ซึ่งมีระดับการแข่งขันที่ต่ำกว่า ส่งผลให้ผลประกอบการผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ในปี 2560 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4-16 ซึ่งถือว่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดที่คาดการณ์ไว้ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมในประเทศอยู่ 3 แห่ง ประกอบด้วย

- (1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น ไฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์

ลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย

จังหวัดขอนแก่นเป็นศูนย์กลางทางการค้าและการศึกษาในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย และเป็นจุดหมายยอดนิยมสำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเพื่อสัมผัสวัฒนธรรมและชนบทวิถีแบบดั้งเดิม อีกทั้งยังเป็นเมืองศูนย์กลางการปฏิบัติงานตาม "แผนงานพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจ" และเชื่อมต่อประเทศไทย พม่า เวียดนาม เข้าด้วยกัน นอกจากนี้ยังเป็นเมืองศูนย์กลางการค้าและการขนส่ง และเป็นประตูสู่ภูมิภาคอินโดจีนและประเทศจีนตอนใต้ จึงทำให้ขอนแก่นได้พัฒนาเป็นเมืองไม่ซีที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศไทย ดังนั้นทางโรงแรมจึงเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่เดินทางมาท่องเที่ยว รวมถึงกลุ่มสัมมนาองค์กรทั้งหน่วยงานเอกชนและราชการ โดยโรงแรมมีห้องประชุมสำหรับกิจกรรมต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดเพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มนี้ โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย ซึ่งครองตลาดถึงร้อยละ 87 ของจำนวนผู้เข้าพัก อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวชาวอังกฤษและอเมริกันยังมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักของปี 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 69

ช่องทางการจำหน่าย

เดิมโรงแรมบริหารโดยกลุ่มเซ็นทรัลภายใต้แบรนด์ "เซ็นทารา" แต่ได้มีการเปลี่ยนแบรนด์ผู้บริหารมาเป็น "อวานี" ของโรงแรมในเครือไมเนอร์ ไฮเทล กรุ๊ป ซึ่งเป็นที่รู้จักกันในหมู่ของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติมาช้านานในเรื่องของมาตรฐานของห้องพักและคุณภาพการให้บริการ ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลัก ๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วนร้อยละ
1. การจัดจำหน่ายแบบให้ส่วนลด (Discount)	26
2. การจัดจำหน่ายสำหรับหน่วยงานราชการ	18
3. การจัดจำหน่ายสำหรับหน่วยงานเอกชน (Corporate)	17
4. อื่น ๆ	39

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่ได้รับความนิยมในการท่องเที่ยวสูง สามารถท่องเที่ยวได้ทุกฤดู โดยเฉพาะการท่องเที่ยวในช่วงฤดูหนาวและช่วงเทศกาลที่สำคัญ ๆ เช่น สงกรานต์ ลอยกระทง และขึ้นปีใหม่ ด้วยสภาพภูมิประเทศที่เป็นภูเขาและอยู่ตอนเหนือของประเทศทำให้อากาศค่อนข้างเย็นสบายเกือบตลอดทั้งปี นอกจากนี้ ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น ด้วยเหตุนี้จังหวัดเชียงใหม่จึงเป็นจังหวัดที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติได้ให้ความสนใจและนิยมมาท่องเที่ยวเป็นอันดับต้น ๆ ของประเทศ โดยทางโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท เน้นกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติระดับสูงที่ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวสูงในที่พักที่ให้บริการในระดับ 5 ดาว ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้มีกำลังซื้อสูงกว่าและไม่ค่อยได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจถดถอย จึงทำให้เราสามารถทำรายได้ต่อห้อง (RevPAR) ได้สูงเป็นอันดับ 2 ของกลุ่มโรงแรมคู่แข่งในย่านเดียวกัน ผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนและชาวอเมริกัน ซึ่งครองตลาดถึงร้อยละ 37 และร้อยละ 12 ของจำนวนผู้เข้าพัก ตามลำดับ

ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักของปี 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 74

ช่องทางการจำหน่าย

ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีเครือข่ายการขายครอบคลุมตลาดหลักทุกแห่งทั่วโลก โดยเฉพาะแถบเอเชียแปซิฟิก ภายใต้แบรนด์ อาทิ อนันตรา, โฟร์ซีซั่นส์, เจ ดับบลิว แมริออท, เดอะ เซนต์ รีจิส และอวานี ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ค่อนข้างหลากหลาย ในประเทศไทยนั้นเครือโรงแรมอนันตรามีอยู่ในเกือบทุกภูมิภาคของประเทศ ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลัก ๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วนร้อยละ
1. การจัดจำหน่ายแบบให้ส่วนลด (Discount)	33
2. การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายส่ง (Wholesale)	28
3. การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายปลีก (Retail)	13

ช่องทางการจอง	สัดส่วนร้อยละ
4. อื่น ๆ	26

(3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

โรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ ในรูปแบบของซีทีไฮเต็ลที่ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว และตอบสนองการใช้ชีวิตของคนเมืองได้ค่อนข้างหลากหลาย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองในย่านธุรกิจที่สำคัญ รวมถึงความสะดวกในการเดินทางที่ใกล้ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชน โดยมีทางเชื่อมต่อระหว่างโรงแรมกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเพื่อเพิ่มความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโรงแรม นอกจากนี้ โรงแรมยังตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยาและสถานที่ท่องเที่ยวริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทางโรงแรมจึงมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ รวมถึงนักธุรกิจที่เข้ามาติดต่อธุรกิจในกรุงเทพฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่เดินทางสะดวก จึงทำให้เราสามารถทำรายได้ต่อห้อง (RevPAR) ได้สูงเป็นอันดับ 3 ของกลุ่มโรงแรมคู่แข่งในย่านเดียวกัน ผู้เข้าพักส่วนใหญ่คือนักท่องเที่ยวชาวเกาหลีและชาวจีน ซึ่งครองตลาดถึงร้อยละ 32 และร้อยละ 10 ของจำนวนผู้เข้าพักตามลำดับ ทั้งนี้ ตลาดในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะโรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจอย่างอีสติน แกรนด์ สาทร ยังคงสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าหลักก็ยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวเกาหลีและชาวจีน

ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักของปี 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 87

ช่องทางการจำหน่าย

แอสโซซิเอต ไฮเต็ล เซอร์วิส เป็นผู้บริหารโรงแรมในเครือภายใต้ แกรนด์ อีสติน แกรนด์, อีสติน ไฮเต็ล, อีสติน อีซี และ ยู ไฮเต็ล โดยมีเครือข่ายในประเทศเวียดนาม อินโดนีเซีย อินเดีย และโอมาน ซึ่งประเทศเหล่านี้เป็นประเทศที่มีการติดต่อธุรกิจค่อนข้างสูง นอกจากลูกค้าชาวไทยแล้วแกรนด์อีสตินยังเป็นที่รู้จักของลูกค้าชาวต่างชาติอีกด้วย ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลัก ๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วนร้อยละ
1. การจัดจำหน่ายแบบผ่านเว็บไซต์ของตัวแทนออนไลน์ (Online Travel Agent)	40
2. การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายส่ง (Wholesale)	28
3. การจัดจำหน่ายสำหรับหน่วยงานเอกชน (Corporate)	11
4. อื่น ๆ	22

1.2) ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศ

ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมในยุโรปได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความไม่มั่นคงทางการเมืองและความปลอดภัย ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่ตัดสินใจเดินทางไปยังประเทศจุดหมายปลายทาง

ซึ่งประเทศจุดหมายปลายทางที่ไม่มีสถานการณ์ความไม่มั่นคงทางการเมืองและความปลอดภัยจะเป็นที่น่าสนใจและมีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามดีผลกำไรของผู้ประกอบการโรงแรมในประเทศแถบยุโรปยังได้รับผลกระทบจากต้นทุนของการดำเนินงานที่สูงขึ้นโดยเฉพาะต้นทุนทางบุคลากร ส่วนแบ่งในการจองผ่านออนไลน์ รวมถึงผู้ประกอบการที่ต้องนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกในการให้บริการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น การจองโรงแรม เช็คอิน ผ่านแอปพลิเคชัน หรือใช้อุปกรณ์พกพาเป็นกุญแจห้องเพื่อลดความจำเป็นในการทำงานของพนักงานในขณะที่ยังเพิ่มประสบการณ์ของลูกค้า อย่างไรก็ตาม โรงแรมบางแบรนด์กำลังเข้าสู่เชิงกลยุทธ์มากขึ้นโดยร่วมมือกับผู้ประกอบการอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ที่ประสบความสำเร็จหรือธุรกิจโดยรวมในพื้นที่ รวมทั้งบริการในด้านสุขภาพและห้องออกกำลังกายเพื่อดึงดูดกลุ่มผู้เข้าพักให้มากขึ้น สิ่งนี้ประสบความสำเร็จอย่างมากในเขตพื้นที่เมืองและช่วยให้ผู้ประกอบการมีโอกาสในการขายห้องพักเพิ่มขึ้นได้ และยังให้ผู้เข้าพักสามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ บริเวณโดยรอบของโรงแรมได้อีกด้วย

นอกจากนี้แรงจูงใจของนักท่องเที่ยวที่มีผลต่อการเดินทางไปยังประเทศจุดหมายปลายทางในแถบประเทศยุโรปและปัจจัยต่างๆ ที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวหรือผู้เข้าพักแล้ว จากรายงาน PWC Global เกี่ยวกับสภาวะอุตสาหกรรมโรงแรมในยุโรป “Standing out from the crowd: European Cities hotels forecast for 2017 and 2018” เผยแพร่ในเดือนมีนาคม 2560 รายงานว่า ในปี 2559 ที่ผ่านมา ว่างรายได้เฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีจำหน่าย (Revenue Per Available Room: RevPAR) ของอุตสาหกรรมโรงแรมในทวีปยุโรปมีการเติบโตร้อยละ 2.1 โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 78.64 ยูโร/คืน รายงานดังกล่าวประมาณการว่าในปี 2559 มีจำนวนนักท่องเที่ยวในเขต European Union (EU) สูงถึง 2,800 ล้านห้อง ซึ่งเติบโตร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับปี 2558 ปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้ RevPAR เพิ่มขึ้นมาจากจำนวนของโรงแรมใหม่หรือโรงแรมที่เข้ามาในอุตสาหกรรมโรงแรมมีค่อนข้างน้อย ในส่วนของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยนั้น มีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เทียบกับปี 2558 ทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 70.4 ในขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเติบโตร้อยละ 1.5 จากปี 2558 โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 111.77 ยูโร/คืน และ RevPAR มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 78.64 ยูโร/คืน

รายงานดังกล่าวยังเปิดเผยเพิ่มเติมว่า การเติบโตดังกล่าวยังคงต่อเนื่องในปี 2560 และ 2561 ซึ่งจะส่งผลให้บางเมืองมีผลประกอบการที่โดดเด่นกว่าเมืองอื่น และจะทำให้การจัดลำดับของแต่ละเมืองมีการปรับเปลี่ยนขึ้นลง ทั้งนี้ ปัจจัยหลักที่สนับสนุนการเติบโตดังกล่าวคือ

- (1) โซนยุโรปยังเป็นจุดหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวจากอเมริกาและลอนดอน เนื่องจากการอ่อนตัวลงของค่าเงินดอลลาร์และปอนด์ต่อเงินสกุลยูโร
 - (2) หลายเมืองในยุโรป เช่น แฟรงเฟิร์ต ยังคงเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ (International Business Center) สำหรับนักธุรกิจ
 - (3) การจัดงานแสดงสินค้าในหัวเมืองต่าง ๆ เช่น GSMA Mobile World Congress ใน Barcelona สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจได้ถึง 10,000 คนในปี 2559 และปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อการเติบโต คือ การเดินทางเข้าถึงเมืองต่าง ๆ ที่สะดวกขึ้นจากการเข้าถึงของเส้นทางการบินและระบบการบริการที่ดีขึ้นของสนามบินต่าง ๆ
- ดังนั้น ในปี 2561 ธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมจึงยังคงมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีศักยภาพต่อผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมในแถบประเทศยุโรปที่จะรองรับความต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยว ซึ่งอาจจะต้องรวมถึง

ปรับตัวให้เข้าพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปโดยใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ ๆ และการนำธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม สามารถอำนวยความสะดวกและสร้างคุณค่าให้กับผู้เข้าพักได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และพื้นที่สำหรับการจัดงานอีเวนต์ต่าง ๆ เป็นต้น

ที่มา: CBRE

PWC Global

1.3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ภาพรวมของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ปี 2560

กรุงลอนดอนยังคงเป็นตลาดการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในหมู่นักลงทุนจากทั่วโลก แม้ว่าจะอังกฤษได้ประกาศขอแยกตัวออกจากอียู โดยกลุ่มทุนจากจีนและฮ่องกงถือว่าเป็น 1 ใน 3 ของกลุ่มลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์ในกรุงลอนดอนที่มีสัดส่วนมากที่สุด พื้นที่สำนักงานในกรุงลอนดอนเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่สำนักงานในฮ่องกง ไคเกี้ยว นิวยอร์ก และซานฟรานซิสโก ถือว่าราคาแพงถูกกว่า แต่อัตราค่าเช่าพื้นที่ก็สูงกว่าเมืองอื่น ๆ ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระดับโลก

ความน่าสนใจของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรุงลอนดอนยังคงมีต่อเนื่อง เงินทุนจากนักลงทุนชาวจีนโดยเฉพาะอย่างยิ่งจากกลุ่มฮ่องกง ได้เข้ามาเป็นเจ้าของตึกสำนักงานใหญ่ ๆ ที่เป็นรู้จักกันดีของลอนดอน เช่น Cheesegrater หรือ Walkie Talkie โดยครึ่งปี 2560 มีเงินทุนจากชาวจีนเข้ามาลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์ ประมาณ 3.96 พันล้านปอนด์ หรือราว 175,982 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ทั้งปีที่ 2.69 พันล้านปอนด์ หรือราว 118,540 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนเงินทุนจากฮ่องกงประมาณ 92% ของเงินทุนชาวจีนทั้งหมด โดยในปีที่แล้ว บริษัทอาหาร ลี กุ่มกี๋ ของฮ่องกง ได้จ่ายเงิน 1.28 พันล้านปอนด์ สำหรับอาคารสำนักงานสูง 34 ชั้นที่ถนน Fenchurch หรือที่รู้จักกันดีในชื่อตึก Walkie Talkie ของลอนดอน

การไหลตออกแยกตัวออกจากอียูมีผลต่อธุรกิจการเงินในกรุงลอนดอนบางแห่ง โดยอาจจะย้ายสำนักงานไปประเทศในยุโรปหรือไอร์แลนด์เพื่อให้ยังสามารถให้บริการกับลูกค้าในสหภาพยุโรปต่อไปได้ แต่ปัจจัยลบสำหรับตลาดอาคารสำนักงานนี้ได้ถูกชดเชย ด้วยการลดลงของเงินปอนด์ซึ่งทำให้ราคาทรัพย์สินถูกลงสำหรับนักลงทุนต่างชาติและความจริงที่ว่าอาคารที่ขายจะได้มาพร้อมกับผู้เช่าที่ยังมีสัญญาเช่าระยะเวลาที่เหลืออีกประมาณ 10-15 ปี

แนวโน้มของตลาดตลาดอาคารสำนักงานของกรุงลอนดอน หลังออกจากสหภาพยุโรปในปีพ. ศ. 2562 น่าจะมีพื้นที่สำนักงานว่างเพิ่มขึ้น ซึ่งคาดว่าเจ้าของอาคารอาจจะมีข้อเสนอพิเศษแก่ผู้เช่า เช่น ระยะเวลาปลอดค่าเช่าที่นานขึ้นหรือ ให้อยู่ก่อนกำหนดในสัญญาเช่า เพื่อรักษาผู้เช่าไว้

ที่มา: ข้อมูลจาก CBRE

2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในประเทศ ปี 2560

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี 2560 เป็นปีที่ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ มีการแข่งขันสูง โดยมีจำนวนยูนิตเสนอขายใหม่จากผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ และรายย่อยถึง 62,700 ยูนิต จาก 128 โครงการ สูงกว่าอัตราเฉลี่ยห้องชุดที่เปิดตัวในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาถึง 15% (ห้องชุดที่เปิดตัวใหม่ในปี 2556 – 2560 มีอัตราเฉลี่ย 53,600 หน่วยต่อปี) สาเหตุที่ทำให้จำนวนยูนิตเสนอขายใหม่ของคนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างมากรุนแรง และโครงการต่างๆ ก็ยังคงขยายตัวออกไปยังทำเลรอบใจกลางเมือง เนื่องมาจากทั้งผู้ประกอบการขนาดใหญ่ และรายใหม่ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งตลาดถึง 550,000 หน่วย

ด้านตลาดคอนโดมิเนียมในจังหวัดปริมณฑล โดยเฉพาะพื้นที่นนทบุรีและสมุทรปราการ จะได้รับอานิสงส์จากรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายและเส้นทางใหม่เช่นกัน ทำให้มีคอนโดฯเกิดขึ้นมีจำนวนยูนิตที่มากกว่าจังหวัดอื่นๆ โดยนนทบุรี มีอัตราการขายที่ประมาณ 71% แต่ยังมียูนิตเหลือขายหลักหมื่นยูนิต ขณะที่สมุทรปราการ มีอัตราการขายที่ประมาณ 66% มียูนิตเหลือขายประมาณ 3,000-4,000 ยูนิต

ในส่วนของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีการเปิดโครงการบ้านจัดสรรค่อนข้างมากในจังหวัดปริมณฑล เช่น นนทบุรี, ปทุมธานี, นครปฐม, สมุทรสาครและสมุทรปราการ โดยอัตราการขายยังคงค่อย ๆ เป็นค่อย ๆ ไป

สำหรับทำเลเด่นที่น่าสนใจในการพัฒนาโครงการจะอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าใกล้พื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อกำหนดในผังเมืองใกล้พื้นที่ตามแนวถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก และพื้นที่ที่ไม่ไกลจากจุดขึ้น-ลงทางด่วน ส่วนการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตคือ จังหวัดปริมณฑลจะยังขยายตัวต่อไป ผังเมืองมีผลต่อการพัฒนามากที่สุด บ้านจัดสรรเป็นตลาดที่ขยายตัวต่อเนื่อง ที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 3 ล้านบาทยังเป็นที่ต้องการ และคอนโดมิเนียมยังเป็นที่น่าสนใจในบางทำเล

ที่มา: เรียบเรียงจากข้อมูลงานวิจัย บริษัท เน็กซ์ส โปรพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด

2.4. ทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่สำคัญ

1) ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ประกอบด้วย

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
<u>โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา</u>			
โครงการพาร์ค อรัญ บูเลอวาร์ด	เป็นของบริษัท	113.44	ไม่มี
โครงการพาร์ค รามอินทรา	เป็นของบริษัท	305.24	ไม่มี
โครงการพาร์ค จรัญ	เป็นของบริษัท	506.38	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
โครงการโคราช	เป็นของบริษัทย่อย	690.00	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
		1,615.06	
<u>ที่ดินและโครงการรอพัฒนา</u>			
โครงการสุขสวัสดิ์	เป็นของบริษัท	934.27	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
โครงการชลบุรี	เป็นของบริษัท	2.51	ไม่มี
โครงการคูคต	เป็นของบริษัทย่อย	1,111.14	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
		2,047.92	
<u>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</u>			
โครงการพญาไท	เป็นของบริษัทย่อย	2,996.13	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
โครงการจตุจักร	เป็นของบริษัทย่อย	2,876.96	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
โครงการบางกะเจ้า	เป็นของบริษัท	157.28	ไม่มี
โครงการ 33 Gracechurch Street	เป็นของบริษัทย่อย	1,532.21	ไม่มี
		7,562.58	

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
<u>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์</u>			
โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์	เป็นของบริษัทย่อย	840.30	ไม่มี
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	เป็นของบริษัทย่อย	1,294.27	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันหนี้สิน ภายใต้สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ	เป็นของบริษัทย่อย	3,703.21	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
โครงการรอยชักร่วมค้า กรุงเทพฯ	เป็นของกิจการร่วมค้า	89.26	ไม่มี
โรงแรมภายใต้ VHC	เป็นของบริษัทย่อย	12,725.89	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	เป็นของบริษัทและ บริษัทย่อย	25.14	ไม่มี
		18,678.07	
<u>สิทธิการเช่า</u>			
โครงการรอยชักร่วมค้า กรุงเทพฯ	เป็นของกิจการร่วมค้า	73.35	ไม่มี
โครงการ 33 Gracechurch Street	เป็นของบริษัทย่อย	1,600.96	ไม่มี
โครงการ 6-14 Underwood Street	เป็นของบริษัทย่อย	353.46	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงิน
		2,027.77	
รวมทั้งสิ้น		31,931.40	

2) สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาชีร้อยชักร่วมค้ากับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัทฯ บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาชีร้อยชักร่วมค้า เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร กับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา โดยชำระค่าตอบแทนแก่กรมธนา

รักษ้เป็นเงินค่าธรรมเนียมการจัดการจัดหาประโยชน์ จำนวน 125 ล้านบาท ในวันทำสัญญา และมีค่าเช่ารายปีที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาชีร้อยชักสาม

ที่ตั้ง	ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่กท. 043314 (แปลงโรงภาชีร้อยชักสาม) ที่ดินโฉนดเลขที่ 2317, 3618 และ 3257 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี
ปีทำสัญญา	10 พฤษภาคม 2548
ปีครบกำหนด	9 พฤษภาคม 2578
เนื้อที่	5 ไร่ 60 ตารางวา
อัตราค่าเช่า	เริ่มชำระนับแต่วันที่ลงนามในสัญญา ปีที่ 1 – ปีที่ 11 ปีละ 3.30 ล้านบาท ปีที่ 12 – ปีที่ 16 ปีละ 30 ล้านบาท ปีที่ 17 – ปีที่ 20 ปีละ 40 ล้านบาท ปีที่ 21 – ปีที่ 30 ปีละ 100 ล้านบาท
การใช้งาน	เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสาม
ภาระผูกพัน	ไม่มี

กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มาเป็นลำดับ แต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการเข้าเริ่มงานก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงภาชีร้อยชักสาม เนื่องจากทางกรมธนารักษ์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้

ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ มาเป็นลำดับ และได้มีหนังสือเพื่อขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2548 เป็นต้นไป จนกว่าจะถึงวันที่กรมธนารักษ์จะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไปได้

โดยเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 กิจการร่วมค้าได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสาม ต่อศาลปกครองกลางแล้ว ทั้งนี้เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงพิพาทออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 กิจการร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

3) **ทรัพย์สินไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์ และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 901.63 ล้านบาท อนึ่ง บริษัทฯ ได้จดทะเบียน ลิขสิทธิ์สำหรับแบบบ้านที่จะใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

ชื่อผลงาน	บ้านหน้ากว้าง แนนเซอร์ล โฮม
ประเภทงาน	ศิลปกรรม
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม
ลักษณะการสร้างสรรค์	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด
ปีที่สร้างสรรค์	2539
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปีนับจากปีที่สร้างสรรค์

3. **รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น 10 รายแรก**

1) คณะกรรมการบริษัทฯ ณ วันที่ 26 มกราคม 2561 กรรมการบริษัทฯ มีจำนวน 10 คน

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายศิริ กาญจนพาสน์	ประธานคณะกรรมการ
2.	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ
3.	นายคง ชี เคื่อง	กรรมการ
4.	นายบุรินทร์ ภูศิริ	กรรมการและกรรมการบริหาร
5.	นายวีระวรรณ วรรณจฉายา	กรรมการและกรรมการบริหาร
6.	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการและกรรมการบริหาร
7.	นายรังสรรค์ ศีร์วรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน
8.	นายชัยวัฒน์ อิศวินทรางกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน
9.	นายสุรจิตร์ ก้องวัฒนา	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
10.	นายพลากร หวังหลี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน

2) ผู้บริหาร ณ วันที่ 26 มกราคม 2561

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
3.	นายวีระพงศ์ ไรจนวโรดม	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
4.	นายสยาม สีวราภรณ์สกุล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท
5.	นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี

3) รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 26 มกราคม 2561 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุดของบริษัทฯ)

ที่	รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ
1.	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	200,086,877,212	35.64
2.	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	62,511,634,965	11.14
3.	นายวันชัย พันธุ์วิเชียร	9,620,000,000	1.71
4.	นางสุกัลยา ทองพันธ์	9,151,375,650	1.63
5.	นายโกมล จิ่งรุ่งเรืองกิจ	7,829,542,672	1.39
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	7,823,086,471	1.39
7.	นายวิฑิต ชินวงศ์วรกุล	7,043,900,000	1.25
8.	นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	5,879,591,572	1.05
9.	นายไชยยันต์ ชาครกุล	4,900,489,608	0.87
10.	นายทองเปลว ศิริพรพิทักษ์	4,595,854,122	0.82

4. ประวัติการเพิ่มทุนและประวัติการจ่ายปันผลในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2558

ประวัติการเพิ่มทุน: ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนจำนวน 541,913,132,646 บาท เป็นทุนจดทะเบียน

จำนวน 861,413,132,646 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 319,500,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 213,000,000,000 หุ้น ให้แก่บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 106,500,000,000 หุ้น เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (U-W2)

ประวัติการจ่ายเงินปันผล: -ไม่มี-

ปี 2559

ประวัติการเพิ่มทุน: -ไม่มี-

ประวัติการจ่ายเงินปันผล: -ไม่มี-

ปี 2560

ประวัติการเพิ่มทุน: -ไม่มี-

ประวัติการจ่ายเงินปันผล : -ไม่มี-

5. ข้อมูลของบริษัทในเครือ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (KKP) ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	100

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
2	บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (BTSA) ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	2,955,000,000	2,955,000,000	29,550,000	100
3	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด (KK) ประกอบธุรกิจโรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนน ประชาสโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โทรศัพท์ 043-209-888 โทรสาร 043-209-889	100.00	800,000,000	800,000,000	8,000,000	100
4	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BMP) ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	700,000,000	700,000,000	7,000,000	100
5	บริษัท แปซิฟิค ซีเอ็นเอ็ม จำกัด (PC) ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารแก่บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล ซีเอ็นเอ็ม จำกัด	21 ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้น โดย BMP)	200,000,000	200,000,000	2,000,000	100

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศไทย)							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
6	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด (PHC) ประกอบธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดย BMP)	600,000,000	600,000,000	6,000,000	100

2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)

(ก) บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้
1	Lombard Estate Holdings Limited (LEH) ประกอบธุรกิจลงทุนในทรัพย์สิน	Room 501, The Lucky Building, 39, Wellington Street, Central, HongKong	100.00	76,500,001 ปอนด์ 27,400,000 ยูโร	76,500,001 ปอนด์ 27,400,000 ยูโร	103,900,000 1	1 ปอนด์/ ยูโร
2	Thirty Three Gracechurch 1 Limited (TTG 1) ประกอบธุรกิจลงทุนใน LH Unit Trust	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	15,140,001 ปอนด์	15,150,000 ปอนด์	15,140,001	1 ปอนด์
3	Thirty Three Gracechurch 2 Limited (TTG 2) ประกอบธุรกิจลงทุนใน LH Unit Trust	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	154,001 ปอนด์	164,000 ปอนด์	164,000	1 ปอนด์

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้
4	LH Unit Trust (LHUT) ประกอบธุรกิจลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงานในประเทศอังกฤษ	-	100.00 (ถือหุ้นโดย TTG1 และ TTG2)	4,924,000 ปอนด์	-	49,294	1,000 ปอนด์
5	Vienna House Capital (VHC) ประกอบธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป จำนวน 32 แห่ง	Dresdner Strabe 87, 1200, Vienna โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	35,000 ยูโร	35,000 ยูโร	1	35,000 ยูโร
6	Underwood Street Limited (USL) ประกอบธุรกิจลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงานแห่งหนึ่งในประเทศอังกฤษ	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	3,300,001 ปอนด์	3,300,001 ปอนด์	3,300,001	1 ปอนด์

(ข) บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงแรม (ในต่างประเทศ) ภายใต้ VHC

ที่	ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	เงินลงทุน (สกุลเงินตามประเทศที่จัดตั้ง)	อัตราร้อยละของการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	Vienna International Hotel Management AG	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	3,375,000 ยูโร	100.0
2	Vienna International Asset GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	94.9
3	Vienna International Deutschland GmbH	บริหารจัดการโรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
4	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
5	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
6	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
7	VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
8	VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
9	VHE Darmstadt Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
10	KDAG Data GmbH	ไม่มีการประกอบธุรกิจ	ออสเตรีย	3,140,000 ยูโร	33.3
11	VI Europäische Franchise GmbH	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	80,000 ยูโร	33.3
12	Vienna House Cluster Sp. z o.o.	บริหารจัดการโรงแรม	โปแลนด์	40,000 ดอลลาร์โปแลนด์	100.0

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ที่	ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	เงินลงทุน (สกุลเงินตามประเทศที่จัดตั้ง)	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ร้อยละ)
13	Vienna International Bratislava s.r.o.	บริหารจัดการโรงแรม	สโลวาเกีย	6,639 ยูโร	100.0
14	VI Travel Management s.r.o.	บริหารจัดการโรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	100.0
15	OOO Employ Management RUS	บริหารจัดการโรงแรม	รัสเซีย	231,948 รูเบิลรัสเซีย	100.0
18	Calvus GmbH & Co. Vermietungs KG	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
19	Enigma GmbH & Co. Objekt Wuppertal KG	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
20	Fabella GmbH & Co. Vermietungs KG	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
21	Fabio GmbH & Co. Vermietungs KG	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
22	Flora GmbH & Co. Vermietungs KG	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
23	Recoop Tour a.s.	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	24,000,000 โครนาเช็ก	100.0
24	UBX Plzen s.r.o.	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	100.0
25	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	100.0
26	Amber Baltic Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	38,325,000 ซลอสตีโปแลนด์	100.0
27	VHE Cracow Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	5,000 ซลอสตีโปแลนด์	100.0
28	WX Krakow Sp. z o.o. SKA	โรงแรม	โปแลนด์	11,206,950 ซลอสตีโปแลนด์	99.99
29	Andels Lodz Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	5,208,000 ซลอสตีโปแลนด์	100.0
30	UBX Katowice Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	50,000 ซลอสตีโปแลนด์	100.0
31	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	50,000 ซลอสตีโปแลนด์	100.0
32	Comtel Focus S.A.	โรงแรม	โรมาเนีย	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	100.0
33	UBX Krakow Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	50,000 ซลอสตีโปแลนด์	100.0
34	VH Warsaw Hotel Sp. z .o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	5,000 ซลอสตีโปแลนด์	100.0
35	Vienna House Real Estate GmbH	โรงแรม	ออสเตรีย	35,000 ยูโร	100.0

3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด (NHC) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	100
2	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด (P-Green) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	100,000,000	100,000,000	1,000,000	100
3	บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (Prime-A) ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00	10,000,000	10,000,000	100,000	100

4) ข้อมูลเกี่ยวกับ กิจการร่วมค้า บริษัทร่วมทุน และบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจ

(ก) กิจการร่วมค้า

กิจการร่วมค้า							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	กิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสปอร์ต เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด (JV)						

หมายเหตุ: โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

(ข) บริษัทร่วมทุน

บริษัทร่วมทุน							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (MHGNP) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย	99 อาคารเบอร์ลี ยุคเกอร์ ชั้น 16 ชอยรูเบีย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50 ถือหุ้นโดย บริษัท หัวหิน ริชชอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	10

(ค) บริษัทย่อย

บริษัทที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	บริษัท แนนเซอร์ล ไฮเดิล พันวา จำกัด (NHP) <i>ประกอบธุรกิจโรงแรม</i>	99 อาคารเบอร์ลิเย็คเกอ์ ชั้น 16 ซอยรูเบีย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	143,000,000	143,000,000	1,430,000	100
2	บริษัท แนนเซอร์ล ไฮเดิล สุขุมวิท จำกัด (NHSK) <i>ประกอบธุรกิจโรงแรม</i>	555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	71.57	41,352,750	150,000,000	1,500,000	100
3	บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลด์ จำกัด (NPV) <i>ประกอบธุรกิจการบริหารจัดการ</i>	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	43,000,000	43,000,000	430,000	100

บริษัทที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ							
ที่	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
4	บริษัท แนนเซอร์ล เรียวเอสเตท จำกัด (NRE) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	33,000,000	33,000,000	330,000	100
5	บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด (PO) ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	22,555,000	50,000,000	5,000,000	100
6	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (RPM) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	99.94	1,000,000	1,000,000	10,000	100
7	บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด (PG) ประกอบธุรกิจร้านอาหาร	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	25,000,000	50,000,000	500,000	100

6. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ แยกตามผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	2557		2558		2559		ไตรมาส 2/2560		ไตรมาส 3/2560	
	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม										
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และ บริการ (รวม)	-	-	-	-	62.79	5.39	77.76	6.45	118.61	4.27
33 Gracechurch Street	-	-	-	-	62.79	5.39	77.09	6.39	114.07	4.11
6-14 Underwood Street	-	-	-	-	-	-	0.67	0.06	4.54	0.16
ธุรกิจโรงแรม (รวม)	242.85	71.71	806.44	64.10	1,027.06	88.17	922.03	76.37	2,340.63	84.24
โรงแรมอวานี ขอนแก่น ไฮเทล แอนด์ คอนเวนชันเซ็น เตอร์ ดำเนินการโดย KK	157.55	46.52	157.64	12.53	156.39	13.43	83.16	6.89	135.48	4.88
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ดำเนินการโดย PHC	85.30	25.19	271.54	21.58	299.55	25.71	165.41	13.70	234.49	8.44
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ดำเนินการโดย BTSA	-	-	377.26	29.98	571.12	49.03	281.52	23.32	430.00	15.50
โรงแรมภายใต้ VHC	-	-	-	-	-	-	391.94	32.46	1,540.06	55.42
ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (รวม)	23.06	0.07	158.71	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
พาร์ค อธิปไตย บูเลอวาร์ด ดำเนินการโดยบริษัทฯ	23.06	6.81	158.71	12.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
รายได้อื่น (รวม)	72.74	21.47	293.02	23.29	75.04	6.44	207.53	17.18	319.42	11.49
เงินปันผล	0.01	0.00	33.96	2.70	22.19	1.90	5.93	0.49	5.97	0.21
ดอกเบี้ยรับ	33.03	9.75	57.98	4.61	6.30	0.54	16.58	1.37	57.11	2.05
กำไรจากการจำหน่ายเงิน ลงทุนระยะยาว	-	-	-	-	-	-	45.04	3.73	46.43	1.67
กำไรจากการจำหน่ายเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	114.37	9.47	114.37	4.12
กำไรจากการจำหน่าย สินทรัพย์	23.72	7.00	151.66	12.05	0.45	0.04	0.00	0.00		
อื่น ๆ	15.98	4.72	49.42	3.93	46.10	3.96	25.61	2.12	95.54	3.44
รวมรายได้	338.65	100.00	1258.17	100.00	1,164.89	100.00	1,207.32	100.00	2,778.66	100.00

ส่วนที่ 3
ข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบย้อนหลัง 3 ปี

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน - สินทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2557	2558	2559	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 3/2560
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	999.31	2,082.15	310.46	959.11	1,113.24
เงินลงทุนชั่วคราว	3,850.11	1,834.33	309.81	196.52	127.33
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	64.67	54.48	152.91	602.43	697.88
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	270.92	273.92
สินค้าคงเหลือ	10.00	13.97	12.95	54.61	51.59
โครงการรอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	680.36	2,387.52	3,938.11	3,154.97	1,615.07
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,800.89	275.88	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	46.55	62.36	60.49	70.89	83.97
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,451.90	6,710.69	4,784.74	5,309.45	5,519.81
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	112.54	55.07	55.49	56.25	135.13
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	39.69	-	-	63.20	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	50.52	50.22	50.42	86.00	152.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	48.16	45.60	54.86	57.13	58.50
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	240.30	0.22	501.93	225.68	251.01
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	812.34	820.79
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	951.92	1,299.37	2,657.83	2,047.64	2,047.92
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.62	5,529.05	7,209.17	7,390.72	7,562.57
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,433.90	7,028.41	6,864.96	15,945.08	18,678.08
สิทธิการเช่า	105.67	80.64	1,658.32	5,725.35	2,027.78
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14.48	13.68	14.33	876.07	901.64
ค่าความนิยม	174.02	1,158.19	1,286.85	1,158.19	1,289.05
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้รับ	-	-	-	1,204.40	1,218.63
เงินมัดจำ	75.00	12.00	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	46.41	56.56
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.19	12.05	9.63	75.69	85.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,334.01	15,284.49	20,363.81	35,770.15	35,284.69
รวมสินทรัพย์	12,785.91	21,995.19	25,148.55	41,079.61	40,804.50

ที่มา: แบบ 56-1 และงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2560 และ ณ 30 กันยายน 2560

ตารางที่ 2: งบแสดงฐานะการเงิน – หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2557	2558	2559	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 3/2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	3,537.74	3,975.06	3,950.71
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	102.70	144.38	214.37	818.59	990.94
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	25.00	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.87	10.16	18.93	29.28	31.38
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.75	2.36	0.23	72.46	528.75
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	34.29	-	-	310.72	347.71
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	108.28	28.55	72.87	83.90	101.31
ประมาณการของส่วนได้ส่วนเสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ที่สูงกว่าต้นทุน	-	-	-	29.87	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	50.58	58.37	68.93	99.49	59.00
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อ ขาย	-	-	-	-	23.33
รวมหนี้สินหมุนเวียน	330.48	243.81	3,913.07	5,419.37	6,283.14
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ – สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,199.30	1,186.91	1,167.98	1,152.29	1,144.26
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.67	-	-	2,434.82	1,991.54
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	870.54	-	-	10,217.88	10,389.55
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	19.91	24.25	30.95	47.60	50.13
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	3.89	4.55	97.00	96.89
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	131.49	849.82	851.61	2,504.77	2,522.28
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	245.00	320.51	302.89	298.91
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	80.22	75.77
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.40	4.15	4.15	59.61	44.555
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,226.32	2,314.01	2,379.74	16,897.08	16,613.89
รวมหนี้สิน	2,556.79	2,557.82	6,292.81	22,316.45	22,897.02
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 861,413,132,646 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	861,413.13	861,413.13	861,413.13	861,413.13
หุ้นสามัญ 541,913,132,642 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	541,913.13	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 180,637,710,882 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 561,362,298,976 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	561,362.30	561,362.30	561,362.30	561,362.30
หุ้นสามัญ 361,275,421,764 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	361,275.42	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 180,637,710,882 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2557	2558	2559	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 3/2560
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(342,783.35)	(533,401.38)	(533,401.38)	(533,401.38)	(533,401.38)
ขาดทุนสะสม	(8,267.65)	(8,526.51)	(8,848.02)	(8,973.11)	(9,898.23)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2.52	2.51	(257.54)	(352.95)	(283.75)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	10,226.94	19,436.92	18,855.36	18,634.86	17,778.94
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2.17	0.44	0.38	128.30	128.54
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	10,229.12	19,437.36	18,855.75	18,763.16	17,907.47
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,785.91	21,995.19	25,148.55	41,079.61	40,804.50

ตารางที่ 3: งบกำไรขาดทุนแบบเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2557	2558	2559	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 3/2560
รายได้					
รายได้จากการเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม	242.84	806.44	1,027.06	922.02	2,340.63
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	23.06	158.71	-	-	-
รายได้จากค่าเช่า	-	-	62.79	77.76	118.61
รายได้อื่น	72.75	293.02	75.03	207.54	319.42
รวมรายได้	338.64	1,258.17	1,164.88	1,207.32	2,778.66
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	-
ต้นทุนกิจการโรงแรม	483.26	299.84	363.44	329.02	859.04
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	86.60	83.85	-	-	-
ต้นทุนค่าเช่า	-	-	3.07	12.32	17.90
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	43.10	85.18	113.06	87.19	170.59
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	479.67	429.76	647.72	557.63	1,115.31
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย *	-	194.00	207.42	143.67	352.29
ขาดทุนจากการจำหน่ายและเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	249.19	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	62.27	-	-	816.73
รวมค่าใช้จ่าย	864.64	1,404.10	1,334.71	1,129.83	3,3331.86
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัท	(526.00)	(145.92)	(169.83)	77.49	(553.20)
ร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้					
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1.84)	(2.56)	9.27	1.23	2.56
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(527.84)	(148.48)	(160.56)	78.72	(550.64)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(110.77)	(124.63)	(130.64)	(171.70)	(426.54)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(638.61)	(273.12)	(291.20)	(92.97)	(977.18)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	(10.28)	(23.62)	(31.72)	(55.10)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(638.61)	(283.39)	(314.82)	(124.69)	(1,032.28)
การดำเนินงานที่ยกเลิก					

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2557	2558	2559	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 3/2560
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	30.19	6.25	-	(6.81)	(17.36)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(608.42)	(277.14)	(314.82)	(131.50)	(1,049.63)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย	(1.05)	18.02	-	0.01	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	2.89	(2.17)	(168.48)	70.78	139.09
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของหลักทรัพย์เมื่อขาย - สุทธิจากภาษี	(0.33)	2.88	(91.62)	(166.13)	(165.31)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี	1.51	18.72	(260.10)	(95.36)	(26.22)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	(606.91)	(258.42)	(574.92)	(226.85)	(1,075.85)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	(607.68)	(276.87)	(314.76)	(131.85)	(1,032.86)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(0.74)	(0.27)	(0.06)	0.35	(17.35)
	(608.42)	(277.14)	(314.82)	(131.50)	(1,050.21)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	(606.17)	(258.15)	(574.86)	(227.20)	(1,076.43)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(0.74)	(0.27)	(0.06)	0.35	0.58
	(606.91)	(258.42)	(574.92)	(226.85)	(1,075.85)
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.00055)	(0.000552)	(0.000561)	(0.000235)	(0.001871)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.00056)	(0.000565)	(0.000561)	(0.000223)	(0.001840)

หมายเหตุ: * เปลี่ยนแปลงวิธีการทางบัญชีตั้งแต่ พ.ศ. 2558

ตารางที่ 4: งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2557	2558	2559	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 3/2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,272.00)	630.70	(1,393.19)	(377.84)	221.86
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	(4,187.70)	1,224.30	(3,902.37)	(4,687.26)	(4,945.22)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	6,174.80	(871.10)	3,525.16	5,190.22	(5,246.29)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(282.00)	981.70	(1,771.68)	348.89	495.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	999.31	2,082.15	310.47	959.12	1,113.24

ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	2557	2558	2559	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 3/2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	22.55	27.52	1.21	0.98	1.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุน	เท่า	14.77	16.28	0.17	0.28	0.26
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-8.11	2.20	-0.67	-0.08	3.47
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	12.68	23.07	20.63	4.55	10.43
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	28.38	15.60	17.45	39.55	17.26
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	1.70	7.76	6.05	1.61	4.10
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	212.08	46.37	59.46	112.04	43.88
วงจรเงินสด (Cash Cycle)	วัน	-183.70	-30.77	-42.01	-72.49	-26.62
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	67.57	60.25	66.37	65.86	64.34
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	-120.02	-13.21	-22.47	-13.01	-2.27
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	21.48	23.29	6.44	17.19	11.50
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	-179.45	-22.01	-27.02	-10.92	-37.80
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	ร้อยละ	-8.25	-1.87	-1.64	-0.70	-5.73
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	-6.58	-1.59	-1.33	-0.40	-3.18
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	-16.46	-0.88	-0.88	0.05	-3.17
อัตรากาารหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.04	0.07	0.07	0.04	0.08
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy)						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.25	0.13	0.34	1.20	1.29
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	-11.09	9.68	-9.73	-1.57	1.77
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	-13.03	0.65	-0.28	-0.05	0.03
อัตรากาารจ่ายเงินปันผล	เท่า	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: N/A ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ