

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) จัดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ผงสังกะสีออกไซด์ (Zinc Oxide) UV ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2531 และนับตั้งแต่ปี 2544 เป็นต้นมา UV ได้ขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มต้นด้วยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพแต่ประสบปัญหาการเงินไม่สามารถดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จ ด้วยการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือร่วมทุนกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ UV มีความชัดเจนในนโยบายที่จะขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ในปี 2549 UV จึงได้รับการอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ (Petrochemicals & Chemicals Sector) เป็นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Sector)

1.1 วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ

วิสัยทัศน์

มุ่งเน้นการสร้างสรรค์และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ภายใต้การบริหารจัดการที่ดี เพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและเติบโตอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

- สินค้า: สร้างสรรค์สินค้าที่คิดทุกเม็ด ครบทุกมุม คุ่มทุกเมตร (Inspiring)
- สังคมและสิ่งแวดล้อม: สร้างจิตสำนึก แบ่งปัน ห่วงใยสังคม และสิ่งแวดล้อม (Caring)
- พนักงาน : ส่งเสริมความก้าวหน้า คิดนอกกรอบ (Proactive)
- ผู้ถือหุ้น: สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อเนื่อง และมั่นคงภายใต้ธรรมาภิบาลที่ดี (Reliable)

1.2 การเปลี่ยนแปลงและแผนการที่สำคัญ

ปี 2554

- ธันวาคม บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ได้ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวในโครงการปาร์ค เวเนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (เดิมชื่อ “Wireless Square”) กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เพื่อให้เช่าพื้นที่จำนวน 25,961 ตารางเมตร ในการประกอบกิจการโรงแรมภายใต้เงื่อนไขในสัญญาจะเช่าพื้นที่ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2551

ปี 2555

เมษายน	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ได้ส่งมอบพื้นที่เช่าระยะยาวแก่ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม พร้อมกับรับรู้รายได้เสมือนการขายพื้นที่จากการให้เช่าระยะยาวครั้งเดียวในรูปแบบของสัญญาเช่าทางการเงิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ตุลาคม	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (GUD) จำนวน 24,000,000 หุ้น จาก บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เยาววงศ์ โฮลดิ้ง จำกัด ในราคา 15 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 360 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัท ถือหุ้นรวม 60,000,000 หุ้น หรือร้อยละ 100 และอนุมัติให้บริษัท เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) โดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer หรือ VTO) ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญ เสนอซื้อในราคา 5.50 บาทต่อหุ้น และ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ GOLD (Warrants) เสนอซื้อในราคา 2.50 บาทต่อหน่วย และให้บริษัท เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับ Rock Key International Limited (RKIL) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น และ Warrants ของ GOLD โดย RKIL ตกลงที่จะขายหุ้นจำนวน 281,316,464 หุ้น (หรือร้อยละ 24.8 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD) และ Warrants จำนวน 108,479,551 หน่วยให้แก่บริษัทในกระบวนการ VTO ในราคาเดียวกับราคาเสนอซื้อที่บริษัทกำหนดไว้สำหรับการทำ VTO ทั้งนี้ การซื้อขายหุ้นและ Warrants ของบริษัทในการทำ VTO นี้ (ซึ่งรวมจำนวนที่ RKIL จะเสนอขายใน VTO ด้วย) จะเกิดเป็นผลสำเร็จขึ้นได้ก็ต่อเมื่อบริษัทจะต้องได้หุ้นสามัญมากกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD โดยการเข้าทำ VTO
พฤศจิกายน	บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) โดยวิธีการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของโดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer หรือ VTO) ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญ ซึ่งจะเสนอซื้อในราคา 5.50 บาทต่อหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ GOLD (Warrants) เสนอซื้อในราคา 2.50 บาทต่อหน่วย และมีผู้มาเสนอขายหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญทั้งสิ้น เป็นจำนวน 574,369,645 หุ้น และ 235,478,220 หน่วย ตามลำดับ ทำให้บริษัทกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 50.64
ธันวาคม	บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (GUD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เพิ่มในจำนวน 24,000,000 หุ้น จาก บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เยาววงศ์ โฮลดิ้ง จำกัด ในราคา 15 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย คิดเป็นเงินจำนวน 360 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทถือหุ้นสามัญรวม 60,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100

ปี 2556

กรกฎาคม	เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 กองทุนรวมกินรีพร็อพเพอร์ตี้ (KRF) ซึ่งบริษัทถือหน่วยลงทุนร้อยละ 98.88% ได้ยกเลิกกองทุน และได้จ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
ตุลาคม	บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเพิ่มจำนวน 101,585,110 หุ้น จากนักลงทุนในราคาเฉลี่ย 8.22 บาท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย คิดเป็นจำนวนเงิน 834.60 ล้านบาท และบริษัทได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิของ GOLD (warrants) ในระหว่างปี จำนวน 71.83 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่า 215.50 ล้านบาท ซึ่งส่งผล ให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทถือหุ้นสามัญรวม 747.79 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 58.98%

ปี 2557

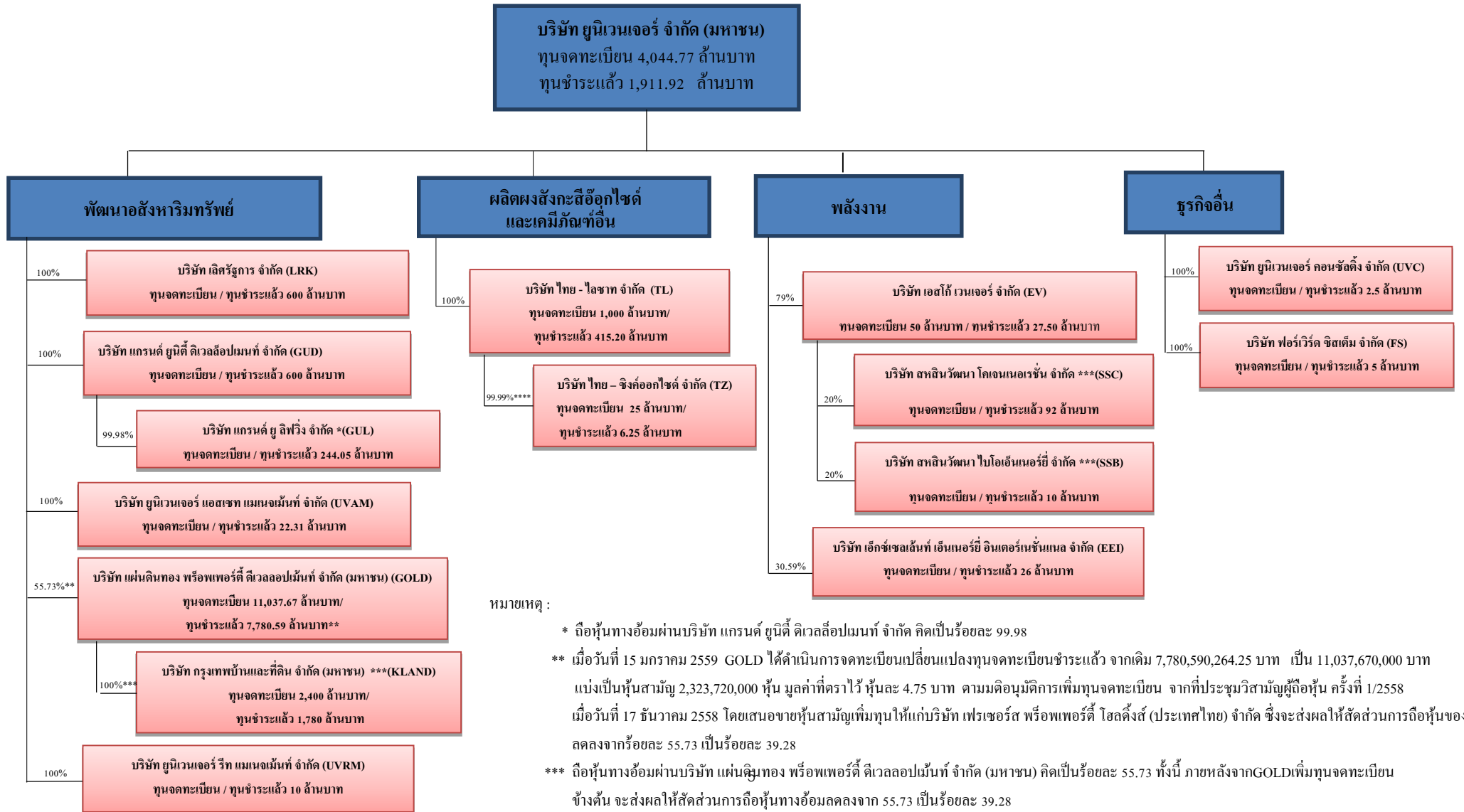
ธันวาคม	<p>UV ประสบความสำเร็จในการบริหารงานในกลุ่มธุรกิจหลัก จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นดังกล่าว ส่งผลให้ ทริสเรตติ้ง (TRIS rating) คงอันดับเครดิตที่ระดับ “BBB” แต่ปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของ UV เป็น “บวก” จาก “คงที่”</p> <p>เพื่อเป็นการขยายและเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับรากฐานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทให้ครอบคลุมในทุกกลุ่มเป้าหมายภายใต้ GOLD UV จึงได้มีการต่อยอดธุรกิจโดยการอนุมัติให้ GOLD เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทกรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (KLAND) ซึ่งเป็นการขยายฐานธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการบ้านจัดสรรระดับสุดยุดคุณภาพ ทั้งนี้ไม่เพียงแค่อสังหาริมทรัพย์ที่ทางกลุ่มบริษัท UV ได้นำมาพัฒนาบริหารแต่ทีมงานมืออาชีพจาก KLAND ได้กลายมาเป็นส่วนหนึ่งของทีมงาน GOLD อีกด้วย</p> <p>จากความสำเร็จด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ UV เล็งเห็นถึงการเติบโตอย่างยั่งยืนของธุรกิจ จึงได้ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นเพื่อจัดตั้ง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า หรือ REIT (Real Estate Investment Trust) ขึ้นมา นอกจากนั้น เพื่อเป็นการระดมทุน (Raising Funds) ในการต่อยอดธุรกิจของ UV ต่อไป โดยมีนโยบายของทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสาทร สแควร์ซึ่งเป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และทั้งสองอาคารยังเป็นอาคารที่ได้รับรางวัลประเภทอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงานจากสถาบัน LEED : Core and Shell สหรัฐอเมริกา ในระดับ Platinum และ ระดับ Gold ตามลำดับ ซึ่งยังไม่รวมรางวัลจากสถาบันที่มีชื่อเสียงทั้งระดับประเทศและระดับอาเซียนอีกหลายรางวัล</p>
---------	--

ปี 2558

สิงหาคม	จากผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และมีแผนการดำเนินงานเพื่อขยายการดำเนินธุรกิจของบริษัท ส่งผลให้ ทริสเรตติ้ง (TRIS rating) คงอันดับเครดิตของ UV ที่ระดับ “BBB” แนวโน้มเป็น “บวก” ต่อไป (TRIS Rating “BBB”/Positive Outlook)
พฤศจิกายน	บริษัท ยูนิเวนเจอร์รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVRM) ได้ยื่นขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดย UVRM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ธันวาคม	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติให้บริษัท แผนดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 3,257 ล้านบาท จากทุนเดิมจำนวน 7,781 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 11,038 ล้านบาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 685.70 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 7.25 บาท ให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 4,971 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัท แผนดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) มีเงินทุนในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจและได้รับประโยชน์จากการร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับ FCL ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยักษ์ใหญ่ของสิงคโปร์ต่อไป

1.3 โครงสร้างกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 (ส่วนที่ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ขึ้นไป)



หมายเหตุ :

* ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 99.98

** เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 GOLD ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จากเดิม 7,780,590,264.25 บาท เป็น 11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท ตามมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โซลคิงส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งจะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ลดลงจากร้อยละ 55.73 เป็นร้อยละ 39.28

*** ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 55.73 ทั้งนี้ ภายหลังจาก GOLD เพิ่มทุนจดทะเบียน ข้างต้น จะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อมลดลงจาก 55.73 เป็นร้อยละ 39.28

**** ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 15.80

***** ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ไทย - ไลเซาท จำกัด คิดเป็นร้อยละ 99.99

UV เป็น Holding Company ซึ่งมีการลงทุนหลักในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจผลิตและจำหน่ายแผงสังกะสีออกไซด์ ดังมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ขนาดของบริษัท* (%)
1. ธุรกิจหลัก <u>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>			
1.1 บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ลงทุน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการปาร์ค เวนเซอร์ เพื่อรายได้ค่าเช่าจากสำนักงาน และโรงแรม	100	99.69
1.2 บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม	100	99.69
1.3 บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัย เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม	99.98	99.69
1.4 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ	100	99.69
1.5 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การโรงแรม และที่อยู่อาศัย	55.73**	99.69
1.6 บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การโรงแรม และที่อยู่อาศัย	100	99.69
1.7 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	100	99.69
<u>ผลิตแผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์</u>			
1.8 บริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ	100	99.69
1.9 บริษัท ไทย-ซิงค์ออกไซด์ จำกัด	ผลิตเคมีภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ ในอุตสาหกรรมทั่วไป	99.99	99.69
รวม	-	-	99.69
2. ธุรกิจอื่น <u>การลงทุนด้านพลังงาน</u>			
2.1 บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด	ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงาน	79	99.69
2.2 บริษัท สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น จำกัด	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และ กลุ่มพาณิชย์กรรม	20	99.69
2.3 บริษัท สหสินวัฒนา ไบโอเอ็นเนอร์ยี จำกัด	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และ กลุ่มพาณิชย์กรรม	20	99.69

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น(%)	ขนาดของบริษัท*
2.4 บริษัท เอ็กซ์เซลเลนท์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ให้บริการปรึกษาทางด้านวิศวกรรมการจัดการ และอนุรักษ์พลังงาน	30.59	99.69
ธุรกิจอื่น			
2.5 บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบที่จอดรถ	99.99	99.69
2.6 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน	100	99.69
รวม	-	-	99.69

- * เทียบกับขนาดสินทรัพย์รวมของ Holding Company โดยใช้หลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ สจ. 20/2555 เรื่องการพิจารณาขนาดของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการอนุญาตให้บริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (holding company) เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ดังนี้

ขนาดบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักต้อง $\geq 25\%$ ของขนาด holding company

ขนาดบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก = $\frac{\text{สินทรัพย์รวมของ holding company} - \text{เงินลงทุนในบริษัทอื่น} - \text{เงินลงทุนในบริษัทร่วม}}$

ขนาดของ holding company

สินทรัพย์รวมของ holding company

- ** เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 GOLD ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จากเดิม 7,780,590,264.25 บาท เป็น 11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท ตามมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งจะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทลดลงจากร้อยละ 55.73 เป็นร้อยละ 39.28

1.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลุ่มบริษัท UV ได้ปรับแผนธุรกิจระยะยาว ให้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพที่หลากหลาย โดยมีบริษัทร่วม และบริษัทย่อยหลายบริษัท โดยแบ่งเป็น สายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า สายธุรกิจผลิตผงสังกะสีออกไซด์ สายธุรกิจการลงทุนพลังงาน สายธุรกิจบริการบริหารอาคาร และสายธุรกิจบริการบริหารงานพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

รายละเอียดบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทย่อย	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น(%)	ลักษณะของธุรกิจ
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
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100	UVAM	100	ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการ จัดการ
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 98 อาคารสาร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	GOLD	55.73	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การ โรงแรม และที่อยู่อาศัย
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ** 98 อาคารสาร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	KLAND	100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100	UVRM	100	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไทย - ไลซาท จำกัด 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามบัณฑิต อำเภอยุ้ย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111	TL	100	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และ เคมีภัณฑ์อื่นๆ
บริษัท ไทย – ซิงค์ออกไซด์ จำกัด **** 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามบัณฑิต อำเภอยุ้ย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111	TZ	99.99	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และ เคมีภัณฑ์อื่นๆ

บริษัทย่อย (ต่อ)	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น(%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100	EV	79	ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงาน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 21 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	100	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบที่จอดรถ
บริษัทร่วม	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท เอ็กซ์เซลเลนท์ 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	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และ กลุ่มพาณิชย์กรรม

หมายเหตุ : * ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.98

** ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 55.73

*** ถือหุ้น ทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ร้อยละ 15.80

**** ถือหุ้น ทางอ้อมผ่าน บริษัท ไทย – โลชาท จำกัด ร้อยละ 99.99

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของ UV และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2556 ถึงปี 2558 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังต่อไปนี้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนิน การ โดย	การถือ หุ้น ของ UV (ร้อยละ)	2558		2557 (ปรับปรุง)		2556	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาสังหาริมทรัพย์								
ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
- โครงการแนวสูง	GUD	100	3,157.50	23.51%	3,414.10	35.44%	3,122.62	49.87%
- โครงการแนวราบ	GOLD	55.73	7,304.89	54.39%	3,071.94	31.89%	622.22	9.94%
ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	LRK	100						
- โครงการแนวสูง	UVAM	100						
	GOLD	55.73	1,545.90	11.51%	1,279.63	13.28%	1,201.44	19.19%
ดอกเบี้ยรับ			21.89	0.16%	22.40	0.23%	15.30	0.25%
รายได้อื่น			158.79	1.18%	494.31	5.13%	53.85	0.86%
รวมรายได้จากธุรกิจการลงทุนและพัฒนาสังหาริมทรัพย์			12,188.97	90.76%	8,282.38	85.97%	5,015.43	80.11%
2. ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์								
รายได้จากการขาย - ในประเทศ	TL	100	932.57	6.94%	933.86	9.69%	888.05	14.18%
รายได้จากการขาย - ต่างประเทศ	TL	100	210.99	1.57%	310.03	3.22%	168.63	2.70%
รวมรายได้จากการขาย			1,143.56	8.51%	1,243.89	12.91%	1,056.68	16.88%
ดอกเบี้ยรับ	TL	100	0.27	0.00%	0.15	0.00%	0.18	0.00%
รายได้อื่น	TL	100	9.68	0.07%	11.27	0.12%	11.44	0.18%
รวมรายได้จากธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์			1,153.51	8.59%	1,255.31	13.03%	1,068.30	17.06%
3. ธุรกิจอื่น								
รายได้จากการขายเครื่องปั้นที่กเวลาและอุปกรณ์ควบคุมระบบจอดรถ	FS	99.99	45.89	0.34%	69.91	0.73%	55.31	0.88%
รายได้จากธุรกิจที่ปรึกษาด้านประหยัดพลังงาน	EV	79	2.18	0.02%	2.29	0.02%	2.26	0.04%
รายได้จากธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน	UVC	100	34.72	0.26%	21.52	0.22%	0.00	0.00%
ดอกเบี้ยรับ			0.90	0.01%	0.82	0.01%	4.52	0.07%
รายได้อื่น			3.95	0.03%	2.15	0.02%	115.39	1.84%
รวมรายได้จากธุรกิจอื่น			87.64	0.65%	96.69	1.00%	177.48	2.83%
รายได้รวม			13,430.12	100.00%	9,634.38	100.00%	6,261.21	100.00%

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

UV แบ่งการดำเนินงานของกลุ่ม UV ในตามลักษณะธุรกิจดังนี้

1. ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- โครงการแนวสูง: คอนโดมิเนียมครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งลงทุนพัฒนาโดย บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GUD)
- โครงการแนวราบ: บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารโฮมออฟฟิศ ลงทุนและพัฒนาโดย บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD)

1.2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า และ service apartment ลงทุนและพัฒนาโดย

- บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (LRK)
- บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVAM)
- บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD)

2. ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

TL ดำเนินธุรกิจเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์ซึ่งใช้เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ การผลิตยางรถยนต์ อาหารสัตว์ เซรามิค เครื่องสำอางค์ และยารักษาโรค โดยลูกค้าอุตสาหกรรมหลักที่มียอดการสั่งซื้อมากที่สุดคือ อุตสาหกรรมการผลิตยางรถยนต์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 65 ของยอดการสั่งซื้อผงสังกะสีออกไซด์ รองลงมา คือ อุตสาหกรรมอาหารสัตว์ คิดเป็นร้อยละ 10 % โรงงานผลิตสังกะสีออกไซด์ตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สามารถรองรับความต้องการในตลาดด้วยกำลังการผลิตปีละ 21,000 ตัน ซึ่งจะส่งผลให้ธุรกิจของ TL มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องสามารถรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมผลิตยางรถยนต์และอาหารสัตว์ในอนาคต

3. ธุรกิจอื่น

UV ดำเนินธุรกิจอื่น ซึ่งประกอบด้วยสายธุรกิจการลงทุนพลังงานดำเนินงานโดยบริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด (EV) สายธุรกิจการให้บริการ Building Automated System ดำเนินงานโดยบริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด (FS) และสายธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาการบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน ซึ่งดำเนินงานโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด (UVC)

ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการแนวสูง

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวสูง

GUD พัฒนาคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ คอนโด ยู, ยู ดีไลท์ และ ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ มุ่งพัฒนาตัวเองให้เป็นต้นแบบผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมแนวใหม่ คือเน้นการ “คิดทุกเม็ด” ใส่ใจทุกรายละเอียดในการออกแบบห้องชุด บริหารพื้นที่ได้อย่างคุ้มค่าและลงตัวต่อการอยู่อาศัย เพอร์ฟิโอมภายในห้องมีลักษณะเด่นเนื่องจากถูกออกแบบมาเฉพาะคอนโดมิเนียมของ GUD ด้วยความ “ครบทุกมุม” ที่นอกจากสวยลงตัวแล้วยัง “คุ้มทุกเมตร” ด้วย Function ที่จัดเตรียมไว้ให้ตอบสนองชีวิตประจำวันมากที่สุด นอกจากนี้ จุดเด่นของบริษัทอีกประการคือการก่อสร้างเสร็จไวอย่างมีคุณภาพมาตรฐาน ด้วยการร่วมมือกับผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ เน้นสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและสร้างสรรค์กับผู้รับเหมา (Constructive Engagement) โดยพัฒนาเป็น Grand U Friends ทำงานร่วมกันทั้งการดูแลแรงงาน คุณภาพการก่อสร้าง ลดสิ่งที่ไม่จำเป็นออกจากกระบวนการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้างให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ตลอดจนการสร้างความมั่นใจและน่าเชื่อถือให้กับลูกค้า ในการดูแลรับผิดชอบและไม่ทอดทิ้งลูกค้า โดยการตั้งทีมงาน Home Friendly เพื่อดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิดหลังการขาย ทั้งเรื่องในห้องชุด และสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ซึ่งส่งผลดีกับลูกค้าที่อยู่อาศัยเองและลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นการประชาสัมพันธ์ที่ดีให้ภาพลักษณ์บริษัทและแบรนด์สินค้าในระยะยาวเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ผลิตภัณฑ์ของ GUD มีแบรนด์สินค้าต่างๆ ดังนี้

แบรนด์สินค้า	ระดับราคา	ชื่อโครงการ (ปี 2558)
	50,000 - 70,000 บาท/ตรม.	คอนโด ยู รัชโยธิน คอนโด ยู วิภาวดี-ลาดพร้าว คอนโด ยู แคมป์ส รัชสิด-เมืองเอก
	70,000 - 90,000 บาท/ตรม.	ยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์ ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น ยู ดีไลท์ @ ตลาดพลู สเตชั่น ยู ดีไลท์ @ บางซื่อ สเตชั่น ยู ดีไลท์ @ รัชวิภา
	90,000 - 110,000 บาท/ตรม.	ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์พาร์ค พระราม 3

GUD มีโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทั้งหมด 9 โครงการ ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครดังนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดินทั้งหมด	สถานะการก่อสร้าง	วันที่เปิดขาย	ยอดขาย %	ยอดโอนกรรมสิทธิ์ (%)	ปี 2558 จำนวนหน่วย	มูลค่าระหว่างปี 2558
คอนโด ยู รัชโยธิน	ถนนพหลโยธิน 32	3 - 3 - 34	สร้างเสร็จ	2558	97%	96%	392	805
คอนโด ยู วิทยาสถิต - ลาดพร้าว	ถนนวิทยาสถิตรังสิต ใกล้ MRT	3 - 0 - 3	สร้างเสร็จ	2556	100%	99%	362	932
คอนโด ยู แคมปัส รังสิต - เมืองเอก	ถนนวิทยาสถิตรังสิต	3 - 2 - 79	สร้างเสร็จ	2556	65%	58%	448	809
ยู ดีไลท์ รัตนวิเศษ	ถนนรัตนวิเศษ (ซอย 1)	5 - 1 - 10	สร้างเสร็จ	2555	60%	59%	981	2,101
ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น	ถนนหัวหมาก ใกล้ Airport	6 - 0 - 5	สร้างเสร็จ	2556	74%	70%	860	1,799
ยู ดีไลท์ @ ตลาดพลู สเตชั่น	ถนนรัชดา - ท่าพระ ใกล้ BTS ตลาดพลู	5 - 3 - 72	กำลังก่อสร้าง	2557	53%	—	973	2,519
ยู ดีไลท์ @ บางซื่อ สเตชั่น	ถนนกรุงเทพ - นนทบุรี ใกล้ MRT บางซื่อ	3 - 0 - 92	สร้างเสร็จ	2557	40%	35%	527	1,576
ยู ดีไลท์ @ รัชโยธิน	ถนนวิทยาสถิต 40 - 42	6 - 0 - 69	กำลังก่อสร้าง	2558	39%	—	875	2,591
ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์วิว	ริมถนนพระราม 3	6 - 2 - 34	กำลังก่อสร้าง	2557	55%	—	1030	3,780

การตลาดและการแข่งขันโครงการแนวสูง

ในปี 2558 ผู้ประกอบชะลอการเปิดขายคอนโดใหม่กลุ่มสินค้าราคาปานกลางและเน้นการเปิดขายโครงการกลุ่มสินค้าราคาพรีเมียมกลางใจเมือง เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาน้อยกว่าและมีกำลังซื้อมากกว่าโดยภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์มูลค่าการขาย 3.3 แสนล้านบาท มาจากคอนโด 51% หรือเป็นมูลค่า 1.7 แสนล้านบาท และมากกว่า 20% มาจากกลุ่มสินค้าไฮเอนด์ จำนวนการเปิดคอนโดใหม่ 65,000 ยูนิตลดลงประมาณ 10% จากปีก่อน¹ ทั้งนี้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลจะเสริมสร้างให้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์สดใสขึ้น ตลอดจนโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานจะทำให้ตลาดเกิดความต้องการใหม่และการมาถึงของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือเออีซีจะเป็นอีกปัจจัยที่จะช่วยเติมความสดใสให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 นี้

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในปี 2558 GUD ได้ดำเนินการซื้อที่ดิน 1 แปลง จากงบประมาณ 400 ล้านบาทที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้ตั้งงบประมาณเพื่อซื้อที่ดินในปี 2559 จำนวน 900 ล้านบาทเพื่อเปิดโครงการใหม่ขาย 2-3 โครงการมูลค่าประมาณ 3,400 ล้านบาท โดยปัจจัยการเลือกทำเลจะมาจากการกำหนดลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วทางบริษัทจึงต้องสรรหาที่ดินที่ราคาอยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยอยู่ประมาณ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ในแหล่งที่เป็นชุมชนและสามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวกในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ GUD มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบโครงการ ทั้งนี้การเปิดขายโครงการใหม่ GUD จะเปิดขายหลังการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ EIA (Environmental Impact Assessment) เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อลูกค้าในการจองซื้อคอนโดจากบริษัท

¹ ที่มา-สมาคมอาคารชุด

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนห้องที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 9 โครงการ จำนวนรวม 2,135 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 4,894 ล้านบาท

โครงการแนวราบ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

GOLD ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อจำหน่ายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยเป็นการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในลักษณะแนวราบในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ทั้งนี้หลังจากการเข้าซื้อหุ้น KLAND ในปี 2557 ส่งผลให้ GOLD เพิ่มขนาดของสินทรัพย์ เพิ่มบุคลากรที่มีองค์ความรู้ด้านการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้บริษัทมีศักยภาพในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมทุกระดับราคาตั้งแต่ตลาดระดับกลางถึงระดับพรีเมียม โดยผลิตภัณฑ์ของ GOLD มีแบรนด์ต่างๆ ดังนี้

แบรนด์สินค้าภายใต้บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
บ้านเดี่ยว		15 – 30 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น เลเจนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์
บ้านเดี่ยว		7 – 10 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น เพรสทีจ วัชรพล – สุขุมวิท 5 โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย – วังเหวน
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด		3.5 – 7 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว โกลเด้น วิลเลจ อ่อนนุช – พัฒนาการ
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น		2 – 3 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – ราษฎร์นพวงศ์ โกลเด้น ทาวน์ เกษตร – ตลาดปลาเค่า โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเศษ – สถานีรถไฟฟ้าบางพลู โกลเด้น ทาวน์ วัชรพล – สุขุมวิท 5 โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน – ประชาชื่น โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช – พัฒนาการ โกลเด้น ทาวน์ ตลาดพร้าว – เกษตรนวมินทร์ โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์		2 – 5 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ดิوانนท์

ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น		2 - 5 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า – ราษฎร์นพวงศ์ • โกลเด้น ซิตี้ อ่อนนุช – พัฒนาการ
บ้านแฝด		3.5 – 4 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • โกลเด้น นีโอ อ่อนนุช-พัฒนาการ • โกลเด้น นีโอ พระราม 2

แบรนด์สินค้าภายใต้บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
บ้านเดี่ยว		5 – 30 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • เดอะ แกรนด์ พระราม 2 • เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ • เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า • เดอะ แกรนด์ อุดมสุข
ทาวน์เฮ้าส์		2 – 3 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • ไทม์ พระราม 5

สำหรับกลยุทธ์สินค้า GOLD เน้นการออกแบบด้วยหลักการสร้างประโยชน์ให้สูงสุด จากพื้นที่ที่มีอยู่ ซึ่งมีจุดเด่นที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ได้ตามความต้องการของลูกค้า เนื่องจากความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคในแต่ละระดับราคาหรือแต่ละแบรนด์สินค้า จะมีความต้องการที่แตกต่างกันออกไป GOLD จึงได้ให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำผลการศึกษาวิจัยที่ได้มาพัฒนาสินค้า หรือความต้องการต่างๆ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้เกิดแก่ลูกค้า นอกเหนือจากนี้ GOLD ยังมุ่งมั่นถึงการให้ที่มากกว่าทั้งฟังก์ชันบ้าน สภาพโครงการหรือนวัตกรรมอื่นๆ ที่เหนือกว่าคู่แข่งในย่านนั้นๆ และมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นกว่าในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย (An Affordable Stylish Living) การสร้างความเชื่อมั่นต่อ GOLD ด้านความแข็งแกร่งของงานก่อสร้างและคุณภาพของผลิตภัณฑ์ GOLD มีการรับประกันผลิตภัณฑ์ของ GOLD ดังนี้

1. รับประกันคุณภาพโครงสร้างของบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์
2. รับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีหากพบปัญหางานก่อสร้าง เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เป็นต้น

สถานะโครงการที่ดำเนินงาน

บริษัท GOLD มีโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทั้งหมด 24 โครงการ โดยครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร ดังนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดิน	ปีที่เปิดขาย	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	สถานะการก่อสร้าง	ยอดขาย %	ยอดโอนกรรมสิทธิ์ (%)
*โกลเด้น เลเจนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์	ถนนกัลปพฤกษ์	10-0-27.5	2557	17	518	สร้างเสร็จ	100%	100%
โกลเด้น เพรสทิจ เอกชัย - วงแหวน	ถนนเอกชัย	41-3-63.8	2558	91	1,027	สร้างเสร็จ	21%	20%
โกลเด้น วิลเลจ อ่อนนุช - พัฒนาการ	ถนนอ่อนนุช	54-1-58.5	2558	217	1,232	สร้างเสร็จ	9%	6%
โกลเด้น นีโอ อ่อนนุช - พัฒนาการ	ถนนอ่อนนุช	21-0-42.2	2558	111	498	สร้างเสร็จ	97%	35%
โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ - ติวานนท์	ถนนติวานนท์	51-3-11.9	2556	418	1,397	สร้างเสร็จ	86%	76%
โกลเด้น วิลเลจ บางนา - กิ่งแก้ว	ถนนกิ่งแก้ว กม.1	44-1-76	2557	186	1,100	สร้างเสร็จ	64%	62%
โกลเด้น ทาวน์ปิ่นเกล้า - จรัญสนิทวงศ์	ถนนบางกวย	41-3-62.2	2557	418	1,334	สร้างเสร็จ	97%	92%
*โกลเด้น ทาวน์เกษตร - ลาดปลาเค้า	ถนนลาดปลาเค้า	6-3-0	2557	63	219	สร้างเสร็จ	100%	100%
โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	ถนนสุขสวัสดิ์	16-0-75.9	2558	146	547	สร้างเสร็จ	81%	80%
โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง - วงแหวน	ถนนราษฎร์พัฒนา	22-3-93	2558	211	695	สร้างเสร็จ	43%	16%
โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า - จรัญสนิทวงศ์	ถนนบางกวย	52-3-89	2558	495	1,728	สร้างเสร็จ	12%	6%
โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	ถนนงามวงศ์วาน	16-0-93.3	2558	148	601	สร้างเสร็จ	90%	88%
โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว - เกษตรนวมินทร์	ถนนนวมินทร์	43-1-59	2558	358	1,067	สร้างเสร็จ	82%	22%
โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช - พัฒนาการ	ถนนอ่อนนุช	53-1-6.4	2558	416	1,081	สร้างเสร็จ	59%	20%
โกลเด้น ซิตี้ อ่อนนุช - พัฒนาการ	ถนนอ่อนนุช	10-2-64.2	2558	81	306	สร้างเสร็จ	39%	18%
โกลเด้น เพรสทิจ วัชรพล - สุขุมวิท 5	ถนนสุขุมวิท 5	44-0-62.2	2557	152	1,440	สร้างเสร็จ	36%	35%
โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเศษ - สถานีรถไฟฟ้าวังทอง	ถนนรัตนวิเศษ	20-1-9	2557	193	609	สร้างเสร็จ	57%	53%
โกลเด้น ทาวน์ วัชรพล - สุขุมวิท 5	ถนนสุขุมวิท 5	25-3-88.4	2557	281	870	สร้างเสร็จ	57%	53%
เดอะ แกรนด์ พระราม 2 (มี 7 โครงการ)	ถนนพระราม 2	213-2-74.5	2548	733	6,148	สร้างเสร็จ	70%	62%
เดอะ แกรนด์ วงแหวน - ประชาอุทิศ	ถนนวงแหวน - ประชาอุทิศ	66-0-0	2553	348	2,124	สร้างเสร็จ	70%	69%
เดอะ แกรนด์ บางนา - วงแหวน	ถนนอุดมสุข	35-0-70.9	2556	147	1,898	สร้างเสร็จ	33%	29%
เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า (มี 2 โครงการ)	ถนนปิ่นเกล้า	116-0-0	2556	360	6,234	สร้างเสร็จ	9%	8%
โกลเด้น นีโอ พระราม 2	ถนนพระราม 2	31-1-25.5	2558	184	722	สร้างเสร็จ	22%	6%
*โกลเด้น พระราม 5	ถนนพระราม 5	9-1-92.2	2557	158	529	สร้างเสร็จ	83%	71%

* ปิดโครงการ 3 โครงการ

การตลาดและภาวะการแข่งขันโครงการแนวราบ

ปี 2558 มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่กว่า 102,775 ยูนิต ลดลงจากปีก่อน 0.13% โดยบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ มีกว่า 40,800 ยูนิต ซึ่งลดลง 7.65% เมื่อเทียบกับปีก่อนโดยแนวราบมียูนิตเปิดขายมากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการต้องการลดความเสี่ยงจากการแข่งขันในโครงการแนวสูงที่มีอุปทานค่อนข้างมาก ตลอดจนโครงการแนวราบเป็นตลาดที่เป็นเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ทำให้ผู้ประกอบการลดความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่โอนกรรมสิทธิ์

การจัดหาที่ดินและบริการธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

ในการพัฒนาโครงการของ GOLD จะเลือกที่ดินซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชัดเจน และในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่ดินที่ GOLD สรรหาโดยจะเน้นใกล้แหล่งชุมชนและเดินทางสะดวกและใกล้สาธารณูปโภคต่างๆ โดยเน้นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนที่ดินตามแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคตอีกด้วย โดยมีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค ก่อนนำข้อมูลมากำหนดแนวคิดรูปแบบโครงการและประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ ทั้งนี้ GOLD เป็นผู้จัดซื้อที่ดินก่อสร้างและบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ โดย GOLD จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว สำหรับการจัดซื้อหาวัสดุ บางรายการหากมีความเสี่ยงในต้นทุนสินค้าที่อาจขาดแคลนหรือมีต้นทุนสูงขึ้น GOLD จะมีการยืนยันราคาล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนขึ้นไปกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากจำนวนยูนิตที่ GOLD เปิดขายมีจำนวนสูงขึ้นทุกปี ทำให้ GOLD มีอำนาจต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขายได้ ทำให้ GOLD สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 31 โครงการ จำนวนรวม 702 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 2,466 ล้านบาท

1.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

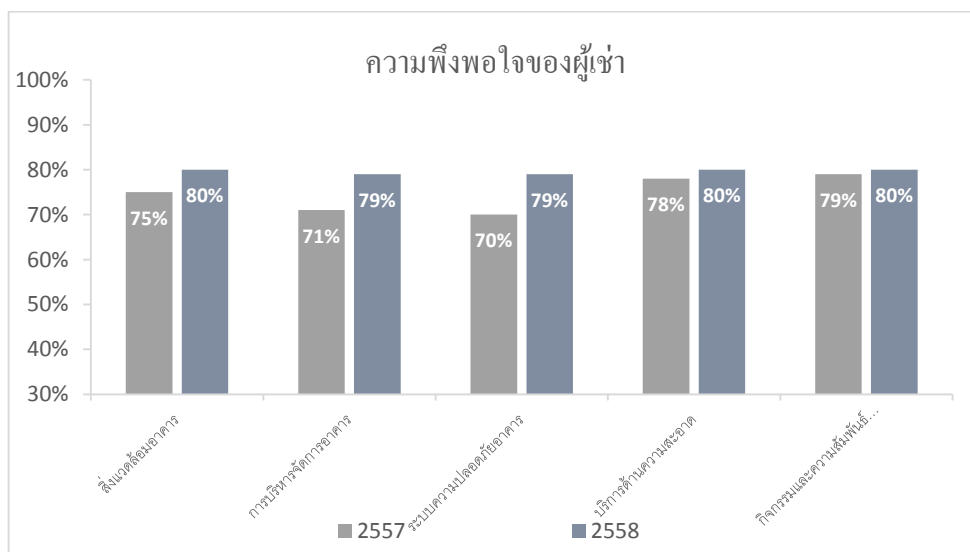
ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

- ดำเนินการภายใต้ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (LRK)

LRK โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เช่า และ LRK เป็นผู้พัฒนาโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A บริเวณหัวมุมถนนเพลินจิต และเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งแรกที่ได้รับการรับรอง LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ของสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council : USGBC) ระดับ Platinum

โครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ บริหารโดย LRK ซึ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกันยายน 2554 ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ อยู่บริเวณสี่แยกวิทยุ - เพลินจิต สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต มีพื้นที่อาคารทั้งหมด 53,304 ตร.ม. (ไม่รวมพื้นที่โรงแรมโอกูระ) และพื้นที่ใช้สอยสุทธิ 26,313 ตร.ม. (Net leasable area) คลอบคลุมพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ ประกอบด้วยอาคารสูง 33 ชั้น พร้อมทั้งจอดรถชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยชั้น 1 - 22 เป็นส่วนอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า และชั้นที่ 23 ถึง 34 เป็นพื้นที่อาคารในส่วนโรงแรมโอกูระ โดยอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้ให้บริการแก่บริษัทที่มีชื่อเสียงทั้งใน และ ต่างประเทศ เนื่องจากพื้นที่เช่าที่มีจำกัดและเป็นที่ต้องการของลูกค้าชั้นนำ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สามารถเสนออัตราเช่าพื้นที่สูงที่สุดในประเทศที่ 1,200 บาท ต่อ ตร.ม. ซึ่งเป็นสถิติใหม่ของประเทศไทย¹ ทั้งนี้ในปี 2558 โครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ 99% และ ค่าเช่าเฉลี่ยที่ 897 บาทต่อตร.ม. ซึ่งค่าเช่าเฉลี่ยได้ปรับสูงขึ้นกว่าปีก่อน 6%



แผนภาพที่ 1- แผนภาพแสดงความพึงพอใจของลูกค้าในด้านต่างๆ ที่มีต่ออาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

¹ CBRE

● **ดำเนินการภายใต้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GOLD)**

GOLD มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้ GOLD สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน GOLD มีโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ซึ่งประกอบธุรกิจประเภท เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ โรงแรม และอาคารสำนักงานดังนี้

โครงการสาทร สแควร์

เป็นอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 74,000 ตร.ม. ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนราชีวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี อาคารสาทร สแควร์ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสาและมีฝ้าเพดานสูงทำให้ความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ อีกทั้งยังเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Gold Certificated จาก USGBC ทั้งนี้ในปี 2558 โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ 85% และ ค่าเช่าเฉลี่ยที่ 740 บาทต่อตร.ม.ซึ่งค่าเช่าเฉลี่ยได้ปรับสูงขึ้นกว่าปีก่อน

โครงการ โกลด์เอนด์แลนด์ บิวติ้ง

โครงการโกลด์เอนด์แลนด์ บิวติ้ง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตร.ม. ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น Central World เกษรพลาซ่า, เซ็นทรัลชิดลม, โรงแรมโฟร์ ซีซั่น, โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้โกลด์เอนด์แลนด์ บิวติ้ง สามารถเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีราชดำริและสถานีชิดลมเพียงไม่กี่นาที โดยอาคารได้รับการออกแบบมาเพื่อให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร

โครงการ ดี แอสคอต สาทร แบงคอก และสกาย วิลล่าส์

เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางเมืองย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดี แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง

โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์

เมย์แฟร์ แมริออท ถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ที่หรูหราที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยตัวอาคารสูง 25 ชั้น ปัจจุบันได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมได้ และ GOLD ได้ขายสิทธิการเช่าของอาคารดังกล่าวให้แก่กองทุนโกลด์พรีอเพอร์ตีฟันด์ (GOLD ถือหุ้นอยู่ประมาณ 1 ใน 3) ตัวอาคารประกอบด้วยห้องพักจำนวน 164 ห้อง ห้องพักมีขนาดตั้งแต่ 1-3 ห้องนอน บริหารโครงการโดยแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ใจกลางชอยหลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และใกล้สวนลุมพินีซึ่งถือเป็นบริเวณที่เป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ

การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในปี 2558 พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่มีเพิ่มขึ้นเพียง 2.1% ต่อปี เนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ในย่านซีบีดีที่ไม่สามารถสร้างอาคารสำนักงานใหม่ นอกจากนี้การเตรียมการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในสิ้นปี 2558 เป็นอีกปัจจัยในการกระตุ้นความต้องการพื้นที่สำนักงานให้มากขึ้น ส่งผลให้อัตราการเช่าในพื้นที่สำคัญของกรุงเทพมหานครสูงกว่า 90% โดยเฉพาะอาคารเกรด A ที่อยู่ไม่ไกลจากระบบขนส่งมวลชนทางรางจะมีอัตราการเช่าสูงที่สุด ทั้งนี้โครงการอาคารของ LRK และ GOLD ตั้งอยู่ในย่านซีบีดี และอยู่ติดหรือใกล้กับระบบขนส่งมวลชน ทำให้บริษัทมีความสามารถในการแข่งขันสูง นอกจากความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานเกรดเอที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องแล้ว ความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานเกรดบีบวกได้เพิ่มสูงขึ้นเช่นกันสังเกตจากอาคารใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างคืออาคาร FYI Center ที่ดำเนินการภายใต้ GOLD สามารถสร้างปรากฏการณ์ยอดเช่าพื้นที่ล่วงหน้า (Pre-lease) สูงกว่า 50% ก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จถึง 6 เดือน ในวงการอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นครั้งแรก

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

การจัดหาผู้บริหารอาคาร

ในด้านเกณฑ์การสรรหาและคัดเลือกผู้บริหารอาคารของ LRK และ GOLD ดังนี้

1. การที่พิจารณาผู้ประกอบการที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์การบริหารจัดการอาคารหรือทรัพย์สินขนาดใหญ่มาเป็นเวลานาน มีชื่อเสียง และมีมาตรฐานสากล เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือให้กับลูกค้าหรือผู้เช่าอาคาร
2. มีแผนการบริหารงานที่ชัดเจนและมีราคาที่เหมาะสม
3. มีการเสนอแผนงาน การประเมินผลงานเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการจัดการและการดูแลบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง

การจัดหาผู้เช่า

เนื่องจากผู้เช่ามีส่วนในการช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ของตัวโครงการ และยังสามารถลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับค่าเช่าตรงเวลา หรือความเสี่ยงต่อความเสียหายของทรัพย์สินภายในพื้นที่ให้เช่าของโครงการ บริษัท LRK และ GOLD จึงดำเนินการคัดเลือกลูกค้าที่ลูกค้าจะมาจากการติดต่อเข้ามาเองและมีนายหน้าแนะนำจัดหามา โดยทำการคัดเลือกดังนี้

1. เป็นบริษัทชั้นนำ ทั้งในประเทศไทย บริษัทข้ามชาติ และบริษัทชั้นนำระดับโลก
2. เป็นบริษัทที่มีความสำคัญกับเรื่องของความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
3. เป็นบริษัทที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยในสำนักงาน

ทั้งนี้บริษัท LRK และ GOLD ให้ความสำคัญกับการเลือกผู้เช่าที่หลากหลาย เช่น ไม่เลือกผู้เช่าที่ดำเนินกิจการที่เสนอผลิตภัณฑ์หรือบริการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจของผู้เช่า และเพื่อให้เกิดการผสมผสานกับผู้เช่าอื่นภายในโครงการ (Tenant Mix) พร้อมติดตามคุณภาพการให้บริการเพื่อเป็นข้อมูลในด้านการปรับปรุงคุณภาพของอาคาร

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ในปัจจุบัน GOLD กำลังดำเนินการก่อสร้างโครงการ FYI Center บนที่ดินของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ขนาดเนื้อที่ 8-3-75.28 ไร่ เพื่อทำอาคารสำนักงานเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 12 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 89,396 ตร.ม. และ อาคารโรงแรม มีห้องพัก 239 ห้อง เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 14 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 12,637 ตร.ม. โดยทั้งสองอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนเริ่มงานก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และดำเนินการก่อสร้างโดยบริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp., Ltd.) โดยมีกำหนดการแล้วเสร็จของอาคารสำนักงานภายในเดือนมีนาคม ปี 2559 และอาคารโรงแรมภายในเดือนกรกฎาคม ปี 2559 เช่นกัน

ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

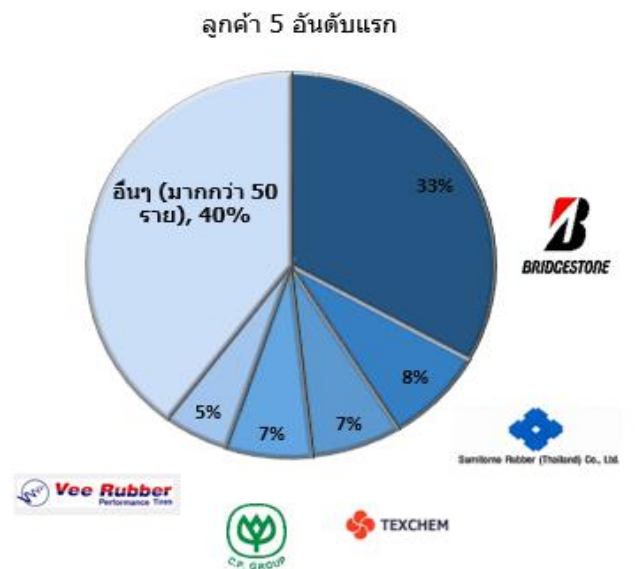
ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์

TL ผลิตผงสังกะสีออกไซด์ ซึ่งใช้เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ การผลิตยางรถยนต์, อาหารสัตว์, เซรามิค, เครื่องสำอางค์ และยารักษาโรค โดยใช้วัตถุดิบหลักคือ สังกะสีแท่งคุณภาพสูง นำมาผ่านกระบวนการผลิตที่ได้มาตรฐาน จนได้ผงสังกะสีออกไซด์ที่มีความขาวบริสุทธิ์ และมีกระบวนการตรวจสอบวิเคราะห์คุณภาพความบริสุทธิ์ อย่างเข้มงวด ด้วยระบบการผลิตที่ได้รับคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 เวอร์ชั่น 2008 (ISO 9001 : 2008) และได้จำแนกสารเคมีและดำเนินการตามมาตรฐาน Food Safety เช่น GMP – Codex (Good Manufacturing Practice), HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) ในปี 2558 บริษัทมีกำลังการผลิตสูงสุด 18,000 ตันต่อปี และคาดการณ์ว่าในปี 2559 กำลังการผลิตจะเพิ่มขึ้นเป็น 21,000 ตันต่อปี

ทั้งนี้บริษัท TL จำแนกผลิตภัณฑ์ตามชนิดสินค้าและความบริสุทธิ์ไว้ดังนี้

สินค้า	ชนิดสินค้า	ความบริสุทธิ์	อุตสาหกรรม
Zinc Oxide	Zinc Oxide White Seal - Premium	99.80% min.	Animal Feeds & Treatment
			Ceramic
			Anti-Rust paint
			Rubber Product & Part
			Cosmetics
			Medicine and Pharmaceuticals
	Zinc Oxide White Seal - Extra	99.50% min.	Animal Feeds
			Ceramic
			Rust Protective paint
	Zinc Oxide White Seal - UV	99.50% min.	Cosmetics and Phamaceuticals
			Ceramic
	Zinc Oxide Red Seal	99.00% min.	Rust Protective paint
G-Product	G-COG	-	High Quality Tyre Industry
			Rubber Shoes & Related Products
G-Product	G-COG	-	Product Related to Rubber Industry
G-Product	G-COG	-	Rubber

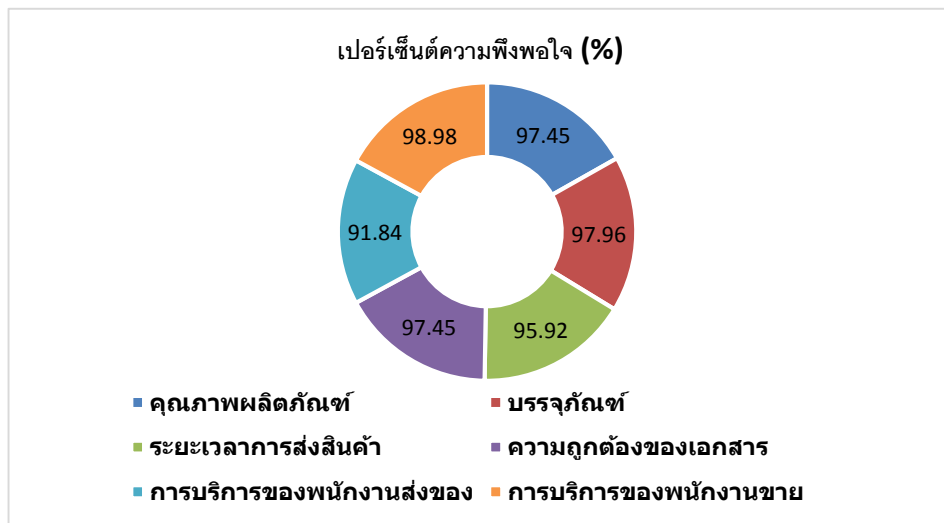
เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท TL เป็นลูกค้าอุตสาหกรรม โดยลูกค้าอุตสาหกรรมที่มียอดการสั่งซื้อมากที่สุดคือ อุตสาหกรรมการผลิตยางรถยนต์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 65 ของยอดการสั่งซื้อผงสังกะสีออกไซด์ รองลงมา คือ อุตสาหกรรมอาหารสัตว์ คิดเป็นร้อยละ 10 โดยรายชื่อบริษัทลูกค้า 5 อันดับแรกมีรายละเอียดดังนี้



แผนภาพที่ 2 กราฟแสดงสัดส่วนลูกค้ารายใหญ่ 5 อันดับแรก

การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

ในปี 2558 บริษัทยังคงรักษาสัดส่วนแบ่งทางการตลาดไว้ได้ประมาณ ร้อยละ 64 ทั้งนี้เพื่อลดการแข่งขันภายในประเทศ บริษัทได้ขยายการตลาดไปในต่างประเทศโดยมุ่งเน้นตลาดกลุ่มภูมิภาคอาเซียนเพื่อหาโอกาสทางการค้าจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) โดยในปี 2558 บริษัทมีส่วนแบ่งจากตลาดต่างประเทศ 15 % และตลาดในประเทศ 85 % นอกจากการขยายตลาดแล้ว บริษัทได้จัดทำระบบคุณภาพให้ครอบคลุมกับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มผลิตภัณฑ์ให้มากยิ่งขึ้น อาทิเช่นระบบ FAMI-QS ที่ใช้กับกลุ่มอาหารสัตว์ สร้างเสริมความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าโดยการเข้าพบปะและเยี่ยมชมลูกค้าโดยตรง โดยสำหรับระดับความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์และบริการโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 97 โดยมีรายละเอียดดังนี้



แผนภาพที่ 3 แสดงความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์ของ TL

การจัดหาผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ประกอบธุรกิจการผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

ลักษณะของวัตถุดิบ

TL ใช้สังกะสีแท่งบริสุทธิ์เป็นวัตถุดิบหลักที่ใช้ในกระบวนการผลิตสังกะสีออกไซด์ ซึ่งคิดเป็นปริมาณร้อยละ 85 ของวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตทั้งหมด TL ซื้อวัตถุดิบจากแหล่งวัตถุดิบทั้งในประเทศและต่างประเทศดังนี้

- แหล่งวัตถุดิบในประเทศ คิดเป็นร้อยละ 57 ของปริมาณการซื้อวัตถุดิบทั้งหมด
- แหล่งวัตถุดิบต่างประเทศ ผู้ผลิตหลายรายจากประเทศญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ออสเตรเลียและอินเดีย คิดเป็นร้อยละ 43 ของปริมาณการซื้อวัตถุดิบทั้งหมด โดยสังกะสีแท่งจากต่างประเทศ เมื่อนำมาผลิตเพื่อการส่งออก บริษัทฯจะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีนำเข้าวัตถุดิบจากกรมศุลกากร มาตรา 19 ทวิ ตามพระราชบัญญัติศุลกากรฉบับที่ 9 พ.ศ. 2482

มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบภายในประเทศและต่างประเทศ

แหล่งวัตถุดิบ	2558			2557			2556		
	มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบ		เปรียบเทียบสัดส่วนกับรายได้รวมตามงบการเงินรวม	มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบ		เปรียบเทียบสัดส่วนกับรายได้รวมตามงบการเงินรวม	มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบ		เปรียบเทียบสัดส่วนกับรายได้รวมตามงบการเงินรวม
	ล้านบาท	%		ล้านบาท	%		ล้านบาท	%	
ภายในประเทศ	439	57	38	532	46	6	172	25	3
ต่างประเทศ	328	43	29	628	54	7	524	75	8
รวม	767	100	67	1,160	100	13	696	100	11

ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

ในกระบวนการผลิตผงสังกะสีออกไซด์ของเสียที่เกิดขึ้นจากการกระบวนการดังกล่าวจะถูกนำมาแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. ของเสียอันเกิดจากกระบวนการผลิต ซึ่งจะถูกนำเข้าสู่กระบวนการคัดแยกเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่และอีกส่วนหนึ่ง จะจำหน่ายให้กับบริษัทภายนอกเพื่อนำไปหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Recycle)
2. ของเสียในรูปของส่วนประกอบจะดำเนินการโดยผู้จัดจ้างที่ได้รับการคัดเลือกและจะนำของเสียดังกล่าวไปกำจัดตามที่กฎหมายกำหนด

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์










-ไม่มี-

ธุรกิจอื่น

1.ธุรกิจการให้บริการ Building Automated System

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจการให้บริการ Building Automated System

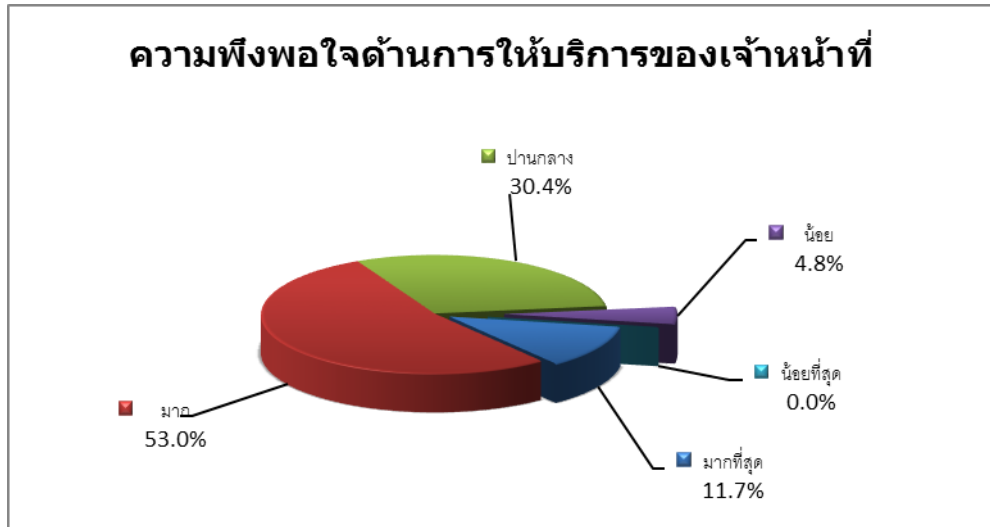
FS เป็นผู้แทนจำหน่ายอุปกรณ์ระบบควบคุมการเข้าออกอัตโนมัติภายใต้ชื่อระบบ “ONE SMART TOUCH” ที่ควบคุมการเข้าออกโครงการ อาคาร ลิฟท์ และที่จอดรถด้วยบัตรใบเดียว และเป็นผู้แทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ระบบกันทางเข้าออก (Turnstile/Flap Gate) เครื่องบันทึกเวลา (Time Recording System) กล้องวงจรปิดและระบบความปลอดภัย ผลิตภัณฑ์ที่ FS เป็นตัวแทนจำหน่ายสินค้าต่างๆ สรุปได้ดังนี้

กลุ่มสินค้า	รายละเอียดสินค้า	แบรนด์
Car Park	PC Based Parking - Fee Software	
	Automatic Parking System	
	Barrier Gate	 
	Under Vehicle Scanning system - UVS	
	Car Counting	
Access Control System	Access Control System	
Turnstile	Turnstile	
CCTV	CCTV	
LED	LED	

การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจการให้บริการ Building Automated System

ในปี 2558 ที่ผ่านมามีภาพรวมการตลาดและการแข่งขันของธุรกิจการให้บริการ Building Automated System นั้น ตลาดมีการแข่งขันรุนแรงยิ่งขึ้นโดยเฉพาะการแข่งขันด้านราคาจากสินค้าราคาถูกและมีคุณภาพต่ำ อย่างไรก็ตาม FS มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับบนคือผู้ประกอบการสร้างคอนโดมิเนียม หรืออาคารสำนักงานเกรด A ที่มีนโยบายดูแลผู้อาศัยหรือผู้เช่าในระยะยาว ที่เน้นคุณภาพและบริการหลังการขาย ตลอดจนต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในระยะยาว ด้วย

ประสบการณ์ในการทำงานมากกว่า 19 ปี FS จึงมีประสบการณ์แบบครบวงจร ตั้งแต่การออกแบบ การติดตั้ง การแก้ไข ปัญหาและการบำรุงรักษาด้วยบุคลากรของบริษัทเอง ทำให้บริษัทได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าเป็นอย่างดี



แผนภาพที่ 4 แสดงความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อสินค้าและการให้บริการของพนักงาน

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการธุรกิจการให้บริการ Building Automated System

FS มีการจัดหาผลิตภัณฑ์จากทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อจำหน่ายให้กับลูกค้า โดยพิจารณาเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพดี และมีราคาที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในตลาด โดยเป็นสินค้าในประเทศ 41% และสินค้าจากต่างประเทศ 59%

งานที่ไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจการให้บริการ Building Automated System

-ไม่มี-

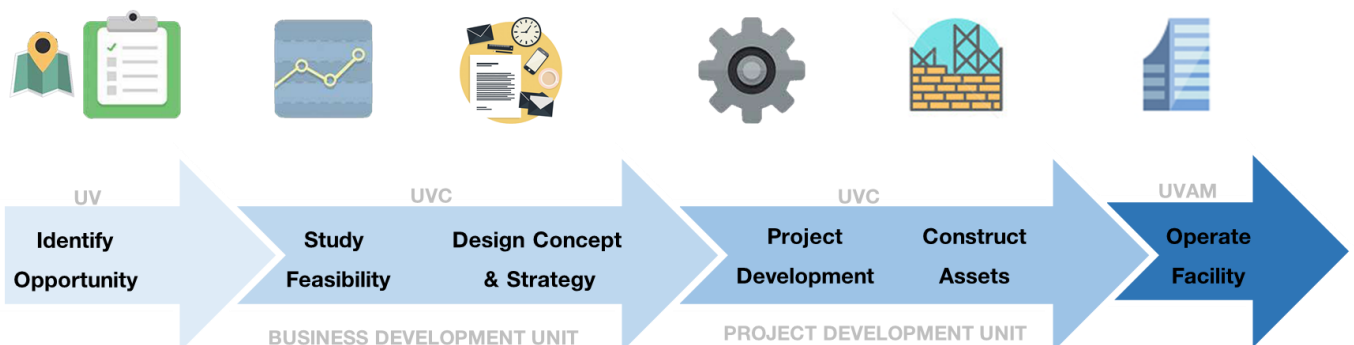
2. ธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

UVC ให้บริการเป็นที่ปรึกษาโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่การพัฒนาธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงธุรกิจ และการจัดทำแผนและโครงสร้างการลงทุนการพัฒนาโครงการ ซึ่งรวมถึงการบริหารโครงการ และควบคุมการก่อสร้าง จนกระทั่งถึงการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

ปัจจุบันมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นมากมาย โดยเฉพาะโครงการประเภท Mixed-use จึงมีความต้องการที่ปรึกษาโครงการสูงขึ้น โดย UVC เป็นบริษัทชั้นนำที่ได้อบรมสนองความต้องการของตลาดอย่างดียิ่งเยี่ยม ถึงแม้ว่าในตลาดจะมีคู่แข่งของธุรกิจประเภทนี้อยู่มากก็ตาม เนื่องจากศักยภาพของ UVC เมื่อเทียบกับคู่แข่งแล้วพบว่า การบริการของ UVC นั้นเป็นการให้คำปรึกษาอย่างมืออาชีพ มีประสบการณ์ ความรู้ในสาขาต่างๆ และมีการให้บริการครบวงจรตั้งแต่เริ่มโครงการจนแล้วเสร็จ UVC จึงได้รับความไว้วางใจในการให้บริการที่ปรึกษากับโครงการต่างๆตลอดมา ซึ่งปัจจัยแห่งความสำเร็จในอนาคตที่สำคัญ คือ ความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ UVC พัฒนาจนเป็นที่ยอมรับ



การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

จากความสำเร็จของโครงการต่างๆที่ผ่านมา ทำให้ UVC ได้รับความไว้วางใจในการเป็นที่ปรึกษาโครงการอื่นๆตามมา จากการบอกกล่าวกันของลูกค้าที่พอใจกับบริการของบริษัท

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

-ไม่มี-

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท UV ที่ได้เปิดเผยนี้เป็นกรณีที่มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน ต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ใช่ความเสี่ยงในลักษณะที่เป็นข้อเท็จจริงทั่วไปสำหรับการประกอบธุรกิจนั้นๆ

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ (Operational Risks)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ตลอดปี 2558 การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังอยู่ในระดับที่ค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้ประกอบการยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่กลับมาฟื้นสู่ระดับที่มีศักยภาพ ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตามภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 คาดว่าจะเติบโตจากปีที่แล้วประมาณ 3-5 % โดยได้รับแรงหนุนจากมาตรการภาครัฐในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และมาตรการผ่อนปรนเงื่อนไขการขอสินเชื่อบ้าน UV ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้เพิ่มความระมัดระวังในการลงทุนในโครงการใหม่ โดยได้ให้ความสำคัญในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยสำรวจสภาวะการณ์ของตลาดและสภาวะการแข่งขัน ตลอดจนความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายก่อนการพัฒนาขายโครงการให้มากขึ้น

ความเสี่ยงด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการจัดทำแผนการจัดหาซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ในแต่ละปี และให้สอดคล้องกับระยะเวลาการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (อีไอเอ)

ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 80 ยูนิต ขึ้นไป ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ส่วนโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ไม่อยู่ในข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระบวนการเพื่อขอความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีระยะเวลาที่ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและแผนเงินทุนที่ต้องใช้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม UV จึงกำหนดนโยบายก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้วเท่านั้น

ความเสี่ยงด้านต้นทุนการบริหารจัดการอาคาร

GOLD และ LRK มีความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากต้องใช้บุคลากรที่มีประสบการณ์และเข้าใจถึงระบบต่างๆ ในอาคารได้เป็นอย่างดีเมื่อเทียบกับการบริหารจัดการอาคารสำนักงานทั่วไป อีกทั้งเป็นอาคารที่ติดตั้งอุปกรณ์ที่ทันสมัยในการบริหารจัดการโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสร้างความสะดวกสบายและความปลอดภัยสูงสุดให้กับผู้เช่า ดังนั้นนโยบายลดความเสี่ยงดังกล่าวคือ การพัฒนาทีมงานบริหารจัดการอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ของแต่ละอาคาร ตลอดจนบริหารจัดการต้นทุนด้านพลังงานให้ลดลง โดยใช้นวัตกรรมหรือเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาเสริม ประกอบกับการรณรงค์การลดการใช้พลังงานของผู้เช่าภายในอาคารอย่างสม่ำเสมอ

ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัตถุดิบ

ความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจผันผวนเกิดจากประเทศจีนลดความร้อนแรงทางเศรษฐกิจทำให้ราคาวัตถุดิบประเภท Commodities และ Zinc มีความผันผวนเป็นอย่างมาก โดยในปี 2558 ราคาวัตถุดิบหลักที่ใช้ในการผลิตผงสังกะสีออกไซด์อ้างอิงจากราคาเฉลี่ยตลาดกลางที่กรุงลอนดอน London Metal Exchange (LME) ได้ลดลงมาอยู่ที่ 1,932 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน เทียบกับปี 2557 ที่ 2,194 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน ความผันผวนจากราคาวัตถุดิบดังกล่าว ทำให้เกิดความเสี่ยงกับการดำเนินธุรกิจด้านรายได้ และต้นทุนการผลิต

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

TL มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากราคาวัตถุดิบหลักอ้างอิงจากราคาตลาดกลางที่กรุงลอนดอน London Metal Exchange (LME) ซึ่งซื้อขายในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้ในปี 2558 สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐมีความผันผวน โดยเคลื่อนไหวตั้งแต่ระดับ 33 บาทต่อดอลลาร์ ถึงระดับ 36.40 บาทต่อดอลลาร์ บริษัทจึงได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงดังต่อไปนี้

1. ติดตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอย่างใกล้ชิด เช่น การขึ้นดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ การลดลงของราคาน้ำมัน การผ่อนคลายนโยบายการเงินของธนาคารกลางยุโรปและญี่ปุ่น ตลอดจนตัวเลขการส่งออก นำเข้าของประเทศไทย
2. ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract) โดยบริษัทมีนโยบายปิดความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่า 50% ของภาระจ่ายสกุลต่างประเทศ
3. ส่งออกสินค้าไปต่างประเทศในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นการบริหารความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) เนื่องจากบริษัทมีภาระจ่ายเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐจากการนำเข้าวัตถุดิบเพื่อผลิตผงสังกะสีออกไซด์ ดังนั้นการส่งออกจึงช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนได้ โดยในปี 2558 บริษัท TL มียอดส่งออก 210 ล้านบาท ลดความเสี่ยงจากภาระการนำเข้ามูลค่า 422 ล้านบาท หรือกว่า 50%

ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่รายเดียวมากกว่าร้อยละ 25 ของยอดขายรวม

TL มีลูกค้ารายใหญ่รายหนึ่งซึ่งมียอดขายซื้อสินค้าจาก TL มากกว่าร้อยละ 25 ของยอดขายรวม แต่คิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 2.8 ของรายได้รวม UV ทั้งนี้ TL มีความสัมพันธ์อันดีกับบริษัท อย่างไรก็ตาม TL มีนโยบายจะลดระดับการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้ารายใหญ่อ้างอิงโดยกระจายการขายสินค้าไปยังลูกค้ากลุ่มอื่นมากขึ้น รวมทั้งขยายตลาดโดยการส่งออกต่างประเทศมากขึ้น โดยในปี 2558 บริษัทมีมูลค่าส่งออกเท่ากับ 18% ของยอดขายรวม

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

ความเสี่ยงจากหนี้สินที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2558 กลุ่มบริษัท UV ได้มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทั้งธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการขายและบริการ ดังนั้นบริษัทจึงได้มีการกู้ยืมธนาคารเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามเพื่อป้องกันภาระหนี้สินที่สูงเกินไป UV ได้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการทางการเงินโดยพยายามควบคุมอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D:E Ratio) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม คือไม่เกิน 2 เท่า และระดับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระจ่ายดอกเบี้ยต่อทุน (IBD:E Ratio) ไม่เกิน 1.5 เท่า โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D:E Ratio) ที่ 1.89 เท่า และระดับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระจ่ายดอกเบี้ยต่อทุน (IBD:E Ratio) 1.37 เท่า

3. ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์ (Risks Affecting the Rights of Holders of Securities or Investments)

ความเสี่ยงจากบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 31 มกราคม 2558 บริษัท อเดลฟอส จำกัด ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 1,262,010,305 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.007 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ UV จึงสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดต้องให้ได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจากการถือหุ้นไม่ถึงร้อยละ 75

UV ไม่มีการประกอบธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญเป็นของตนเอง (บริษัทมีลักษณะเป็น holding company) รายได้หลักของ UV จึงมาจากบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักซึ่งมี 1 บริษัทคือ GOLD โดย UV ถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวในสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 51 แต่ไม่ถึงร้อยละ 75 แม้จะมีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกินกึ่งหนึ่ง แต่ UV ไม่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด เนื่องจากการทำรายการบางประเภทจะต้องได้รับเสียงสนับสนุนจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 เช่น การเพิ่มทุน การลดทุนการซื้อหรือขายกิจการ รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นต้น

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัท UV มีทรัพย์สินถาวรหลักที่ บริษัท UV และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ มีดังนี้

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะที่สำคัญของทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัท UV และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ มีดังนี้

ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักร

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
คอนโด ยู รัชโยธิน	ถนนพหลโยธิน 32	3-3-44	0	ไม่มี	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
คอนโด ยู วิภาวดี-ลาดพร้าว	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้ MRT พหลโยธิน	3-0-3	0	ไม่มี	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
คอนโด ยู แคมปัส รังสิต-เมืองเอก	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้ มหาวิทยาลัยรังสิต	3-2-79	0	ไม่มี	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ รัตนานิเบศร์	ถนนรัตนานิเบศร์ (ซอย 1)	5-1-10	0	ไม่มี	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น	ถนนหัวหมาก ใกล้ Airport link	6-0-5	0	ไม่มี	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ @ ตลาดพลู สเตชั่น	ถนนรัชดา-ท่าพระ ใกล้ BTS ตลาดพลู	5-3-72	752,970,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ @ รัชวิภา	ถนนรัชดา-ท่าพระ	6-0-69	208,600,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์พรีนท์ พระราม 3	ใกล้ BTS ตลาดพลู	6-2-34	760,299,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ @ บางซื่อ สเตชัน	ถนนกรุงเทพ – นนทบุรี ใกล้ MRT บางซื่อ	3-0-92	168,565,400	หลักประกันเงินกู้	บจก.แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง
พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ	กม. 199 ถ.มิตรภาพ อ.สีคิ้ว จ.นครราชสีมา	2,245 – 1 – 9 (ค้าประกัน 142-0-63 ไร่)	10,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดิน	ตำบลหนองทะเล จ.กระบี่	118 – 3 – 20	-	-	บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดิน	อำเภอทับสะแก จ.ประจวบคีรีขันธ์	212 – 3 – 49.2	-	-	บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
เอฟวายไอ เซ็นเตอร์	ช.ไผ่สิงห์โต ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	8 – 3 – 75.28	2,540,000,000	หลักประกันเงินกู้	บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
โกลเด้น เลเจนด์	ถ.กัลปพฤกษ์ (สายตัดใหม่)เขต บางแค กรุงเทพฯ	4– 3 – 4.3	140,853,800	หลักประกันเงินกู้	บจก. ยูไนเต็ดโฮมส์
โกลเด้น นครา (เตรียมพัฒนาเป็น 4 โครงการอเนกประสงค์-พระราม 9) - โกลเด้น ทาวน์ - โกลเด้น นีโอ - โกลเด้น วิลเลจ - โกลเด้น ซิตี้	ถ.พระรามเก้าตัดใหม่ (ศรีนครินทร์-วงแหวนตะวันออก) เขตประเวศ กรุงเทพฯ	151 - 3 – 90	450,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. ยูไนเต็ดโฮมส์ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์ บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
แกรนด์ ไมนาโค	ถ.บางนา-ตราด กม.8 เขตประเวศ กรุงเทพฯ	74 -1 -0.9	20,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกันสาธารณูปโภค	บจก. ยูไนเต็ทโฮมส์ บจก. ริทซ์ วิลเลจ บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์
โกลเด้น วิลเลจ	ถ.สุขุมวิท อ.บ้านฉาง จ. ระยอง	45 - 0 - 81 (ค้าประกัน 15-2-70.8 ไร่)	10,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก.บ้านฉางเอสเตท
โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	13 – 3 - 69.6	262,303,500	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ดิوانนท์	ถ.ดิวนนท์ ต.บางพลี อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	12 – 1 – 52.3	249,831,500	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – จรัญสนิท วงศ์	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ. นนทบุรี	13 – 3 – 71.7	348,231,200	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – จรัญสนิท วงศ์ 2	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ. นนทบุรี	47 – 0 - 21	635,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
โกลเด้น เพอร์สทีจ และโกลเด้น ทาวน์ วัชรพล – สุขาภิบาล 5	ถนนสุขาภิบาล 5 แขวงออกเงิน เขต สายไหม กรุงเทพฯ	35 – 0 – 7.6	779,911,500	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเบศร์ – สถานี รถไฟฟ้าบางพลู	ซอยวัดโมลี ต.บางรักใหญ่ อ.บาง บัวทอง จ.นนทบุรี	10 – 0 – 15.4	213,820,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น เพอร์สทีจ เอกชัย – วงแหวน	ถนนเอกชัย แขวงบางบอน เขตบาง บอน กรุงเทพฯ	41 – 3 – 63.8	465,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง – วงแหวน	ถนนราษฎร์พัฒนา แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ	24 – 2 – 96.7	101,900,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน – แคราย	ซอยดงมณี ต.บางเขน อ.เมืองจ.น นทบุรี	16 – 1 – 38.4	271,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา	ถนนสุขสวัสดิ์ ซอยสุขสวัสดิ์ 30 แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	16 – 0 – 75.9	224,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
โกลเด้น ทาวน์ บางนา – กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	56 – 1 – 69	562,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ เกษตร – นวมินทร์	ซอยนวมินทร์ 42 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	37 – 3 – 34	549,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
ที่ดิน ดิ แอสดอก สาทร์ แบงคอก	ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	4 – 1 – 66.01	350,000,000	หลักประกันเงินกู้	บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
สิทธิการเช่า ดิ แอสดอก สาทร์ แบงคอก			535,000,000		บจก.สารทรัพย์สิน
สกาย วิลล่า	อาคาร ดิ แอสดอก สาทร์ ถ.สาทร ใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	793.65 ตร.ม.	-	-	บจก.สารทรัพย์สิน
สาทร สแควร์ – สำนักงานให้เช่า	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพฯ	5 – 0 – 60.32	2,460,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก.นอร์ท สาร เรียลตี้
โกลเด้นแลนด์ บิวติ้ง	ถ.ราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	3 – 1 – 37	-	-	บจก.นารายณ์ พาววิลเลียน
สรายุพฤกษ์ รามคำแหง ลาดพร้าว	ถ.รามคำแหง แขวงวังทอง เขตวัง ทองหลาง กทม.	0 – 1 – 54.60	-	-	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน
ราชพฤกษ์ วงแหวน เพชรเกษม	แขวงหนองแขม เขตภาษีเจริญ กทม.	9 – 3 – 56	-	-	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
เดอะแกรนด์ พระราม 2	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ. สมุทรสาคร	247 – 3 – 0.9	2,499,688,696	ใช้เป็นหลักประกัน	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอร์ลด์ แลนด์
เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 1	ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ	8 – 1 – 91.20	251,565,650	ใช้เป็นหลักประกัน	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอร์ลด์ แลนด์
เดอะแกรนด์ อุดมสุข	ถ.กาญจนาภิเษก แขวงดอกไม้ เขต ประเวศ กรุงเทพฯ	27 – 3 – 91.20	526,048,390	ใช้เป็นหลักประกัน	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอร์ลด์ แลนด์
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 1 (อัลฟีน่า)	ถ.บรมราชชนนี เขตทวีวัฒนา แขวง ศาลาธรรมสพน์ กรุงเทพฯ	52 – 1 – 19.20	1,216,883,830	ใช้เป็นหลักประกัน	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.รีกัล รีเจียน, บจ.ไฮด์ วอร์ลด์ แลนด์
ไทม์ พระราม 5	ถ.นครินทร์ ต.บางสีทอง ต.บาง กรวย จ.นนทบุรี	6 – 3 – 46.20	258,762,700	ใช้เป็นหลักประกัน	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอร์ลด์ แลนด์
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 2 (เดอะไพน์)	ถ.บรมราชชนนี เขตทวีวัฒนา แขวง ศาลาธรรมสพน์ กรุงเทพฯ	57 – 3 – 81.10	1,037,560,352	ใช้เป็นหลักประกัน	บจ.เพิร์ส แสคว์, บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน
เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 2 (แกรนด์วิว)	ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ	12 – 3 – 64.40	188,177,000	ใช้เป็นหลักประกัน	บจ.ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท, บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอร์ลด์ แลนด์

สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

โครงการ	คู่สัญญา		ปีที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า
	ผู้ให้เช่า / ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่า / ผู้เช่าช่วง	
ปาร์คเวนเจอร์ – สำนักงานให้เช่า	หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์	บจ. เลิศรัฐการ	2584
สิริ อพาร์ทเมนต์	หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์	บจ. ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์	2559
โกลเด้นแลนด์ บิวติ้ง (โกลเด้น พาววิลเลียน)	กรมพระคลังข้างที่	บจ. นารายณ์ พาววิลเลียน	2565
ดิ แอสคอต สาทร แบงคอก	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	บจ. สาทร ทรัพย์สิน	2596
เมย์แฟร์ แมริออท	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	บจ. แกรนด์ เมย์แฟร์	2566
สาทร สแควร์ – สำนักงานให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บจ. นอร์ท สาทร เรียลตี้	2583
โรงแรม ดับบลิว แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บจ. นอร์ท สาทร เรียลตี้	2583
โรงแรม ดับบลิว แบงคอก	บจ. นอร์ท สาทร เรียลตี้	บจ. นอร์ท สาทร ไฮเต็ล	2583
พระราม 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	2590
เหม่งจ๋าย	กลุ่มนายเปี่ยม ลิมทอง	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน	2569

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ถึงวันจัดเตรียมแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ กลุ่มบริษัท UV ไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อยอันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

1.1. ข้อมูลทั่วไป

(1) ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	UV
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107537001030
ปีที่ก่อตั้ง	ปี พ.ศ. 2523
ทุนจดทะเบียน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 UV มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 4,044,770,615 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,044,770,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 UV มีทุนชำระแล้ว เป็นเงินทั้งสิ้น 1,911,926,537 บาท โดยมีหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 1,911,926,537 หุ้น
โทรศัพท์	66 (0) 2643 7100
โทรสาร	66 (0) 2255 9418
โฮมเพจบริษัท	www.univentures.co.th

(2) สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่ UV ถือร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9417	ลง ทุน แ ละ พั ฒ นา อสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์ คเวนเชอร์ เพื่อรายได้ ค่าเช่า จากสำนักงาน และโรงแรม	600,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญ 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 10 บาท	100

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7171 โทรสาร 0 2253 3263	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ อาคารที่พักอาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม	600,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7171 โทรสาร 0 2253 3263	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ อาคารที่พักอาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม	255,049,400 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญ 24,404,940 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.98 (ถือ หุ้น ทาง อ้อม ผ่านบริษัทแกรนด์ ยู นิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจ मेंท์ จำกัด เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9417	ให้บริการบริหารอาคาร การ ลงทุนและการจัดการ	22,310,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญ 2,231,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0 2620 6200 โทรสาร 0 2620 6222	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการ พาณิชย์ การโรงแรม และที่อยู่ อาศัย	ทุนจดทะเบียน 11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น ทุนชำระแล้ว 7,780,590,264.25 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,638,019,003 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท	55.73

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0 2620 6200 โทรสาร 0 2620 6222	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทุนจดทะเบียน 2,400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,400,000,000 หุ้น ทุนชำระแล้ว 1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	100 (ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท แผ่นดิน ทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คิด เป็นร้อยละ 55.73)
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 21 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 02255 9417	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท ไทย – โลชาท จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามัคคี อำเภอบึง อูทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 26443 7111 โทรสาร 0 3580 0977	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสี อ็อก ไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ	ทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น ทุนชำระแล้ว 415,200,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท ไทย – ซิงค์ออกไซด์ จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามัคคี อำเภอบึง อูทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 โทรสาร 0 3580 0977	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสี อ็อก ไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ	ทุนจดทะเบียน 25,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น ทุนชำระแล้ว 6,250,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.99 (ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท ไทย – โลชาท จำกัด)
บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9417	ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัด การพลังงาน	ทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น ทุนชำระแล้ว 27,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	79

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น จำกัด เลขที่ 475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 12 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมและกลุ่มพาณิชย์กรรม	92,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 9,200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	20 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 15.80)
บริษัท สหสินวัฒนา ไปโอเอ็นเนอร์ยี จำกัด เลขที่ 475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 12 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมและกลุ่มพาณิชย์กรรม	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	20 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 15.80)
บริษัท เอ็กซ์เซลลันท์ เอ็นเนอร์ยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลขที่ 475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 12 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมการจัดการและอนุรักษ์พลังงาน	26,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	30.59
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลตัง จำกัด เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9417	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการ และการลงทุน	2,5000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด เลขที่ 888/222 - 224 อาคารมหาทุน พลาซ่า ชั้น 2 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2634 7222 โทรสาร 0 2255 8986 – 7	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึก เวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบ จราจร	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.99

(3) บุคคลอ้างอิง

นักลงทุนสัมพันธ์

นางสาวอัจฉริยา อังศุภรรมา

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและงบประมาณ

โทรศัพท์ : 0 2643 7174

โทรสาร : 0 2256 0639

e-mail : UV-IR@univentures.co.th

ผู้สอบบัญชี

คุณวิไล บุรณกิติโสภณ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 48 เลขที่ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : 0 2677 2000

โทรสาร : 0 2677 2222

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : 0 2009 9000

โทรสาร : 0 2009 9991

Call Center: 0 2009 9999

1.2. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-