

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทได้ปรับแผนธุรกิจระยะยาว ให้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพที่หลากหลาย โดยมีบริษัทร่วม และบริษัทย่อยหลายบริษัท โดยแบ่งเป็น สายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า สายธุรกิจผลิตผงสังกะสีออกไซด์ สายธุรกิจการลงทุนพลังงาน สายธุรกิจบริการบริหารอาคาร และสายธุรกิจบริการบริหารงานพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้บริษัทได้เข้าซื้อกิจการบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อต่อยอดการเจริญเติบโตและการขยายกิจการของบริษัทในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือเป็นธุรกิจหลัก

โดยในปี 2556 เป็นปีที่ GOLD มุ่งเน้นการปรับพื้นฐานโดยเริ่มจากการจัดประเภทสินทรัพย์ของ GOLD เป็นสินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจ (Core Assets) และประเภทที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก (Non-core Assets) เพื่อกำหนดทิศทางการลงทุนและแนวทางการดำเนินธุรกิจของ GOLD โดยจะปรับปรุงและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม พร้อมกับวางแผนพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายได้ภายในระยะเวลาอันรวดเร็ว สำหรับส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริษัท มุ่งเน้นการให้บริการเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ศักยภาพ ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจที่ให้ความมั่นคงด้านรายได้เป็นอย่างดี รวมทั้งธุรกิจสังกะสีออกไซด์ ที่สามารถขยายตลาด-ในต่างประเทศเพื่อรองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)

รายละเอียดบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

| บริษัท | ชื่อย่อ | สัดส่วน การ ถือหุ้น | ลักษณะธุรกิจหลัก |
|--|---------|---------------------------|--|
| บริษัทย่อย | | | |
| บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 | LRK | 100% | ลงทุน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์ค เวนเชอร์ เพื่อรายได้ค่าเช่าจากสำนักงาน และโรงแรม |
| บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7171 | GUD | 100% | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พัก อาศัย เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม |
| บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด * 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7171 | GUL | 99.98% | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พัก อาศัยเพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม |
| กองทุนรวม กิรินทร์พร็อพเพอร์ตี้** 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 | KRF | 98.88% | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 | UVAM | 100% | ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ |
| บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 98 อาคารสารธร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 | GOLD | 58.98% | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การ โรงแรม และที่อยู่อาศัย |
| บริษัท ไทย - โลชาท จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามัคคีพัฒนา อำเภอยะรัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 | TL | 100% | จำหน่ายผลิตภัณฑ์สิ่งกะสืออ็อกไซด์ และ เคมีภัณฑ์อื่นๆ |
| บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 | EV | 79% | ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงาน |

| บริษัท | ชื่อย่อ | สัดส่วน การ ถือหุ้น | ลักษณะธุรกิจหลัก |
|--|---------|---------------------------|--|
| บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 2 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 | UVC | 100% | ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน |
| บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด 888/222-224 อาคารมหาทุนพลาซ่า ชั้น 2 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7222 | FS | 99.99% | ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบที่จอดรถ |
| บริษัทร่วม | | | |
| บริษัท เอ็กซ์เซลเล้นท์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด 475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 12 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466-7 | EEI | 30.59% | ให้บริการปรึกษาด้านวิศวกรรมการจัดการและอนุรักษ์พลังงาน |
| บริษัท สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น จำกัด -- *** 475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 12 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466-7 | SSC | 20% | จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และ กลุ่มพาณิชย์กรรม |
| บริษัท สหสินวัฒนา ไบโอเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด - *** 475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 12 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466-7 | SSB | 20% | |

หมายเหตุ : * ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.80

** กองทุนรวม กิรินทร์พรีเพอริตี้ ได้ชำระบัญชีเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 รายละเอียดปรากฏตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

*** ถือหุ้น ทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ร้อยละ 15.80

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2554 ถึงปี 2556 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังต่อไปนี้

| กลุ่มธุรกิจ | คำนิยามการโคธ (% การถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556) | 2556 | | 2555 | | 2554 | |
|---|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (100%)/ บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (58.98%) | 3,744.85 | 59.81% | 3,170.79 | 57.34% | 2,544.87 | 70.24% |
| รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน | บจก. เลิศรัฐการ (100%) / บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (58.98%) | 1,184.61 | 18.92% | 236.84 | 4.28% | 13.33 | 0.37% |
| รายได้จากค่าเช่าพาณิชย์ | บจก. ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ (100%) | 16.83 | 0.27% | 12.94 | 0.23% | 12.04 | 0.33% |
| รายได้จากการบริการขนถ่ายสินค้า | บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (58.98%) | 22.17 | 0.35% | 2.44 | 0.04% | 0.00 | 0.00% |
| รายได้จากการขายและให้บริการ | บจก. เลิศรัฐการ (100%), บจก. ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ (100%) | 0.73 | 0.01% | 8.10 | 0.15% | 0.00 | 0.00% |
| รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาทางการเงิน | บจก. เลิศรัฐการ (100%) | 0.00 | 0.00% | 1,012.09 | 18.30% | 0.00 | 0.00% |
| ดอกเบี้ยรับ | บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (100%)/ บจก. เลิศรัฐการ (100%)/ บจก. ยูนิเวนเจอร์ แอส | 15.30 | 0.24% | 5.40 | 0.10% | 0.98 | 0.03% |
| รายได้อื่น | เซท แมเนจเม้นท์ (100%)/ บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (58.98%) | 30.94 | 0.49% | 6.69 | 0.12% | 6.97 | 0.19% |
| รวมรายได้จากธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | 5,015.43 | 80.10% | 4,455.29 | 80.56% | 2,578.19 | 71.16% |
| ธุรกิจขนส่งสินค้าและเคมีภัณฑ์ | | | | | | | |
| รายได้จากการขาย - ในประเทศ | บจก. ไทย-โลจิสติกส์ (100%) | 888.05 | 14.18% | 851.99 | 15.41% | 906.33 | 25.01% |
| รายได้จากการขาย - ต่างประเทศ | บจก. ไทย-โลจิสติกส์ (100%) | 168.63 | 2.69% | 109.80 | 1.99% | 79.70 | 2.20% |
| รวมรายได้จากการขาย | | 1,056.68 | 16.88% | 961.79 | 17.39% | 986.02 | 27.21% |
| เงินขดเยกจากประกันภัย | บจก. ไทย-โลจิสติกส์ (100%) | 0.00 | 0.00% | 43.77 | 0.79% | 0.00 | 0.00% |
| ดอกเบี้ยรับ | บจก. ไทย-โลจิสติกส์ (100%) | 0.18 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| รายได้อื่น | บจก. ไทย-โลจิสติกส์ (100%) | 11.44 | 0.18% | 10.25 | 0.19% | 9.84 | 0.27% |
| รวมรายได้จากธุรกิจขนส่งสินค้าและเคมีภัณฑ์ | | 1,068.30 | 17.06% | 1,015.81 | 18.37% | 995.87 | 27.48% |
| ธุรกิจอื่น | | | | | | | |
| รายได้จากการขายเครื่องปั้นดินเผาและอุปกรณ์ควบคุมระบบจราจร | | 55.31 | 0.88% | 51.57 | 0.93% | 43.74 | 1.21% |
| รายได้จากธุรกิจที่ปรึกษาทางด้านประปาและพลังงาน | บมจ. ยูนิเวนเจอร์/ บจก. ฟอริเวิร์ด ซิสเต็ม (99.99%)/ บจก. เอสที เวนเจอร์ (79%)/ บจก. ยูนิ | 2.26 | 0.04% | 2.05 | 0.04% | 2.05 | 0.06% |
| ดอกเบี้ยรับ | เวนเจอร์ คอนซัลติ้ง (100%) | 4.52 | 0.07% | 1.60 | 0.03% | 2.05 | 0.06% |
| รายได้อื่น | | 115.39 | 1.84% | 3.90 | 0.07% | 1.43 | 0.04% |
| รวมรายได้จากธุรกิจอื่น | | 177.48 | 2.83% | 59.12 | 1.07% | 49.27 | 1.36% |
| รายได้รวม | | 6,261.21 | 100.00% | 5,530.22 | 100.00% | 3,623.33 | 100.00% |

การประกอบธุรกิจของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

1. ธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์

ก. ธุรกิจส่งหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการแนวสูง

ในปี 2556 บริษัทได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเสร็จพร้อมโอนห้องชุดให้แก่ลูกค้าโครงการ ได้แก่

- **โครงการ ยู ดีไลท์ 2 @ บางซื่อ สเตชั่น**
ตั้งอยู่บน ถนน ประชาชื่น มีจำนวนรวม 645 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1040 ล้านบาท ที่มีการโอนหมดแล้วในปี 2556
- **โครงการ ยู ดีไลท์ 3 ประชาชื่น บางซื่อ**
ตั้งอยู่บน ถนน ประชาชื่น มีจำนวนรวม 745 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1501 ล้านบาท ซึ่งเริ่มโอนภายใน 2556 แล้ว ณ สิ้นปีมี ยอดโอนไปแล้ว 97%
- **โครงการ คอนโด ยู @ หัวหมาก สเตชั่น**
ตั้งอยู่บนถนนหัวหมาก มีจำนวนรวม 408 ยูนิต มูลค่าโครงการ 653 ล้านบาท ซึ่งเริ่มโอนภายในปี 2556 แล้ว ณ สิ้นปีมี ยอดโอนไปแล้ว 83%
- **โครงการ ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ**
ตั้งอยู่บน ถนน พัฒนาการ มีจำนวนรวม 676 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1621 ล้านบาท ซึ่งเริ่มโอนภายใน 2556 แล้ว ณ สิ้นปีมี ยอดโอนไปแล้ว 68%

นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในปี 2556 จำนวน 3 โครงการมูลค่ารวม 3,387 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการ

- **โครงการ ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น** เปิดการขายตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 ตั้งอยู่บน ถนน หัวหมาก มีจำนวนรวม 408 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 1,744 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างใน ไตรมาส 1 ปี 2557
- **โครงการคอนโด ยู วิวาดี-ลาดพร้าว** เปิดขายช่วงไตรมาสที่ 3 ตั้งอยู่บนถนน วิวาดีรังสิต มีจำนวนรวม 362 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 903 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างใน ไตรมาส 1 ปี 2557
- **โครงการคอนโด ยู แคมป์ส รังสิต-เมืองเอก** เปิดขายช่วงไตรมาสที่ 4 ตั้งอยู่บนถนน พหลโยธิน มีจำนวนรวม 448 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 752 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 2 ปี 2557

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลาง เพื่อให้ตรงตามระดับความต้องการของลูกค้าในแต่ละแบรนด์ซึ่งสะท้อนระดับราคาที่แตกต่างกันไป โดยมีการจัดแบ่งแบรนด์ไว้ดังนี้

ตารางที่ 1- แปรนัยและราคาของโครงการแนวสูง

| Brand | Segmentation |
|---|-----------------------------|
|  | 90,000 – 110,000 Baht/Sq.m. |
|  | 70,000 – 90,000 Baht/Sq.m. |
|  | 50,000 – 70,000 Baht/Sq.m. |

หมายเหตุ- ทั้งนี้ระดับราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามทำเลของแต่ละโครงการ

โครงการแนวราบ

บริษัท ยังคงนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารโฮมออฟฟิศเพื่อขาย โดยมีโครงการเดิมซึ่งพัฒนาและขายต่อเนื่องมาจากปีที่ผ่านมา ประกอบด้วย

- **โครงการใกล้เคียง เฮอร์เทจ**

ตั้งอยู่บนถนนราชพฤกษ์ ใกล้สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน มีพื้นที่รวม 154-2-25.6 ไร่ 212 ไร่ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมในสไตล์แกรนด์ อิตาลี เน้นผสมผสานกับความร่วมสมัยด้วยความสง่างามของสถาปัตยกรรมแบบคลาสสิก ซึ่งตลอดปีที่ผ่านมาได้มีการขายและโอนบ้านให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบ้านทุกหลังในโครงการได้ถูกขายหมดแล้ว

- **โครงการใกล้เคียง เลเจนด์**

ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ มีพื้นที่รวม 142-1-22 ไร่ 272 ไร่ การออกแบบโครงการเป็นวิลล่าสไตล์เมดิเตอร์เรเนียน ปัจจุบันยังมีบ้านขายในโครงการเพียง 17 แปลง และคาดว่าจะขายได้หมดภายในปี 2557

- **โครงการใกล้เคียง นครา**

ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้าด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกจากถนนมอเตอร์เวย์ และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าพอร์ตลิงค์สถานีสานเข้านี้ มีพื้นที่รวม 106-1-35.1 ไร่ 247 ไร่ คาดว่าจะขายได้หมดภายในกลางปี 2557

- **โครงการ แกรนด์ โมนาโค**
ตั้งอยู่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออกและถนนบางนา-ตราด มีพื้นที่รวม 64-1-41.9 ไร่ 181 ยูนิต คาดว่าจะขายได้หมดภายในกลางปี 2557 นี้
- **โครงการ โกลเด้น วิลเลจ**
ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นโครงการที่รวมการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ไว้ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งทางบริษัทได้ปรับปรุงแผนที่จะเร่งการขายที่ดินและบ้านที่มีอยู่เพื่อให้สามารถขายได้หมดได้ภายในปี 2557
- **โครงการ โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์**
ตั้งอยู่บนถนนติวานนท์ ซอย สุขุมประชาสรรค์ 3 มีพื้นที่รวม 51-2-95.3 ไร่ จำนวนบ้านทั้งหมด 411 ยูนิต แบ่งเป็น บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด 91 ยูนิต และทาวน์โฮม 321 ยูนิต ได้มีการเปิดขายไปแล้วในช่วงไตรมาส 4 ปี 2556

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลาง โดยส่วนมากจะเป็นลูกค้าที่อยู่ในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ และมีลูกค้าบางส่วนที่เป็นลูกค้านอกพื้นที่ เพื่อให้ตรงตามระดับความต้องการของลูกค้าในแต่ละแบรนด์ซึ่งสะท้อนระดับราคาที่แตกต่างกันไป โดยมีการจัดแบ่งแบรนด์ไว้ในตารางที่ 2 ดังนี้

ตารางที่ 2- แบรนด์และราคาของโครงการแนวราบ

| Categories | Brands | Price Level |
|------------------------------|-----------------|------------------------|
| Single Detached House | GOLDEN PRESTIGE | SDH 3 Fl. = 6 – 8 MB |
| Single & Semi Detached House | GOLDEN VILLAGE | SDH 2 Fl. = 3.5 – 6 MB |
| Townhouse | GOLDEN CITY | TH 3 Fl. = 3 – 5 MB |
| Townhouse | GOLDEN TOWN | TH 2 Fl. = 2 – 3 MB |
| Mix Product (SDH+TH) | GOLDEN AVENUE | Follow Core Categories |

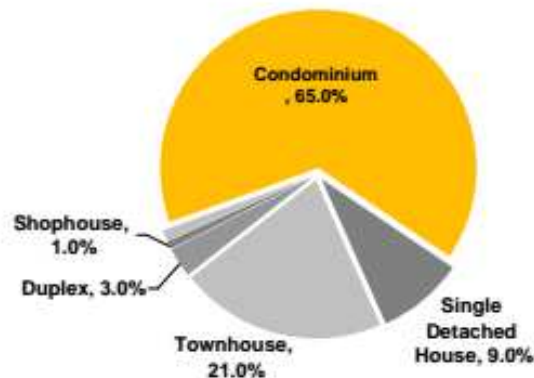
ภาวะการแข่งขันและการตลาด

ในปี 2556 จำนวนการเปิดตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อขาย ร้อยละ 65 เป็นโครงการแนวสูง จึงเป็นอีกปีหนึ่งที่มีการแข่งขันสูงสำหรับแนวโน้มในปี 2557 บริษัทคาดว่า การเปิดตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่จะมีจำนวนหน่วยลดลง 5%-9% จากปีก่อน ผู้ประกอบการเริ่มมีระดับระมัดระวังมากขึ้นในการเปิดโครงการแนวสูงเนื่องจากอุปทานในตลาดส่งผลให้ในปี 2557 น่าจะมีการแข่งขันในโครงการแนวราบมากขึ้น ทั้งนี้หลังจากการเข้าซื้อกิจการ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำให้บริษัทมีศักยภาพการแข่งขันทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง โดยผลิตสินค้าให้มีสัดส่วนที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาด

สำหรับปัจจัยบวกที่ส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คืออัตราดอกเบี้ย มีแนวโน้มที่จะลดลง เป็นแรงกระตุ้นอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัย สำหรับปัจจัยลบที่ส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ปัจจัยทางการเมือง ซึ่งหากยืดเยื้ออาจส่งผลกระทบต่อภาระซื้อของผู้บริโภค และต้นทุนการก่อสร้าง ที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น 5-7% นอกจากนี้สถาบันการเงิน จะเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยทำให้มีผลต่อการพิจารณาสถานะลูกค้ามากขึ้น

สำหรับกลยุทธ์ด้านการตลาด โดยบริษัทได้มุ่งเน้นการขายไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เน้นการอยู่อาศัยจริง (Real Demand) และมีอำนาจการซื้อ ตามพื้นที่ศักยภาพ ได้แก่ แนวรถไฟฟ้า และบริเวณริมแม่น้ำ นอกจากนี้บริษัทมีพันธมิตรที่แข็งแกร่งที่ดูแลการก่อสร้างให้เสร็จตามกำหนดเวลา และไม่มียกยบายในการซื้อที่ดินเก็บสะสมไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต เพื่อเป็นการลดภาระความเสี่ยงต้นทุนทางการเงิน

Figure 1: Total Portion Launch (Unit) 2013



Source: AREA and MBKET

ด้านกลยุทธ์การตลาด บริษัท จึงได้วางกลยุทธ์ช่องทางการจัดจำหน่ายให้สอดคล้องกับประเภทของผลิตภัณฑ์ แบ่งเป็น

1. การขายในโครงการ: เป็นการขายโดยทีมพนักงานขายที่ได้รับการฝึกอบรมพัฒนาตามหลัก Service Standard ของทางบริษัท โดยพนักงานจะดำเนินกิจกรรมทางการขายภายในสำนักงานขายแต่ละโครงการ

2. การขายภายนอกโครงการ: เป็นการขายและสนับสนุนการขายโดยทีมการตลาด เช่นการออกบูธในงานมหกรรมบ้านเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย หรือเป็นการเชิญลูกค้าให้เข้ามาแวะชมโครงการเพื่อดำเนินกิจกรรมการขายภายในโครงการต่อไป

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สำหรับนโยบายในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ดังนั้นเมื่อบริษัทมีความสนใจที่จะดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาที่ดินบริเวณใด บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ (feasibility study) ของโครงการโดยสำรวจสภาพการณ์ของตลาดและสภาวะการแข่งขัน ตลอดจนความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้น บริษัทจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดินโดยตรงเพื่อดำเนินการพัฒนาต่อไป โดยบริษัทจะเปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินหรือราคาตลาด เพื่อให้แน่ใจว่าที่ดินที่จะซื้อมีราคาที่ไม่แพงเกินไป

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

บริษัทได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในปี 2556 จำนวน 3 โครงการมูลค่ารวม 4,264 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการ

- **โครงการ ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น** เปิดการขายตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 ตั้งอยู่บน ถนน หัวหมาก มีจำนวนรวม 408 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 1,744 ล้านบาท
- **โครงการคอนโด ยู วิภาวดี-ลาดพร้าว** เปิดขายช่วงไตรมาสที่ 3 ตั้งอยู่บนถนน วิภาวดีรังสิต มีจำนวนรวม 362 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 903 ล้านบาท
- **โครงการคอนโด ยู แคมป์ส รังสิต-เมืองเอก** เปิดขายช่วงไตรมาสที่ 4 ตั้งอยู่บนถนน พหลโยธิน มีจำนวนรวม 448 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 752 ล้านบาท

ข. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

โครงการแนวสูง

- **โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์**

เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ บริหารโดย บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกันยายน 2554 มีพื้นที่เช่ากว่า 26,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกเพลินจิต สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารส่วนสำนักงานและร้านค้า จำนวน 253.9 ล้านบาท ในปี 2556 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

- **โครงการ โกลดันแลนด์ บิวติ้ง**

โครงการโกลด์เอนด์แลนด์ บิวติง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น เซ็นทรัล เวิลด์ เกษรพลาซ่า เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมโฟร์ซีซั่น โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้โกลด์เอนด์แลนด์ บิวติง สามารถเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีราชดำริและสถานีชิดลมเพียงไม่กี่นาที โดยอาคารได้รับการออกแบบมาให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร

● **โครงการ ดี แอสคอต สาทร แบงคอก และสกาย วิลล่าส์**

เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าชองนนท์ มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดี แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริการจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของสกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่หรูหราและออกแบบโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง

● **โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)**

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มแผนการพัฒนาโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์แห่งใหม่ซึ่งตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (ฝั่งสิงโต) โดยจะพัฒนาเป็นโครงการอาคารสำนักงานและโรงแรมภายใต้ชื่อ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) โดยมีขนาดของที่ดินประมาณ 8 ไร่ มีกำหนดการจะก่อสร้างให้แล้วเสร็จประมาณปี 2560

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศและบริษัทต่างชาติชั้นนำ โดยลูกค้าต้องการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดระดับบน (Premium Market) ตั้งอยู่ทำเลใจกลางเมือง ซึ่งมีระบบขนส่งสาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าที่เข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงาน และพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลายรูปแบบ

โครงการแนวราบ

-ไม่มี-

ภาวะการแข่งขันและการตลาด

ภาพรวมของตลาดธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การแข่งขันในปัจจุบันถือว่าไม่สูงมากนัก โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานเช่าและอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยเฉพาะส่วนอาคารสำนักงานเกรดเอ ในย่าน Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ทั้งนี้พิจารณาจากอัตราการจดทะเบียนตั้งบริษัทใหม่ที่ยังคงมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น นอกจากนี้บริษัทต่างชาติยังมีแนวโน้มจะเข้ามาจัดตั้งสำนักงานในประเทศไทยเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของตลาดอาเซียนจากการเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) ในอนาคตอีกด้วย

ในปี 2556 ปริมาณพื้นที่ของสำนักงานที่สร้างเสร็จมีประมาณ 8.09 ล้านตารางเมตร และอยู่ในระหว่างก่อสร้างอีก 0.45 ล้านตารางเมตร โดยจะมีพื้นที่ที่ทำการเช่าแล้ว 7.27 ล้านตารางเมตร หรือ เป็นอัตราการเช่า 89.8% ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมด ซึ่ง

เป็นอัตราการเช่าที่เติบโตต่อเนื่องมาหลายปี (ตั้งแต่ปี 2009) สำหรับแนวโน้มในปี 2557 คาดการณ์ว่าอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เพราะพื้นที่ให้เช่าใหม่ในศูนย์กลางเขตธุรกิจและพื้นที่ตามแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน เติบโตในอัตราที่ช้ากว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของความต้องการเช่า

สำหรับกลยุทธ์ด้านการตลาด บริษัทมีนโยบายเน้นการบริหารอาคารโดยอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชาวต่างชาติให้ความสำคัญกับนโยบายด้านนี้เป็นพิเศษ จากความมุ่งมั่นดังกล่าวส่งผลให้อาคารสำนักงาน ปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้รับรางวัลประกาศนียบัตร LEED ระดับ Platinum และรางวัลรองชนะเลิศอันดับ 1 จากการประกวดผลงานด้านการอนุรักษ์พลังงานและพลังงานทดแทนระดับภูมิภาคอาเซียน (ASEAN Energy Awards 2013) ทำให้บริษัทได้รับการยอมรับด้านการบริหารอาคารและดำเนินการประหยัดพลังงาน เท้าเทียมอาคารสำนักงานระดับชั้นนำในต่างประเทศ นอกจากนี้บริษัทได้เน้นการให้บริการและเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่า โดยผ่านการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในส่วนล็อบบี้หรือภายนอกอาคาร เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าในช่วงเทศกาลต่างๆ มีการจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชนเพื่อประชาสัมพันธ์อาคาร จัดให้มีการตรวจสอบงานระบบอาคารและปรับปรุงการบริหารอาคารอยู่เสมอ มีการปรับปรุงการติดต่อการสื่อสารผ่านทางอินเทอร์เน็ต ทั้งเว็บเพจและเฟสบุ๊ค ฯลฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีนโยบายในการจัดหาสิ่งหามทรัพย์เพื่อให้เช่าโดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพสูง เช่นศูนย์กลางเขตธุรกิจและพื้นที่ตามแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน โดยโครงการที่บริษัทพัฒนาในช่วงที่ผ่านมาได้แก่ โครงการอาคารสำนักงาน ปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ บริเวณสี่แยกเพลินจิต และโครงการอาคารสำนักงาน สทาร์สแควร์ ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งทั้งสองอาคารได้สร้างเสร็จและได้เปิดให้บริการแล้ว บริษัทได้เน้นการบริหารอาคารโดยใช้ทีมงานที่มีประสิทธิภาพและมีประสบการณ์เพื่อให้เกิดความพึงพอใจต่อลูกค้าสูงสุด

นอกจากนี้บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ซึ่งตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (ไผ่ลิงโต)

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

-ไม่มี-

2. ธุรกิจผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์

บริษัทดำเนินธุรกิจเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์ ภายใต้เครื่องหมายการค้า **ZINC O** ซึ่งใช้เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ การผลิตยางรถยนต์ อาหารสัตว์ เซรามิค เครื่องสำอางค์ และยาฆ่าเชื้อ โดยลูกค้าอุตสาหกรรมหลักที่มียอดการสั่งซื้อมากที่สุด คือ อุตสาหกรรมการผลิตยางรถยนต์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของยอดการสั่งซื้อผงสังกะสีออกไซด์ทั้งหมด ทั้งนี้กลุ่มสินค้าแยกตามระดับความบริสุทธิ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3- กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผงสังกะสีออกไซด์

| ผงสังกะสีออกไซด์ (ZnO) | ความบริสุทธิ์ | กลุ่มอุตสาหกรรม | คุณสมบัติของผงสังกะสีออกไซด์ |
|---------------------------------|---------------|--|--|
| ไวท์ซีล (White Seal) | □ 99.50% | <ul style="list-style-type: none"> อุตสาหกรรมการยางรถยนต์ คุณภาพสูง อุตสาหกรรมสีทาทั้งภายใน และภายนอก อุตสาหกรรมอาหารสัตว์ อุตสาหกรรมสีสำหรับเรือ และเสาเหล็ก โครงเหล็ก | <ul style="list-style-type: none"> เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยืดเกาะ ป้องกันเชื้อรา รักษาโรคที่เกิดจากเชื้อรา ป้องกันสนิม |
| เรดซีล (Red Seal) | □ 99.00% | <ul style="list-style-type: none"> อุตสาหกรรมยางรถยนต์ | <ul style="list-style-type: none"> เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยืดเกาะ |
| เรดซีล - อาร์ (Red Seal - R) | □ 99.00% | <ul style="list-style-type: none"> อุตสาหกรรมยางรถยนต์, รองเท้ายาง อุตสาหกรรมน้ำยางข้น, เซรามิค | <ul style="list-style-type: none"> เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยืดเกาะ ป้องกันน้ำยางเสื่อมสภาพ |

ในปี 2556 บริษัทมีอัตรากำลังการผลิต 16,542 เมตริกตัน คิดเป็นร้อยละ 91.91 จากกำลังการผลิตรวม 18,000 เมตริกตัน ต่อปี ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2555 คิดเป็นร้อยละ 8.70 เนื่องจากบริษัทมีความพร้อมในสายการผลิตและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว

| การผลิต | ปี 2556 | ปี 2555 | ปี 2554 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| กำลังการผลิตเต็มที่ (เมตริกตัน) | 18,000 | 18,000 | 16,500 |
| ปริมาณการผลิตจริง (เมตริกตัน) | 16,542 | 15,217 | 12,827 |
| การใช้กำลังการผลิต | 91.90% | 84.53% | 77.74% |

ภาวะการแข่งขันและการตลาด

ในปี 2556 ที่ผ่านมามองเห็นได้ว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศมีการปรับตัวที่ดีขึ้นกว่าปี 2555 ซึ่งเกิดจากความต้องการใช้สินค้าของผู้ประกอบการมีมากขึ้น อย่างไรก็ตามภาวะการแข่งขันที่สูงในตลาดทำให้บริษัทต้องวางกลยุทธ์โดยมุ่งเน้นพัฒนาคุณภาพสินค้าและกระบวนการผลิตที่ทันสมัย รวมทั้งการสรรหาวัตถุดิบ สังกะสีแท่งที่มีความบริสุทธิ์ ร้อยละ 99.995 (Special High Grade Zinc Ingot) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล ISO : 9001 (Version 2008) นอกจากนี้ บริษัท ยังเน้นความปลอดภัยในการทำงาน และการประหยัดพลังงานโดยการลดการใช้พลังงานก๊าซธรรมชาติและไฟฟ้าให้น้อยลงเนื่องจากเป็นต้นทุนสำคัญในการผลิต

จากความมุ่งมั่นในการพัฒนาด้านเทคโนโลยีการผลิต บริษัทจึงได้รับการรับรองจาก TUV NORD และการรับรองมาตรฐานความปลอดภัยของผลิตภัณฑ์ทางด้านอาหาร จากระบบGMP/HACCP และ HALAL ปี 2556 รวมถึงผ่านการยอมรับมาตรฐาน ISO 14001: 2004 มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (Environmental Management System) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อมสากล

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สังกะสีแท่งบริสุทธิ์ ซึ่งเป็นวัตถุดิบหลัก ที่ใช้ในกระบวนการผลิตสังกะสีออกไซด์คิดเป็นปริมาณร้อยละ 80 ของวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตทั้งหมด บริษัท ซื้อวัตถุดิบทั้งจากแหล่งวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศดังนี้

- แหล่งวัตถุดิบในประเทศ บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ประมาณร้อยละ 46 ของปริมาณการซื้อวัตถุดิบทั้งหมด
- แหล่งวัตถุดิบต่างประเทศ ผู้ผลิตหลายรายจาก ประเทศญี่ปุ่น / เกาหลี/ออสเตรเลีย ประมาณร้อยละ 54 ของปริมาณการซื้อวัตถุดิบทั้งหมด โดยสังกะสีแท่งจากต่างประเทศ เมื่อนำมาผลิตเพื่อการส่งออก บริษัทจะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีนำเข้าวัตถุดิบจากกรมศุลกากร (มาตรา 19 ทวิ) ตามพรบ. ศุลกากรฉบับที่ 9 พ.ศ. 2482

มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบภายในประเทศและต่างประเทศ

| แหล่งวัตถุดิบ | ปี 2556 ^(3) | | ปี 2555 ^(2) | | ปี 2554 ^(1) | |
|--|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| ภายในประเทศ | 172 | 25 | 527 | 78 | 469 | 61 |
| ต่างประเทศ | 524 | 75 | 144 | 22 | 302 | 39 |
| มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบในประเทศ / ต่างประเทศ | 696 | 100 | 671 | 100 | 771 | 100 |

(1) ราคาเฉลี่ยสังกะสีแท่งในตลาด LME คือ 2,190.53 USD / ตัน

(2) ราคาเฉลี่ยสังกะสีแท่งในตลาด LME คือ 1,946.00 USD / ตัน

(3) ราคาเฉลี่ยสังกะสีแท่งในตลาด LME คือ 1,910.20 USD / ตัน

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

-ไม่มี-

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1. ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ปี 2556 ครึ่งปีแรก นโยบายการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำและความกังวลเรื่องการขาดแคลนแรงงานโดยเฉพาะแรงงานฝีมือ ค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการต่างๆ จากภาคเอกชนและภาครัฐบาล รวมถึงราคาที่ดินที่สูงขึ้น โดยที่ผ่านมา ผู้พัฒนาโครงการต่างๆ หากไม่สามารถปรับราคาขายเพิ่มขึ้น จะใช้การลดขนาดของสินค้าลง เพื่อคงราคาขายเดิมไว้ ส่วนในครึ่งปีหลัง สถานการณ์การเมืองทำให้โครงการต่างๆ ของภาครัฐ หยุดชะงักหรือชะลอการลงทุน ประกอบกับความเข้มงวดมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีผลทำให้เกิดการชะลอตัวของความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจริงของผู้บริโภคซึ่งจะมีผลต่อการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่บริษัทพัฒนา

ถึงแม้ปัจจัยที่กล่าวมาทั้งหมด มิได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ โดยในเดือนธันวาคม บริษัทสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้กว่าหนึ่งพันล้านบาท แสดงให้เห็นถึงลูกค้าของบริษัท เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากกว่าผู้ลงทุนเก็งกำไร อย่างไรก็ตามบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้เพิ่มความระมัดระวังในการลงทุนในโครงการใหม่ ซึ่งบริษัทได้ให้ความสำคัญในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยสำรวจสภาพการณ์ของตลาด และสภาวะการแข่งขัน ตลอดจนความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ

2. ความเสี่ยงจากสภาพการแข่งขัน

สรุปจำนวนโครงการที่เปิดขายในปี 2556 เท่ากับ 121,193 หน่วย (+19% YoY) โดยมีสัดส่วนของคอนโดมิเนียม : แนวราบเท่ากับ 65 : 35 คอนโดมิเนียมเปิดขายสูงสุดเป็นประวัติการณ์ถึง 79,000 หน่วย (+26% YoY) และในเชิงมูลค่ารวมของตลาด 353,145 ล้านบาท (+18% YoY) สูงที่สุดในรอบ 19 ปี (ที่มาของข้อมูล: Agency for Real Estate Affairs) อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน เริ่มมียอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงบ้าง โดยมีสาเหตุมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลง แรงกดดันทางการเมืองและภาวะหนี้สินของครัวเรือนสูง

ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการแข่งขันบริษัทได้ขยายการเปิดตัวโครงการไปยังทำเลที่ยังคงมีศักยภาพ โดยในเดือนสิงหาคม ปี 2556 ได้เปิดขายโครงการคอนโด ยูนิภา-ลาดพร้าว ซอยวิภาวดี 20 ติดกับสำนักงานใหญ่การบินไทย โดยสามารถขายหมดภายใน 1 เดือน และอีกทำเลหนึ่งที่บริษัท ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพที่ยังคงดีอยู่ การเดินทางสะดวกสบาย ตั้งอยู่ใกล้ถนนพหลโยธิน และใกล้มหาวิทยาลัยรังสิตโดยใช้เวลาเดินทางเพียง 5 นาที จากโครงการ ดังนั้นเพื่อรองรับสภาวะการแข่งขันที่มีสูง บริษัทจึงเน้นให้มีการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียดและสำรวจตลาดถึงความต้องการด้านต่างๆ เพื่อดำเนินการออกแบบที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ อีกทั้งต้องคอยติดตามความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเพื่อจะได้ตอบสนองต่อสิ่งที่เกิดขึ้นได้ทันทุกที่

3. ความเสี่ยงด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ราคาวัสดุก่อสร้างโดยรวมเฉลี่ยในปี 2556 มีการปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2555 ประมาณร้อยละ 5-7% เนื่องจากความต้องการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น โดยครึ่งปีแรกมีการเปิดขายมากถึง 62,000 หน่วย อีกประเด็นหนึ่ง บริษัทมีนโยบายในการซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีนโยบายที่จะซื้อที่ดินเก็บสะสมไว้ เพื่อเตรียมรอการก่อสร้างโครงการในอนาคตเนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนทางการเงิน อย่างไรก็ตามการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นจากที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ที่เพิ่มมากขึ้นอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น

นอกจากนี้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงด้านต้นทุนโดยการออกแบบสินค้าควบคู่ไปพร้อมกับการประมาณราคาก่อสร้างทั้งส่วนของสาธารณูปโภคและบ้านที่มีไว้เพื่อขาย จะต้องมีการเลือกและควบคุมวัสดุก่อสร้างให้มีความเหมาะสม มีสินค้าทดแทนในระดับราคาเดียวกันเพื่อควบคุมต้นทุน ทั้งนี้ยังต้องพึงการวางแผนการก่อสร้างและการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมกับยอดขาย เพื่อวางแผนการใช้เงินที่เหมาะสมและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

4. ความเสี่ยงจากหนี้สินที่เพิ่มขึ้น

แม้ว่าบริษัท จะมีแผนการขยายโครงการเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในขณะที่สัดส่วนทุนเท่าเดิม เพื่อป้องกันภาระหนี้สินที่สูงเกินไป บริษัท ได้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการทางการเงินโดยพยายามควบคุมอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D:E Ratio) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน และความเสี่ยงในการชำระคืนเงินกู้ให้น้อยที่สุดอีกด้วย

5. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ONEP)

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป บริษัทต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ส่วนโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ไม่อยู่ในข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระบวนการเพื่อขอความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีระยะเวลาที่บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและแผนเงินทุนที่ต้องใช้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงกำหนดนโยบายก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้วเท่านั้น

ความเสี่ยงจากธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

1. ความเสี่ยงด้านการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนวันสิ้นสุดสัญญา

บริษัทมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนวันสิ้นสุดสัญญา ซึ่งจะมีผลทำให้บริษัทขาดรายรับตามที่ได้ออกแผนไว้ บริษัทจึงมีนโยบายในการเพิ่มฐานลูกค้าให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น ผ่านบริษัทจัดหาผู้เช่าชั้นนำ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถหาลูกค้าใหม่ได้อย่างรวดเร็วโดยมีผลกระทบต่อยอดรับที่วางแผนไว้อย่างน้อยที่สุด อย่างไรก็ตามแนวโน้มที่จะเกิดการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนวันสิ้นสุดสัญญามีอยู่ในระดับต่ำ

2. ความเสี่ยงด้านต้นทุนการบริหารจัดการอาคาร

บริษัทมีความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากต้องใช้บุคลากรที่มีประสบการณ์และเข้าใจถึงระบบต่างๆ ในอาคารได้เป็นอย่างดีเมื่อเทียบกับการบริหารจัดการอาคารสำนักงานทั่วไป อีกทั้งเป็นอาคารที่ติดตั้งอุปกรณ์ที่ทันสมัยในการบริหารจัดการโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสร้างความสะดวกสบายและความปลอดภัยสูงสุดให้กับผู้เช่า ดังนั้นนโยบายลดความเสี่ยงดังกล่าวคือ การพัฒนาทีมงานบริหารจัดการอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ของแต่ละอาคาร ตลอดจนบริหารจัดการต้นทุนด้านพลังงานให้ลดลง โดยใช้นวัตกรรมหรือเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาเสริม ประกอบกับการรณรงค์การลดการใช้พลังงานของผู้เช่าภายในอาคารอย่างสม่ำเสมอ

3. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน

บริษัท ได้พัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรมโดยเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในย่านใจกลางเมือง ซึ่งส่วนใหญ่มีระยะเวลาเช่าที่ดินมากกว่า 30 ปี เพื่อพัฒนาเป็นโครงการเชิงพาณิชย์เช่นอาคารสำนักงาน โรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ดังนั้นบริษัทจึงต้องระมัดระวังในการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัดซึ่งทำให้ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินมีอยู่ในระดับต่ำ

ความเสี่ยงจากธุรกิจผลิตผงสังกะสีอัดก้อน

1. ความเสี่ยงจากราคาวัตถุดิบ

ในปี 2556 ราคาวัตถุดิบหลักที่ใช้ในการผลิตผงสังกะสีอัดก้อน คือ สังกะสีแท่ง (ZINC INGOT) ใช้ราคากลางของตลาดโลก ที่เรียกว่า ราคา LME (London Metal Exchange) เป็นตัวอ้างอิงในการซื้อขายมีความผันผวนเป็นอย่างมาก ทั้งนี้จากปัจจัยทางด้านปัญหาภาวะเศรษฐกิจในประเทศแถบยุโรปซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อราคาวัตถุดิบ จึงทำให้บริษัทต้องวางแผนการดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และติดตามสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบอย่างใกล้ชิดรวมทั้งวิเคราะห์ข้อมูลจากปัจจัยภายนอกประเทศและภายในประเทศเพื่อนำข้อมูลมากำหนดนโยบายการวางแผนให้เหมาะสมในการจัดซื้อวัตถุดิบเพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการและราคาขายของลูกค้าแต่ละราย

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันด้านราคา

หลังจากที่ในปี 2556 เกิดปัญหาภาวะเศรษฐกิจจากประเทศในแถบยุโรป ทำให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ผงสังกะสีออกไซด์ในบางอุตสาหกรรม อาทิเช่น อุตสาหกรรมการผลิตเซรามิกและอุตสาหกรรมการผลิตยางรถยนต์ ทั้งนี้อุตสาหกรรมต่างๆ เหล่านี้มีความจำเป็นที่จะต้องปรับตัวทั้งทางด้านการผลิตและต้นทุนของวัตถุดิบจนทำให้ต้องหาแหล่งวัตถุดิบที่มีราคาที่สามารถลดต้นทุนได้ แต่ก็ยังคงคำนึงถึงในเรื่องของคุณภาพเป็นหลัก ในปี 2556 ที่ผ่านมาการแข่งขันทางด้านราคาก็ยังคงมีความรุนแรงอยู่ บริษัทได้ดำเนินการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการการผลิตให้มีประสิทธิภาพมาโดยตลอด จึงทำให้ต้นทุนลดลงและสามารถแข่งขันราคาในตลาดแม้ว่าจะมีคู่แข่งรายใหม่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทก็ยังสามารถรักษาสัดส่วนแบ่งทางการตลาดไว้ได้และยังไม่ได้รับผลกระทบเท่าใดนัก

3. ความเสี่ยงจากราคาน้ำมันในตลาดโลก

เมื่อปลายปี 2555 หลังปัญหาทางการคลัง (Fiscal Cliff) ของสหรัฐฯ คลี่คลายลง ส่งผลให้ตัวเลขเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับตลาดมีความคาดหวังว่าผู้นำคนใหม่ที่เข้ารับตำแหน่งในเดือนมีนาคม จะมีนโยบายที่กระตุ้นเศรษฐกิจจีนให้ขยายตัวดีขึ้น ปี 2556 ถือเป็นอีกปีหนึ่งที่ราคาน้ำมันยังคงมีความผันผวนต่อเนื่อง โดยในช่วง 2 เดือนแรกของปี ราคาน้ำมันดิบปรับเพิ่มขึ้นไปแต่ละระดับ 113 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล จากระดับ 107 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล ส่วนในช่วงปลายไตรมาสแรกต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาสที่ 2 ราคาน้ำมันดิบอ่อนตัวลงมาอยู่ที่ระดับ 100 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล เนื่องจากเศรษฐกิจยุโรปที่ยังมีปัญหายืดเยื้อ หลังการเลือกตั้งครั้งแรกของอิตาลีล้มเหลวและไม่มีใครสามารถจัดตั้งรัฐบาลใหม่ได้สำเร็จ และเมื่อธนาคารใหญ่อันดับที่ 2 ของยุโรปต้องเผชิญกับภาวะล้มละลาย ทำให้ตลาดกังวลว่าการแก้ไขปัญหาหนี้ยุโรปจะเป็นไปได้ช้าลง ด้านเศรษฐกิจจีนก็ไม่เป็นไปดั่งคาด โดยเฉพาะภาคการผลิตเป็นเหตุให้กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ออกมาปรับลดคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจจีนปีนี้ลง ทั้งยังปรับลดคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจโลกของปีนี้ลงมาอยู่ที่ 3.3% จากระดับ 3.5% และปรับลดคาดการณ์ความต้องการใช้น้ำมันโลกในปีนี้ลงด้วย ในช่วงไตรมาสที่ 2 ราคาน้ำมันดิบปรับลดลงมาอยู่ที่ 100 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล เนื่องจากความขัดแย้งในคาบสมุทรเกาหลี รวมถึงความขัดแย้งของประเทศในตะวันออกกลางและแอฟริกาเหนือ ได้แก่ อิหร่าน ซูดานเหนือ-ซูดานใต้ ลิเบีย อียิปต์ และไนจีเรีย เป็นต้น ที่ทำให้การส่งออกน้ำมันของประเทศผู้ผลิตน้ำมันปรับลดลง ซึ่งเป็นเหตุให้ราคาน้ำมันในช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมามีการปรับลดลงไม่มากนัก ในช่วงครึ่งปีหลังของ 2556 ราคาน้ำมันดิบยังคงผันผวนตามสถานการณ์จากเหตุการณ์ความไม่สงบในกลุ่มประเทศผู้ผลิตน้ำมันหลักหลายประเทศ อีกทั้งสหรัฐฯ ประสบกับปัญหาวิกฤติงบประมาณรายจ่าย

เนื่องจากธุรกิจผลิตผงสังกะสีออกไซด์ใช้พลังงานความร้อนเป็นปัจจัยหลักในการผลิต ในปี 2556 บริษัทได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงระบบการผลิต โดยเปลี่ยนจากการใช้น้ำมันเตาเป็นเชื้อเพลิงเป็นก๊าซธรรมชาติ (NG) ซึ่งมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าการใช้น้ำมันเตามาก จึงทำให้บริษัทลดอัตราความเสี่ยงทางด้านราคาน้ำมันได้ในระดับหนึ่ง ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายก๊าซธรรมชาติคิดเป็นร้อยละ 6.65 ของค่าใช้จ่ายในการผลิตทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทได้เพิ่มกำลังการผลิตเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของตลาดได้

4. ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งวัตถุดิบ

เนื่องจากการผลิตผงสังกะสีออกไซด์ ใช้วัตถุดิบสังกะสีแท่งบริสุทธิ์ ร้อยละ 99.995 (Special High Grade Zinc Ingot) คิดเป็นอัตราส่วนต่อการผลิตร้อยละ 80 การจัดหาแหล่งวัตถุดิบจึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากการพึ่งพาแหล่งวัตถุดิบในประเทศไม่สามารถทำได้ ทั้งนี้ เหตุผลมาจากผู้ผลิตภายในประเทศลดกำลังการผลิตสังกะสีแท่งบริสุทธิ์ลงและหันไปให้ความสำคัญผลิตภัณฑ์สินค้าอื่นแทน จึงมีความเสี่ยงต่อปริมาณความต้องการวัตถุดิบ บริษัทจึงได้เพิ่มช่องทางการจัดหาแหล่งวัตถุดิบโดยเพิ่มสัดส่วน

การนำเข้าจากต่างประเทศทดแทน ทั้งนี้ ได้พิจารณาเงื่อนไขการนำเข้าเป็นศูนย์ในอันดับแรก เพื่อให้ได้โครงสร้างราคาและต้นทุนวัตถุดิบในการนำเข้าไม่แตกต่างจากการซื้อภายในประเทศ ในขณะเดียวกันได้ร่วมมือกับพันธมิตรหรือหุ้นส่วนทางการค้าซึ่งเป็นผู้ผลิตต่างประเทศเพื่อบริหารความเสี่ยงและช่วยให้บริษัท มีทางเลือกในการจัดซื้อวัตถุดิบและบริหารการจัดส่งสินค้าให้ทันกับการผลิตมากขึ้น

5. ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ราคาวัตถุดิบหลักที่ใช้ในการผลิตผงสังกะสีออกไซด์ถูกกำหนดโดยการอ้างอิงจากราคาตลาดกลางที่กรุงลอนดอน London Metal Exchange (LME) ซึ่งกำหนดเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐส่งผลให้บริษัทได้รับความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่นำมาใช้คำนวณราคาวัตถุดิบ ทั้งนี้ในปี 2556 เป็นปีที่สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐมีความผันผวนค่อนข้างมาก บริษัทจึงได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ติดตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ เช่น มาตรการการลดปริมาณการซื้อสินทรัพย์ทางการเงิน (QE Tapering) ของธนาคารกลางสหรัฐ และเหตุการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศ ซึ่งมีผลทำให้นักลงทุนต่างชาติลดการลงทุนในประเทศไทยและทำให้ค่าเงินดอลลาร์สหรัฐ เกิดความผันผวน
2. ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนโดยวิธีธรรมชาติ (Natural Hedge) โดยการสร้าง “สมดุล” ระหว่างรายรับจากการขายสินค้าในต่างประเทศ กับรายจ่ายที่เป็นการนำเข้าวัตถุดิบ ซึ่งเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันสามารถช่วยลดความเสี่ยงและความผันผวนจากอัตราแลกเปลี่ยนได้เพื่อให้บริษัทมีความเสี่ยงต่ำที่สุด
3. บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract) สำหรับรายรับคงค้างสุทธิหรือรายจ่ายคงค้างสุทธิที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ที่คงเหลือจากการทำการลดความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนโดยวิธีธรรมชาติ (Natural Hedge)
4. บริษัทได้ติดตามยอดรายรับคงค้างสุทธิหรือรายจ่ายคงค้างสุทธิที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิที่ยังไม่ได้ป้องกันความเสี่ยง (Opening Exposure) ให้อยู่ภายในวงเงินที่นโยบายทางการเงินที่บริษัทกำหนด เพื่อจำกัดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน

4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อย มีทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย ดังนี้

| บริษัทย่อย | ชื่อและที่ตั้งโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา) | มูลค่าสุทธิทางบัญชี (พันบาท) | ภาระผูกพัน |
|---|--|---------------|----------------------------------|------------------------------|---|
| บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด | 1. ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 2617-2624, 7341-7348, 237780, 237779 | คอนโดมิเนียม | 4-1-81 | 546,581 | - |
| | 2. ยู ดีไลท์ 3 ประชาชื่น-บางซื่อ ซอยประชาชื่น 26 ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 83728, 1310, 8606, 86062, 73377, 82130 | คอนโดมิเนียม | 5-0-93 | 43,068 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะยาว จาก ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน) มูลค่า 720 ล้านบาท |
| | 3. คอนโด ยู แอท หัวหมาก สเตชั่น ถนนหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 226338, 226339, 248539, 248540, 226340 | คอนโดมิเนียม | 3-1-25 | 77,325 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะยาว จาก ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) มูลค่า 338 ล้านบาท |
| | 4. คอนโด ยู รัชโยธิน* ซอยพหลโยธิน 32 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 7273, 10419, 20305, 53830, 61567, 119405 | คอนโดมิเนียม | 3-3-44 | 323,951 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะยาว จาก ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มูลค่า 271 ล้านบาท |
| | 5. ยู ดีไลท์ แอท พหลโยธิน สเตชั่น* | คอนโดมิเนียม | 3-3-27 | 216,025 | บริษัทได้นำที่ดิน |

| บริษัทย่อย | ชื่อและที่ตั้งโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา) | มูลค่าสุทธิทางบัญชี (พันบาท) | ภาระผูกพัน |
|--|--|---------------|----------------------------------|------------------------------|--|
| | ซอยพลโยธิน 23 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 10666 - 7 | | | | จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะสั้นจาก ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) มูลค่า 91 ล้านบาท |
| บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 6. ยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์* สี่แยกแคราย ถนนรัตนาธิเบศร์ จังหวัดนนทบุรี โฉนดเลขที่ 26108-11, 138773, 171425-9, 201659, 220791-96 | คอนโดมิเนียม | 5-1-10 | 435,564 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะยาวจาก ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) มูลค่า 877 ล้านบาท |
| | 7. ยู ดีไลท์ แอท หัวหมาก สเตชัน* ถนนหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 1991 | คอนโดมิเนียม | 6-0-5 | 363,583 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะยาวจาก ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) มูลค่า 736 ล้านบาท |
| | 8. คอนโด ยู แอท พลโยธิน สเตชัน* ซอยพลโยธิน 23 แขวงจตุจักร เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 7182, 8300 | คอนโดมิเนียม | 4-1-63.6 | 176,741 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะสั้นจาก ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) มูลค่า 85 ล้านบาท |

| บริษัทย่อย | ชื่อและที่ตั้งโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา) | มูลค่าสุทธิทางบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน |
|---|---|---------------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| | 9. คอนโด ยู วิภา-ลาดพร้าว* ซอยวิภาวดีรังสิต 20 ถนนวิภาวดี กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 34575, 34875-6, 39990-1 | คอนโดมิเนียม | 3-0-3 | 238,618 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะยาวจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มูลค่า 342 ล้านบาท |
| | 10. ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ พร็อนท์ พระราม 3* ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 53184 | คอนโดมิเนียม | 6-2-34 | 645,789 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะยาวจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มูลค่า 1,182 ล้านบาท |
| | 11. คอนโด ยู แคมป์ส รังสิต-เมือง เอก* ซอยพหลโยธิน 87 ตำบล ประชาธิปไตย อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โฉนดเลขที่ 92512, 92513, 99984, 99983, 32465 | คอนโดมิเนียม | 3-2-10 | 140,658 | บริษัทได้นำที่ดิน จดจำนองเพื่อค้ำประกัน เงินกู้ระยะยาวจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มูลค่า 299 ล้านบาท |
| บริษัท แกรนด์ ยูนิต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 12. ยู ดีไลท์ แอท ตลาดพลู* แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 49,53,9872-3,22388- 91,22390-1 | คอนโดมิเนียม | 5-3-72.8 | 64,839 | - |
| บริษัท แกรนด์ ยู ลิฟวิ่ง จำกัด | ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น* แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 9745 | คอนโดมิเนียม | 3-0-92 | 260,141 | - |

| บริษัทย่อย | ชื่อและที่ตั้งโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา) | มูลค่าสุทธิทางบัญชี (พันบาท) | ภาระผูกพัน |
|--|---|---------------|----------------------------------|------------------------------|---|
| บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 1. ที่ดิน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย | ที่ดิน | 35-3-1 | 60,800 | - |
| | 2. โกลเด้น เฮอริเทจ* ถนนราชพฤกษ์ (เพชรเกษม - รัตนาธิเบศร์) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร | บ้านจัดสรร | 4-3-34.3 | 36,623 | หลักประกันเงินกู้ |
| | 3. โกลเด้น นครา* ถนนพระรามเก้าตัดใหม่ (ศรีนครินทร์-วงแหวนตะวันออก) เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร | บ้านจัดสรร | 152-3-69.1 | 817,532 | - |
| | 4. แกรนด์ ไมนาโค ถนนบางนา-ตราด กม.8 เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร | บ้านจัดสรร | 77-0-183.9 | 364,202 | หลักประกัน หนังสือค้ำประกัน สาธารณูปโภค |
| | 5. บ้านสวนสวย ถนนเฉลิมพระเกียรติ กรุงเทพมหานคร | บ้านจัดสรร | 0-3-65 | 6,098 | - |
| | 6. โกลเด้น เลเจนด์ ถนนกัลปพฤกษ์ (สาทรตัดใหม่) เขตบางแค กรุงเทพมหานคร | บ้านจัดสรร | 11-3-31.6 | 74,251 | - |
| | 7. โกลเด้น วิลเลจ ถนนสุขุมวิท อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง | บ้านจัดสรร | 44-4-81 | 143,100 | หลักประกันเงินกู้ บางส่วน |
| | 8. โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว* ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ | บ้านจัดสรร | 44-1-76 | 431,948 | หลักประกันเงินกู้ |
| บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 9. โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ดิวนนท์* ถนนติวานนท์ ตำบลบางพูด อำเภอบางกรือ จังหวัดนนทบุรี | บ้านจัดสรร | 51-3-11.9 | 523,615 | หลักประกันเงินกู้ |

| บริษัทย่อย | ชื่อและที่ตั้งโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา) | มูลค่าสุทธิทางบัญชี (พันบาท) | ภาระผูกพัน |
|------------|---|---------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------|
| | 10. โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – จรัญ สนิทวงศ์ ถนนบางกวย – ไทรน้อย ตำบลบางกวย อำเภอบางกวย จังหวัดนนทบุรี | บ้านจัดสรร | 41-2-89.6 | 405,020 | หลักประกันเงินกู้ |

หมายเหตุ: *โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา

4.2 ทรัพย์สินที่มีไว้ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อย มีทรัพย์สินที่มีไว้ให้เช่า ดังนี้

| โครงการ | ชื่อและที่ตั้งโครงการ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา/ตารางเมตร) | มูลค่าสุทธิทางบัญชี (พันบาท) | ภาระผูกพัน |
|---|--|--|------------------------------|------------|
| ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (รวมสิทธิการเช่า) | 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร | 87,210 ตร.ม. | 2,138,207 | - |
| ยู ดีไลท์ 2 แอท บางซื่อ สเตชั่น | ซอยประชาชื่น 9 ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร | 156.54 ตร.ม. | 6,312 | - |
| ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ | ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร | 161.78 ตร.ม. | 8,723 | - |
| ยู ดีไลท์ 3 ประชาชื่น-บางซื่อ | ซอยประชาชื่น 26 ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร | 266.51 ตร.ม. | 11,648 | - |
| คอนโด ยู แอท หัวหมาก สเตชั่น | ถนนหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร | 70.30 ตร.ม. | 2,356 | - |
| คอนโด ยู แอท รัชโยธิน | ซอยพหลโยธิน 32 แขวงจตุจักร เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร | 72 ตร.ม. | 1,691 | - |
| ยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์ | สี่แยกแคราย ถนนรัตนาธิเบศร์ นนทบุรี | 303.01 ตร.ม. | 4,015 | - |

| โครงการ | ชื่อและที่ตั้งโครงการ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน- ตารางวา/ ตารางเมตร) | มูลค่าสุทธิ ทางบัญชี (พันบาท) | ภาระผูกพัน |
|---|--|---|-------------------------------------|---|
| ยู ดีไลฟ์ แอท หัวหมาก สเตชัน | ถนนหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร | 249.50 ตร.ม. | 3,254 | - |
| คอนโด ยู วิทยา-ลาดพร้าว | ซอยวิภาวดีรังสิต 20 ถนนวิภาวดี กรุงเทพมหานคร | 68 ตร.ม. | 1,347 | - |
| พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ | กม. 199 ถนนมิตรภาพ อำเภอ สีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา (ทรัพย์สินบางส่วนเป็นทรัพย์สินที่มี ไว้เพื่อขาย และเพื่อใช้งาน) | 2,096-3-32 | 691,817 | หลักประกัน หนังสือค้ำประกัน และหลักประกัน ในชั้นศาล บางส่วน |
| ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม | อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย | 15-1-82 | 78,000 | - |
| ที่ดิน | อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย | 39-0-0 | 13,000 | - |
| ที่ดิน | อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย | 62-2-51 | 12,000 | - |
| ที่ดิน | ตำบลหนองทะเล จังหวัดกระบี่ | 118-3-20 | 251,280 | - |
| ที่ดิน | อำเภอทับสะแก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ | 212-3-27.7 | 121,300 | - |
| ที่ดิน | ถนนรามคำแหง เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ | 31-0-70 | 558,240 | หลักประกันเงินกู้ |
| ที่ดิน | ซอยไผ่สีสุก ถนนพระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ | 8-3-75.28 | 1,115,343 | - |
| แอสคอต สาทร์ แบงคอก (รวมที่ดินและสิทธิการเช่า) | ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ | 4-1-66.01 | 1,539,516 | หลักประกันเงินกู้ |
| สาทร สแควร์ – สำนักงาน ให้เช่า (รวมสิทธิการเช่า) | ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพฯ | 5-0-60.32 | 4,257,371 | หลักประกันเงินกู้ |
| โกลเด้นแลนด์ บิวติง | ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ | 3-1-37 | 300,959 | - |

4.3 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้งาน

รายละเอียดและมูลค่าสุทธิทางบัญชีของทรัพย์สินของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

| ประเภททรัพย์สิน | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าสุทธิทางบัญชี (พันบาท) | ภาระผูกพัน |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|
| 1. ที่ดิน บริเวณที่ตั้งโรงงาน | | | |
| - เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 90 ตารางวา* | ยูนิเวนเจอร์ | 4,776 | - |
| - เนื้อที่ 20 ไร่ | ไทย – ไผ่ซาท | 53,073 | ** |
| - เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา* | ไทย – ไผ่ซาท | 956 | - |
| 2. อาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้าง | | | |
| | ยูนิเวนเจอร์ | 3,228 | - |
| | ไทย - ไผ่ซาท | 86,301 | ** |
| | แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ | 7,823 | - |
| 3. เครื่องจักร | ไทย – ไผ่ซาท | 86,963 | - |

หมายเหตุ: * ที่ดินบริเวณที่ตั้งโรงงาน จำนวนพื้นที่ 7 ไร่ 3 งาน 78 ตารางวา ประเมินราคาโดยบริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อินซิคเนี่ย บรูค (ประเทศไทย) จำกัด) เมื่อเดือนมกราคม 2556 โดยใช้เกณฑ์ราคาต้นทุนเปลี่ยนแปลงในการประเมินราคา ตามวิธีราคาตลาด ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 143 ล้านบาท

** ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ต่อธนาคารพาณิชย์ไทยแห่งหนึ่ง จำนวนเงินสินเชื่อรวม 610,500,000 บาท

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อย มีสิทธิการเช่าช่วงอาคาร โดยสัญญาเช่าช่วงอาคารจะหมดสัญญาในปี 2557 ดังนี้

| ประเภททรัพย์สิน | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพันค่าเช่าจ่ายในอนาคต |
|---|--------------------|------------------------------|
| อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารวมพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 4,380.04 ตารางเมตร | สัญญาเช่าช่วงอาคาร | ปี 2557 จำนวน 4.20 ล้านบาท |

สัญญาเช่าที่ดิน

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ภาระผูกพันค่าเช่าที่ดินรวมของบริษัทย่อยในอนาคต มีดังนี้

| | โครงการปาร์ค เวนเซอร์ อีโค เพล็กซ์ | สาทร สแควร์ | โครงการ โกldenแลนด์ | โครงการ พระรามสี่ | รวม |
|---------------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | (ล้านบาท) | | | | |
| ภายใน 1 ปี | 24.60 | 50.00 | 3.51 | 19.80 | 97.91 |
| หลังจากปีที่ 1 แต่ภายใน 5 ปี | 105.78 | 200.00 | 15.89 | 82.40 | 404.07 |
| หลังจากปีที่ 5 | <u>745.82</u> | <u>1,050.00</u> | <u>14.12</u> | <u>958.40</u> | <u>2,768.34</u> |
| รวม | <u>876.20</u> | <u>1,300.00</u> | <u>33.52</u> | <u>1,060.60</u> | <u>3,270.32</u> |

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทและบริษัทย่อยซื้อลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์เพื่อใช้ในระบบการทำงาน ซึ่งแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจประมาณ 5-10 ปี ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์แสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 31.01 ล้านบาท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ถึงวันจัดเตรียมแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อยอันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

6.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

| | |
|---------------------------|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ชื่อภาษาอังกฤษ Univentures Public Company Limited หรือ “UV” |
| เลขทะเบียนบริษัท | ทะเบียนเลขที่ 0107537001030 |
| ประเภทธุรกิจ | ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| หมวดธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| กลุ่มอุตสาหกรรม | อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง |
| ทุนจดทะเบียน | 4,044,770,615 บาท |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | 1,911,926,537 บาท |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น | 1 บาท |
| ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว | ร้อยละ 49 |
| ที่ตั้งสำนักงาน | เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ประเทศไทย โทรศัพท์ : 0 2643 7100 โทรสาร : 0 2255 9417 เว็บไซต์ : www.univentures.co.th |

6.1.2 นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว

รายละเอียดตามหัวข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ส่วนที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10

6.1.3 บุคคลอ้างอิง

นักลงทุนสัมพันธ์

นายสิทธิชัย เสรีพัฒนะพล
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี
โทรศัพท์ : 0 2643 7100
โทรสาร : 0 2255 0639
e-mail : investor_relations@univentures.co.th

ผู้สอบบัญชี

นางสาวนิตยา เชนฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 50-51 เลขที่ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120
ประเทศไทย
โทรศัพท์ : 0 2677 2000
โทรสาร : 0 2677 2222

นายทะเบียน หลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
โทรศัพท์ : 0 2229 2800
โทรสาร : 0 2359 1259
Call Center : 0 2229 2888

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -