

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”หรือ“บริษัท”) จัดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ผงสังกะสีออกไซด์ (Zinc Oxide) บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2531 และนับตั้งแต่ปี 2544 เป็นต้นมา บริษัทได้ขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเริ่มต้นด้วยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพแต่ประสบปัญหาการเงินไม่สามารถดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จ โดยการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือร่วมทุนกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ บริษัทมีความชัดเจนในนโยบายที่จะขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ในปี 2549 บริษัท จึงได้รับการอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ (Petrochemicals & Chemicals Sector) เป็นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Sector)

1.1 วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ

วิสัยทัศน์

มุ่งเน้นการสร้างสรรคและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ภายใต้การบริหารจัดการที่ดี เพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและเติบโตอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

- | | |
|----------------------|--|
| สินค้า: | สร้างสรรคสินค้าที่คิดทุกเม็ด 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 (LRK) ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวในโครงการปาร์ค เวเนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ (เดิมชื่อ “Wireless Square”) กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เพื่อให้เช่าพื้นที่จำนวน 25,961 ตารางเมตรในการประกอบกิจการโรงแรมภายใต้เงื่อนไขในสัญญาจะเช่าพื้นที่ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2551

ปี 2555

เมษายน บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (LRK) ส่งมอบพื้นที่เช่าระยะยาวแก่ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมพร้อมกับรับรู้รายได้เสมือนการขายพื้นที่จากการให้เช่าระยะยาวครั้งเดียวในรูปแบบของสัญญาเช่าทางการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตุลาคม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GRAND UNITY) จำนวน 24,000,000 หุ้น จาก บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เยาววงศ์ โฮลดิ้ง จำกัด ในราคา 15 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 360 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัท ถือหุ้นรวม 60,000,000 หุ้น หรือร้อยละ 100 และมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) โดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer หรือ VTO) กับ Rock Key International Limited (RKIL) ซึ่งประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 281,316,464 หุ้น (ร้อยละ 24.8 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD) ในราคา 5.50 บาทต่อหุ้น และ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ GOLD (warrants) จำนวน 108,479,551 หน่วย ในราคา 2.50 บาทต่อหน่วย โดยบริษัทจะต้องได้หุ้นสามัญมากกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD

พฤศจิกายน บริษัทเข้าซื้อหุ้นบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2555 มีผู้มาเสนอขายหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญทั้งสิ้นเป็นจำนวน 574,369,645 หุ้น และ 235,478,220 หน่วย ตามลำดับ ทำให้บริษัทกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 50.64

ธันวาคม บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GRAND UNITY) ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2555 จากบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เยาววงศ์ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 24,000,000 หุ้นในราคาหุ้นละ 15 บาทมูลค่าการลงทุน 360 ล้านบาท ทำให้บริษัทถือหุ้นสามัญใน GRAND UNITY รวม 60,000,000 หุ้น หรือ 80 เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

ปี 2556

กรกฎาคม กองทุนรวมกีนีพร็อพเพอร์ตี้ (KRF) ซึ่งบริษัทถือหุ้นหน่วยลงทุนร้อยละ 98.88 ได้ยกเลิกกองทุนและจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ตุลาคม บริษัทซื้อหุ้นสามัญบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) จากผู้ถือหุ้นรายย่อยเพิ่มจำนวน 101,585,110 หุ้นในราคาเฉลี่ย 8.22 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 834.60 ล้านบาท และบริษัทใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิของ GOLD (warrants) ในระหว่างปี จำนวน 71.83 ล้านหุ้น มูลค่า 215.50 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทถือหุ้นสามัญรวม 747.79 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 58.98%

ปี 2557

ธันวาคม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2555 มีมติอนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทกรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (KLAND) เพื่อเป็นการขยายฐานธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการบ้านจัดสรรระดับสุดยอคุณภาพ ทั้งนี้ไม่เพียงแค่อสังหาริมทรัพย์ที่ทางกลุ่มบริษัท UV ได้นำมาพัฒนาบริหารแต่ที่ทีมงานมืออาชีพจาก KLAND ได้กลายมาเป็นส่วนหนึ่งของทีมงาน GOLD อีกด้วย และจากความสำเร็จด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงได้ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ

การเช่า หรือ REIT (Real Estate Investment Trust) เพื่อเป็นการระดมทุนในการต่อยอดธุรกิจของบริษัท โดยมีนโยบายกองทรัสต์เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และทั้งสองอาคารยังเป็นอาคารที่ได้รับรางวัลประเภทอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงานจากสถาบัน LEED : Core and Shell สหรัฐอเมริกา ในระดับ Platinum และ ระดับ Gold ซึ่งยังไม่รวมรางวัลจากสถาบันที่มีชื่อเสียงทั้งระดับประเทศและระดับอาเซียนอีกหลายรางวัล

บริษัทประสบความสำเร็จในการบริหารงานในกลุ่มธุรกิจหลักส่งผลให้ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด คงอันดับเครดิตที่ระดับ “BBB” แต่ปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “บวก” จากเดิม “คงที่”

ปี 2558

- สิงหาคม จากผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด คงอันดับเครดิตที่ระดับ “BBB” แนวโน้มเป็น “บวก” ต่อไป (TRIS Rating “BBB”/Positive Outlook)
- พฤศจิกายน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (UVRM) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ธันวาคม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง 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 แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) มีเงินทุนในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจและได้รับประโยชน์จากการร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับ FCL ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยักษ์ใหญ่ของสิงคโปร์ต่อไป

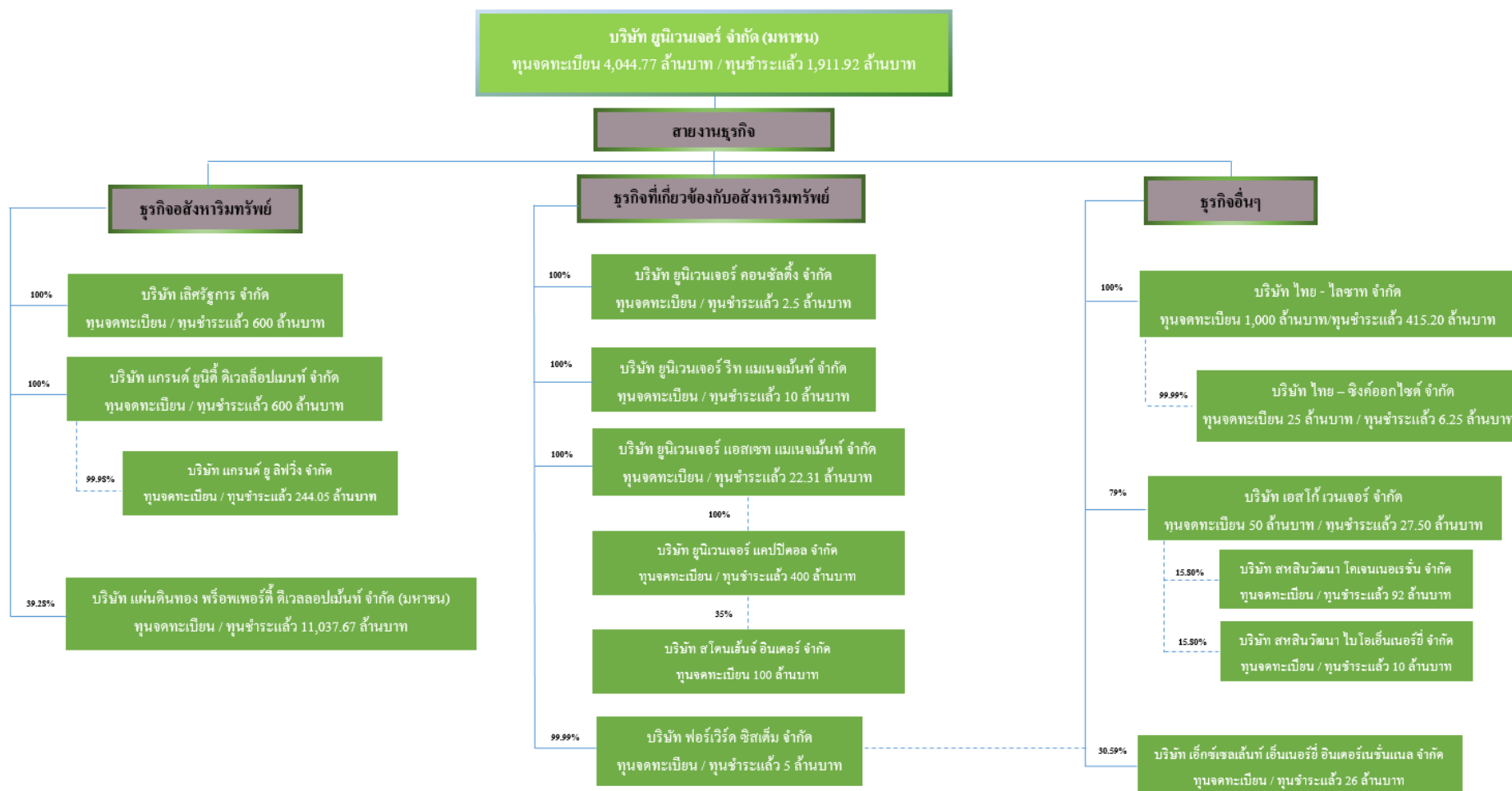
ปี 2559

- มกราคม บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (UVRM) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ หรือ Golden Ventures REIT (GVREIT) ซึ่งเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวในอาคารสำนักงาน 2 แห่ง ได้แก่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ มีพื้นที่ให้เช่ารวมกันประมาณ 100,000 ตารางเมตร โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุน มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
- มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเข้าร่วมลงทุนผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (STI) ซึ่งเป็นบริษัทผู้ให้บริการคำปรึกษาและบริหารควบคุมงานก่อสร้างอย่างครบวงจรจาก ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นสัดส่วน 35% หรือจำนวน 350,000 หุ้น คิดเป็นมูลค่า 400 ล้านบาท โดยการลงทุนครั้งนี้จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจได้ในอนาคต

กรกฎาคม	บริษัทได้รับรางวัล Investors' Choice Award ครั้งที่ 3 ประจำปี 2559 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย รางวัลเกียรติยศแห่งการเปิดเผยข้อมูลและให้การเท่าเทียมกันแก่ผู้ถือหุ้น ในฐานะที่บริษัทได้รับคะแนนการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเต็ม 100 คะแนน ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยมติดต่อกันเป็นระยะเวลา 6 ปีต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2554-2559 ในทุกเกณฑ์การประเมินตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กันยายน	บริษัทได้รับการปรับเพิ่มเครดิตองค์กรจากระดับ "BBB" เป็น "BBB+" ด้วยแนวโน้ม "คงที่" หรือ "Stable" โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ตุลาคม	บริษัทเป็น 1 ใน 80 บริษัท ที่ได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ประจำปี 2559 ในระดับ "ดีเลิศ" หรือ "ห้าดาว" จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)บริษัท

1.3 โครงสร้างกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ส่วนที่ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ขึ้นไป)



ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น(%)
1. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 1.1 บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด 1.2 บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 1.3 บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด * 1.4 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) **	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์ค เวนเซอร์ เพื่อรายได้ค่าเช่าจากสำนักงานและโรงแรม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัย เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัย เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การโรงแรม และที่อยู่อาศัย	100 100 99.98 39.28
2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ 2.1 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด 2.2 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 2.3 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด 2.4 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด *** 2.5 บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด 2.6 บริษัท สโตนเอ็นจิ้น อินเตอร์ จำกัด ****	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ ลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบที่จอดรถ ให้บริการคำปรึกษาและบริหารควบคุมงานก่อสร้าง	100 100 100 100 99.99 35
3. ธุรกิจอื่นๆ <u>ผลิตผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์</u> 3.1 บริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด 3.2 บริษัท ไทย-ซิงค์ออกไซด์ จำกัด ***** <u>การลงทุนด้านพลังงาน</u> 3.3 บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด 3.4 บริษัท สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น จำกัด *****	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ ผลิตเคมีภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ ในอุตสาหกรรมทั่วไป ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงาน จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และ กลุ่มพาณิชย์กรรม	100 99.99 79 15.80

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น(%)
3.5 บริษัท สหสินวัฒนา ไบโอเอ็นเนอร์ยี จำกัด *****	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และ กลุ่มพาณิชย์กรรม	15.80
3.6 บริษัท เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ให้บริการปรึกษาทางด้านวิศวกรรมการจัดการและอนุรักษ์พลังงาน	30.59

- * ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 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 โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทลดลงจากร้อยละ 55.73 เป็นร้อยละ 39.28
- *** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- **** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด ร้อยละ 99.99
- ***** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ไทย – โลซาน จำกัด ร้อยละ 99.99
- ***** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ร้อยละ 15.80

1.4 ขนาดของบริษัทตามเกณฑ์ Holding Company

จากกรณีที่บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) UV มีขนาดของบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก และขนาดของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของประกาศคณะกรรมการตลาดทุนและประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการพิจารณาขนาดของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตให้บริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ดังนี้

1. ขนาดบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก คิดเป็นร้อยละ 92.21 ของขนาดบริษัท
2. ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก คิดเป็นร้อยละ 100 ของขนาดบริษัท

1.5 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจในรูปแบบบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) โดยการเข้าลงทุนถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มีศักยภาพ รายได้หลักมาจากเงินปันผลตามสัดส่วนการลงทุน โดยแบ่งกลุ่มธุรกิจออกเป็น 3 สาย ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจอื่น

1 ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- โครงการแนวสูง: คอนโดมิเนียมครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งลงทุนพัฒนาโดย บริษัท บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GRAND UNITY)
- โครงการแนวราบ: บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารโฮมออฟฟิศ ซึ่งลงทุนและพัฒนาโดย บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD)

1.2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งลงทุนและพัฒนาโดย

- บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (LRK)
- บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD)

2 ธุรกิจเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ UV ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

- ธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถ ดำเนินงานโดย บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด (FS)
- ธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาพัฒนาโครงการและการลงทุน ดำเนินงานโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด (UVC)
- ธุรกิจการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ ดำเนินงานโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVAM)
- ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVRM)
- การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินงานโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด (UVCAP)
- ธุรกิจให้บริการคำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงงาน โครงการพาณิชย์กรรมของทั้งภาครัฐและเอกชน ดำเนินการโดย บริษัท สโตนเฮ็นจ์ จำกัด (STI) ผ่านการถือหุ้นโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด ในสัดส่วน 35%

3 ธุรกิจอื่น

- ธุรกิจการผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์ ดำเนินงานโดย บริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด (TL)
- ธุรกิจการลงทุนพลังงาน ดำเนินงานโดยบริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด (EV)

โครงสร้างรายได้ ตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี 2559 จำแนกตามสายธุรกิจ ได้ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการ โดย	การถือหุ้น ของ UV	2557		2558		2559	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาสังหาริมทรัพย์								
1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
- โครงการแนวสูง	GRAND UNITY	100	3,414.10	35.44%	3,157.50	23.51%	4,411.61	25.48%
- โครงการแนวราบ	GOLD	39.28	3,071.94	31.89%	7,304.89	54.39%	9,824.97	56.74%
1.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า								
- โครงการแนวสูง	LRK, UVAM, GOLD	100 100 39.28	1,279.63	13.28%	1,545.90	11.51%	1,395.35	8.06%
ดอกเบี้ยรับ			22.38	0.23%	21.86	0.16%	28.24	0.16%
รายได้อื่น			485.95	5.04%	144.48	1.08%	222.53	1.29%
รวมรายได้จากธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			8,274.00	85.88%	12,174.63	90.65%	15,882.70	91.73%
2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์								
รายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์	UVAM	100	8.32	0.09%	14.53	0.11%	12.96	0.07%
รายได้จากธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน	UVC	100	21.52	0.22%	34.72	0.26%	43.92	0.25%
รายได้จากธุรกิจการจัดการกองทรัสต์	UVRM	100	0.00	0.00%	0.00	0.00%	13.50	0.08%
ดอกเบี้ยรับ			0.02	0.00%	0.07	0.00%	0.06	0.00%
รายได้อื่น			0.04	0.00%	0.32	0.00%	0.05	0.00%
รวมรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์			29.90	0.31%	49.64	0.37%	70.49	0.41%
3. ธุรกิจอื่น								
ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายแผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์								
รายได้จากการขาย - ในประเทศ	TL	100	933.86	9.69%	932.33	6.94%	1,101.57	6.36%
รายได้จากการขาย - ต่างประเทศ	TL	100	310.03	3.22%	210.99	1.57%	190.63	1.10%
รวมรายได้จากการขาย			1,243.89	12.91%	1,143.32	8.51%	1,292.20	7.46%
ธุรกิจอื่น								
รายได้จากการขายเครื่องปั้นดินเผาและอุปกรณ์ควบคุมระบบจราจร	FS	99.99	69.91	0.73%	45.89	0.34%	51.21	0.30%
รายได้จากธุรกิจที่ปรึกษาด้านประหยัดพลังงาน	EV	79	2.29	0.02%	2.18	0.02%	2.14	0.01%
ดอกเบี้ยรับ			0.97	0.01%	1.13	0.01%	1.53	0.01%
รายได้อื่น			13.42	0.14%	13.33	0.10%	15.28	0.09%
รวมรายได้จากธุรกิจอื่น			1,330.48	13.81%	1,205.85	8.98%	1,362.36	7.87%
รายได้รวม			9,634.38	100.00%	13,430.12	100.00%	17,315.55	100.00%

รายละเอียดบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทย่อย	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	LRK	100	ลงทุน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์ค เวนเชอร์ เพื่อรายได้ค่าเช่าจาก สำนักงาน และโรงแรม
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ชั้น 7 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2652 4000 โทรสาร 0 2253 3263	GRAND UNITY	100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พัก อาศัย เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด * ชั้น 7 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2652 4000 โทรสาร 0 2253 3263	GUL	99.98	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พัก อาศัยเพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	UVAM	100	ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการ จัดการ
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ชั้น 36 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0 2620 6200 โทรสาร 0 2620 6222	GOLD	39.28	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การ โรงแรม และที่อยู่อาศัย
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	UVRM	100	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อย (ต่อ)	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท ไทย - โลซาท จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามัคคี อำเภอบึงสามพัน จังหวัดพิษณุโลก 3210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 โทรสาร 0 3580 0977	TL	100	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สิ่งทอและเครื่องใช้ และ เคมีภัณฑ์อื่นๆ
บริษัท ไทย - ซิงค์ออกไซด์ จำกัด ** เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามัคคี อำเภอบึงสามพัน จังหวัดพิษณุโลก 3210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 โทรสาร 0 3580 0977	TZ	99.99	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สิ่งทอและเครื่องใช้ และ เคมีภัณฑ์อื่นๆ
บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	EV	79	ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงาน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	UVC	100	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน
บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด อาคารมหาทุนพลาซ่า ชั้น 2 เลขที่ 888/222-224 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7222 โทรสาร 0 2255 8986	FS	100	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และ อุปกรณ์ควบคุมระบบที่จอดรถ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด *** ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	UVCAP	100	ลงทุนในกิจการอื่นๆ

บริษัทร่วม	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด **** เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2690 7460 โทรสาร 0 2690 7461	STI	35	ให้บริการด้านการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง บริการรับออกแบบงานโครงสร้างสถาปัตยกรรมและตกแต่งภายใน
บริษัท เอ็กซ์เซลเลนท์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ชั้น 12 อาคารสิริวิญญู เลขที่ 75 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 โทรสาร 0 2201 3465	EEI	30.59	ให้บริการปรึกษาทางด้านวิศวกรรมการจัดการ และอนุรักษ์พลังงาน
บริษัท สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น จำกัด ***** ชั้น 12 อาคารสิริวิญญู เลขที่ 75 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 โทรสาร 0 2201 3465	SSC	20	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และ กลุ่มพาณิชย์กรรม
บริษัท สหสินวัฒนา ไปโอเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ***** ชั้น 12 อาคารสิริวิญญู เลขที่ 75 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 โทรสาร 0 2201 3465	SSB	20	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และ กลุ่มพาณิชย์กรรม

หมายเหตุ : * ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.98

** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ไทย – โลเซาท์ จำกัด ร้อยละ 99.99

*** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ ร้อยละ 99.99

**** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 35.00

***** ถือหุ้น ทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ร้อยละ 15.80



1. ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1.1 โครงการแนวสูง

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวสูง

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GRAND UNITY) พัฒนาคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ คอนโด ยู, ยู ดีไลท์ และ ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ มุ่งพัฒนาตัวเองให้เป็นต้นแบบผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมแนวใหม่ด้วยพันธกิจที่มุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นด้านการวิเคราะห์ การวิจัย การตลาด การออกแบบ ผลิตภัณฑ์ คุณภาพการก่อสร้าง คุณภาพ งานบริการ ทั้งก่อนและหลังการขายเพื่อตอบสนองความต้องการ และความพึงพอใจของลูกค้าสูงสุด GRAND UNITY ตั้งใจที่จะสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับคุณภาพการใช้ชีวิตให้ดีขึ้น ภายใต้แนวคิด U Living Concept ในราคาที่เหมาะสมและสามารถเป็นเจ้าของ ได้ง่าย เพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกสบาย และประหยัดเวลาในการเดินทาง นอกจากนี้ จุดเด่นของบริษัทอีกประการคือการก่อสร้างอย่างมีคุณภาพมาตรฐาน ด้วยการร่วมมือกับผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ เน้นสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและสร้างสรรค์กับผู้รับเหมา ทำงานร่วมกันทั้งการดูแลแรงงาน คุณภาพการก่อสร้าง ลดสิ่งที่ไม่จำเป็นออกจากกระบวนการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้างให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ตลอดจนการสร้างเชื่อมั่นและน่าเชื่อถือให้กับลูกค้า ในการดูแลรับผิดชอบและไม่ทอดทิ้งลูกค้า โดยการตั้งทีมงาน Home Friendly เพื่อดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิดหลังการขาย ทั้งเรื่องในห้องชุด และสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ซึ่งส่งผลดีกับลูกค้าที่อยู่อาศัยเองและลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นการประชาสัมพันธ์ที่ดีให้ภาพลักษณ์บริษัท

แบรนด์สินค้า	ระดับราคา (ปี 2016)	ชื่อโครงการ (ปี 2016)
	50,000 - 70,000 Baht/Sq.M.	คอนโด ยู รัชโยธิน
		คอนโด ยู วิภาวดี-ลาดพร้าว
		คอนโด ยู แคมป์ส รัชสิด-เมืองเอก
		คอนโด ยู เกษตร-นวมินทร์
	70,000 - 90,000 Baht/Sq.M.	ยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์ ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น ยู ดีไลท์ @ ตลาดพลู สเตชั่น ยู ดีไลท์ @ บางซื่อ สเตชั่น ยู ดีไลท์ @ รัชวิภา
	90,000 - 110,000 Baht/Sq.M.	ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์พาร์ค พระราม 3

และแบรนด์สินค้าในระยะยาว เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ผลิตภัณฑ์ของ GRAND UNITY มีแบรนด์สินค้าต่างๆ ดังนี้

GRAND UNITY มีโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งหมด 10 โครงการ ครอบคลุมพื้นที่ใน กรุงเทพมหานคร ดังนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดิน	วันที่เปิดขาย	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ	ยอดขาย (%)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์ (%)
คอนโด ยู ริชโยธิน	ถนนพหลโยธิน 32	3-3-44	กันยายน 2555	392	805	99%	99%
คอนโด ยู วิภาวดี-ลาดพร้าว	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้ MRT พหลโยธิน	3-0-3	สิงหาคม 2556	362	932	100%	100%
คอนโด ยู แคมปัส รังสิต-เมืองเอก	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้ มหาวิทยาลัยรังสิต	3-2-79	พฤศจิกายน 2556	448	809	86%	84%
ยู ดีไลฟ์ รัตนาธิเบศร์	ถนนรัตนาธิเบศร์ (ซอย 1)	5-1-10	ธันวาคม 2555	981	2101	62%	62%
ยู ดีไลฟ์ @ หัวหมาก สเตชัน	ถนนหัวหมาก ใกล้ Airport link	6-0-5	กุมภาพันธ์ 2556	860	1799	82%	79%
ยู ดีไลฟ์ @ ตลาดพลู สเตชัน	ถนนรัชดา-ท่าพระ ใกล้ BTS ตลาดพลู	5-3-72	มีนาคม 2557	973	2519	60%	58%
ยู ดีไลฟ์ @ บางซื่อ สเตชัน	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ใกล้ MRT บางซื่อ	3-0-92	มีนาคม 2557	527	1576	48%	48%
ยู ดีไลฟ์ @ รัชวิภา	ถนนวิภาวดี 40-42	6-0-69	กรกฎาคม 2558	875	2591	51%	-
ยู ดีไลฟ์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์พาร์ค 3	ริมถนนพระราม 3	6-2-34	มกราคม 2557	1030	3780	67%	60%
คอนโด ยู เกษตร - นวมินทร์	ริมถนนลาดพร้าว	4-3-11	กุมภาพันธ์ 2560	444	886	38%	-

*หมายเหตุ : เปิดขายเดือนกุมภาพันธ์ 2560

การตลาดและการแข่งขันโครงการแนวสูง

ยอดขายอาคารชุดปี 2559 อยู่ที่ 55,901 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 5 เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวอย่างที่คาดหวัง ทำให้ผู้ประกอบการเลื่อนการเปิดขายโครงการใหม่ออกไป ส่งผลให้ยอดขายอาคารชุดเปิดใหม่ปี 2559 อยู่ที่ 58,350 หน่วย ลดลงร้อยละ 7 จากปีก่อน¹ อย่างไรก็ตามเพื่อให้รายได้เป็นไปอย่างต่อเนื่อง จึงคาดการณ์ว่าในปี 2560 จะมีการเปิดโครงการใหม่มากขึ้นโดยเฉพาะกลุ่มคอนโดระดับกลางถึงบนในทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อดึงดูดทั้งกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและกลุ่มผู้ซื้อเพื่อการลงทุน ผู้ประกอบการต้องพิจารณามาตรการโปรโมชั่นใหม่ๆ เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ รวมถึงการเลือกกลุ่มเป้าหมายและทำเลที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการ

¹ที่มา-สมาคมอาคารชุด

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในปี 2559 GRAND UNITY ได้ดำเนินการซื้อที่ดินตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้ตั้งงบประมาณเพื่อซื้อที่ดินในปี 2560 จำนวน 2,750 ล้านบาทเพื่อเปิดโครงการใหม่ โดยปัจจัยการเลือกทำเลจะมาจากการกำหนดลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วทางบริษัทจึงต้องสรรหาที่ดินที่ราคาอยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยอยู่ประมาณ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ในแหล่งที่เป็นชุมชนและสามารถเดิน

ทางเข้าออกได้สะดวกในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ GRAND UNITY มีทีมวิจัยในการสำรวจสภาพตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบโครงการ ทั้งนี้การเปิดขายโครงการใหม่ GRAND UNITY จะเปิดขายหลังการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการอนุมัติจาก EIA (Environmental Impact Assessment (EIA) แล้วเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อลูกค้าในการจองซื้อคอนโดจากบริษัท

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวนห้องที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 8 โครงการ จำนวนรวม 793 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,426 ล้านบาท

1.1.2 โครงการแนวราบ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อจำหน่ายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยเป็นการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในลักษณะแนวราบในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ผลิตภัณฑ์ของ GOLD มีแบรนด์สินค้าต่างๆ ดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
บ้านเดี่ยว		10 – 30 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> เดอะ แกรนด์ พระราม 2 เดอะ แกรนด์ วงแหวน – ประชาอุทิศ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า เดอะ แกรนด์ บางนา – วงแหวน
บ้านเดี่ยว		7 – 10 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น เพรสทีจ วัชรพล – สุขุมวิท 5 โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย – วงแหวน แกรนด์ไฮ พระราม 2
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด		3.5 – 7 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว โกลเด้น วิลเลจ ชอนนุช – พัฒนาการ
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์		2 – 5 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ดิوانนท์
บ้านแฝด		3.5 – 4 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น นีโอ ชอนนุช – พัฒนาการ โกลเด้น นีโอ พระราม 2 โกลเด้น นีโอ บางนา – กิ่งแก้ว โกลเด้น นีโอ ชัยพฤกษ์ – วงแหวน
ทาวน์เฮ้าส์ 2 – 3 ชั้น		2 – 5 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า – จรัลสนิทวงศ์ โกลเด้น ซิตี้ ชอนนุช – พัฒนาการ

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น		2 – 3 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – จรัลสนิทวงศ์ • โกลเด้น ทาวน์ รัตนาธิเบศร์ – สถานีรถไฟฟ้าบางพลี • โกลเด้น ทาวน์ วัชรพล – สุขาภิบาล 5 • โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา • โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน – ประชาชื่น • โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช – พัฒนาการ • โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว-เกษตรมนต์ • โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง – วงแหวน • โกลเด้น ทาวน์ บางนา – กิ่งแก้ว • โกลเด้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ – วงแหวน • โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช - พัฒนาการ ๒ • โกลเด้น ทาวน์ รามอินทรา - คูบอน • โกลเด้น ทาวน์ พระราม 2
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น		5 – 7 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • โกลเด้น บิส บางนา - กิ่งแก้ว

GOLD มีโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

โครงการ	ประเภทของโครงการ	ขนาดที่ดิน (ไร่)	ปีที่ เปิดขาย	จำนวนหน่วย (หลัง/แปลง)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย (%)	ยอดโอน กรรมสิทธิ์ (%)
โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร:							
1. โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย - วงแหวน	บ้านเดี่ยว	41 - 3 - 63.8	2558	91	916	52%	48%
2. โกลเด้น วิลเลจ อ่อนนุช - พัฒนาการ	บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด	54 - 1 - 58.5	2558	217	1,177	65%	58%
3. โกลเด้น นีโอ อ่อนนุช - พัฒนาการ	บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด	21 - 0 - 42.2	2558	111	487	100%	100%
4. โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ - ดิวานนท์	บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์	51 - 3 - 11.9	2556	418	1,306	100%	100%
5. โกลเด้น วิลเลจ บางนา-กึ่งแก้ว	บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด	44 - 1 - 76	2557	186	992	85%	85%
6. โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญฯ	ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น	41 - 3 - 62.2	2557	418	1,288	100%	100%
7. โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา	ทาวน์เฮ้าส์	16 - 0 - 75.9	2558	146	477	99%	99%
8. โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน	ทาวน์เฮ้าส์	22 - 3 - 93	2558	211	636	80%	77%
9. โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า-จรัญฯ	ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น	52 - 3 - 45.2	2558	495	1,656	74%	54%
10. โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน-ประชาชื่น	ทาวน์เฮ้าส์	16 - 0 - 93.3	2558	148	523	100%	100%
11. โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์	43 - 1 - 59	2558	358	1,116	99%	96%
12. โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช-พัฒนาการ	ทาวน์เฮ้าส์	53 - 1 - 6.4	2558	416	1,219	73%	72%
13. โกลเด้น ซิตี้ อ่อนนุช-พัฒนาการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น	10 - 2 - 64.2	2558	81	313	88%	83%
14. โกลเด้น เพรสทีจ วัชรพล - สุขาภิบาล 5	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	44 - 0 - 62.2	2557	152	1,344	61%	60%
15. โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเศษ-สถานีรถไฟบางพลู	ทาวน์เฮ้าส์	20 - 1 - 9	2557	193	554	90%	89%
16. โกลเด้น ทาวน์ วัชรพล-สุขาภิบาล 5	ทาวน์เฮ้าส์	25 - 3 - 88.4	2557	281	813	99%	99%
17. โกลเด้น ทาวน์ บางนา-กึ่งแก้ว	ทาวน์เฮ้าส์	36 - 3 - 37	2559	353	1,019	51%	30%
18. โกลเด้น นีโอ บางนา-กึ่งแก้ว	บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด	40 - 0 - 31.7	2559	227	1,109	60%	47%
19. โกลเด้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์-วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	37 - 1 - 97.6	2559	393	755	25%	17%
20. โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช-พัฒนาการ ๒	ทาวน์เฮ้าส์	26 - 1 - 96.1	2559	216	616	77%	37%
21. โกลเด้น นีโอ ชัยพฤกษ์-วงแหวนฯ	บ้านแฝด	20 - 2 - 69	2559	121	394	13%	9%
22. โกลเด้น ทาวน์ รามอินทรา-คูบอน	ทาวน์เฮ้าส์	29 - 1 - 25.8	2559	297	749	37%	4%
23. โกลเด้น บิส บางนา-กึ่งแก้ว	อาคารพาณิชย์	3 - 1 - 75.7	2559	33	190	24%	15%
24. โกลเด้น ทาวน์ พระราม 2	ทาวน์เฮ้าส์	38 - 0 - 37.8	2559	381	853	52%	46%
25. เดอะ แกรนด์ พระราม 2 (มี 7 โครงการ)	บ้านเดี่ยว	336 - 2 - 65.8	2548	1,037	7,917	51%	50%
26. เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ 2	บ้านเดี่ยว	23 - 0 - 11.5	2556	348	2,102	97%	96%
27. เดอะ แกรนด์ บางนา-วงแหวน	บ้านเดี่ยว	66 - 3 - 83.5	2556	146	1,870	62%	59%
28. เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า (มี 2 โครงการ)	บ้านเดี่ยว	187 - 2 - 56.9	2556	360	6,035	26%	26%
29. โกลเด้น นีโอ พระราม 2	บ้านแฝด	31 - 1 - 25.5	2558	184	737	41%	37%

การตลาดและภาวะการแข่งขันโครงการแนวราบ

ภาวะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก การแข่งขันสูง ประกอบภาพรวมเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวอย่างที่คาดหวัง ทำให้ยอดขายรวมโครงการแนวราบอยู่ที่ 40,397 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 5 โดยแยกเป็นประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบต่างๆ ดังนี้

- บ้านเดี่ยว มียอดขาย ปี 2559 = 12,445 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 (ปี 2558 = 12,118 หน่วย)
- ทาวน์เฮาส์ มียอดขาย ปี 2559 = 24,277 หน่วย ลดลงร้อยละ 11 (ปี 2558 = 27,145 หน่วย)
- บ้านแฝด มียอดขาย ปี 2559 = 3,725 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 (ปี 2558 = 3,331 หน่วย)

การกำหนดผลิตภัณฑ์และบริการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

สำหรับกลยุทธ์สินค้า GOLD บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขันโดยให้สินค้ามีความหลากหลายเหมาะสมกับความต้องการในระดับราคาหรือพื้นที่ที่แตกต่างกัน เน้นการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง การออกแบบให้ยึดหลักการสร้างประโยชน์พื้นที่ใช้สอยให้สูงที่สุด จากพื้นที่ที่มีอยู่ รวมถึงการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ๆ ให้กับสินค้า เช่นการพัฒนาสินค้าประเภทบ้านแฝดให้มีฟังก์ชันบ้าน หรือดีกว่าบ้านเดี่ยวของคู่แข่งในย่านนั้นๆ โดยมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นกว่าในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการจะเลือกทำเลที่ดีมีความสะดวกในการคมนาคม การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายนอกโครงการ บริษัทจะมีการเก็บ Land Bank ไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการในอนาคต อันจะสร้างความได้เปรียบในด้านต้นทุนที่ดินที่ราคาสูงขึ้นมากในแต่ละปี นอกจากนี้บริษัท GOLD มีนโยบายบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัท จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว และ จะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัท อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัท จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้การบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวนบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 29 โครงการ จำนวนรวม 520 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 1,749 ล้านบาท

1.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

● ดำเนินการภายใต้ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (LRK)

บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (LRK) มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เช่า และ LRK เป็นผู้พัฒนาโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A บริเวณห้วยมถนมนเพลินจิต 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 ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญอยู่บริเวณสี่แยกเพลินจิต สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต มีพื้นที่อาคารทั้งหมด 53,304 ตร.ม. (ไม่รวมพื้นที่โรงแรมโอกระ) และพื้นที่ใช้สอยสุทธิ 26,313 ตร.ม. (Net leasable area) ครอบคลุมพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ ประกอบด้วยอาคารสูง 33 ชั้น พร้อมทั้งจอดรถชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยชั้น 1-22 เป็นส่วนอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า และชั้นที่ 23 ถึง 34 เป็นพื้นที่อาคารในส่วนโรงแรมโอกระ โดยอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้ให้บริการแก่บริษัทที่มีชื่อเสียงทั้งใน และต่างประเทศ เนื่องจากพื้นที่เช่าที่มีจำกัดและเป็นที่ต้องการของลูกค้าชั้นนำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อาคารอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ 100% และค่าเช่าเฉลี่ยที่ 967 บาทต่อตร.ม.

ทั้งนี้ ในเดือนมีนาคม 2559 LRK และ GOLD ได้นำอาคารสำนักงานปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ส่วนโรงแรม โอกระฯ) และอาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (“GVREIT”)

● ดำเนินการภายใต้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GOLD)

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

○ โครงการสาทร สแควร์

เป็นอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี อาคารสาทร สแควร์ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสาและมีฝ้าเพดานสูงทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ อีกทั้งยังเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Gold Certificated จาก USGBC ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ 97% และค่าเช่าเฉลี่ยที่ 769 บาทต่อตร.ม.

ทั้งนี้ ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัท LRK และ GOLD ได้นำอาคารสำนักงานปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ส่วนโรงแรม โอกระฯ) และอาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (“GVREIT”)

○ โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (ไม่สิงโต) ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางมายังตัวอาคารได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดินซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีอยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งาน ภายใต้คอนเซ็ปต์ Business+Creativity โดยได้ก่อสร้างเสร็จพร้อมเปิดใช้งานได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เป็นต้นมา และได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล LEED

(Leadership in Energy and Environmental Design) ของสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council : USGBC) ระดับ GOLD ในช่วงปลายปี 2559

○ **โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก (Modena by Fraser Bangkok)**

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 239 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ฮอสพิทาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์สะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ซึ่งตัวอาคารมีพื้นที่เชื่อมถึงกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ทำเรือคลองเตย และย่านการค้าที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ

○ **โครงการ โกลด์เอนด์แลนด์ บิวติ้ง**

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

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

เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดี แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซเนอร์ที่มีชื่อเสียง

○ **โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์**

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

การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าปรับตัวดีขึ้นในปี 2559 โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่อยู่แนวรถไฟฟ้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือ ซีบีดี รวมไปถึงแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย มีความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากในหลายอุตสาหกรรมได้เดินทางขยายการลงทุน โดยอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในย่านซีบีดี สูงขึ้น 6.3% เทียบกับปีก่อน อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 92%² ทั้งนี้อาคารปาร์คเวนเจอร์ยังคงมีอัตราค่าเช่าพื้นที่สูงสุด 1,300 บาทต่อตร.ม. เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ยังมีจำกัดเนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ในย่านซีบีดีที่ไม่สามารถสร้างอาคารสำนักงานใหม่ ทำให้บริษัทสามารถปรับขึ้นค่าเช่าเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเพื่อให้สอดคล้องกับราคาเช่าล่าสุด

²ที่มา-CBRE

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

การจัดหาผู้บริหารอาคาร

ในด้านเกณฑ์การสรรหาและคัดเลือกผู้บริหารอาคารของ LRK และ GOLD ดังนี้

1. การที่พิจารณาผู้ประกอบกิจการที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์การบริหารจัดการอาคารหรือทรัพย์สินขนาดใหญ่มาเป็นเวลานาน มีชื่อเสียง และมีมาตรฐานสากล เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือให้กับลูกค้าหรือผู้ใช้อาคาร
2. มีแผนการบริหารงานที่ชัดเจนและมีราคาที่เหมาะสม
3. มีการเสนอแผนงาน การประเมินผลงานเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการจัดการและการดูแลบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง

การจัดหาผู้เช่า

LRK และ GOLD มีนโยบายสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนาในย่านธุรกิจ และการคมนาคมที่สะดวก ที่ดินจะต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอในการพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ฝ่ายบริหารจึงให้ความสำคัญในการสรรหาที่ดินและเช่าไปในพื้นที่ในการพัฒนาเอง ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด ก่อนจะอนุมัติซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินในแต่ละแปลง ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่จะทำประโยชน์โดยให้เช่าที่ดินมากกว่าการขายกรรมสิทธิ์ ซึ่งต้องรอให้สัญญาเดิมหมดอายุเสียก่อน โดยการเช่าที่ดินดังกล่าวบริษัทจะทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี สำหรับการพัฒนาโครงการ LRK และ GOLD มีนโยบายการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความน่าเชื่อถือ โดยการเปิดประมูลราคาในส่วนของงานผู้รับเหมาโครงการ ซึ่งผู้ที่ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการและมีการรับประกันราคา เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง

สำหรับโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้ว บริษัทให้ความสำคัญกับการคัดสรรผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่ามีส่วนในการช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ของตัวโครงการ และยังสามารถลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับค่าเช่าตรงเวลา หรือความเสี่ยงต่อความเสียหายของทรัพย์สินภายในพื้นที่ให้เช่าของโครงการ บริษัทจึงดำเนินการคัดเลือกลูกค้าทั้งลูกค้าจะมาจากการติดต่อเข้ามาเองและมีนายหน้าแนะนำจัดหา โดยทำการคัดเลือกจากบริษัทชั้นนำ ทั้งในประเทศไทย บริษัทข้ามชาติ และบริษัทชั้นนำระดับโลก และเป็นบริษัทที่มีความสำคัญกับเรื่องของความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และจะไม่เลือกผู้เช่าที่ดำเนินกิจการที่เสนอผลิตภัณฑ์หรือบริการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันเพื่อลดความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจของผู้เช่า

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ในปี 2559 GOLD กำลังดำเนินการพัฒนาโครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ (SAMYAN MITRTOWN) บนที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขนาดเนื้อที่ 13-3-93.64 ไร่ โดยพัฒนาเป็นอาคาร Mixed Use Complex ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่สำนักงาน ที่พักอาศัยและพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งจะก่อสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 35 ชั้น สองทาวเวอร์ ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวม 222,887 ตรม. โดยอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนเริ่มงานก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้ดำเนินการประมูล คัดเลือกผู้รับเหมางานเสาเข็มเจาะและ Diaphragm Wall โดยว่าจ้างให้ บจ. ไพลอน เข้าดำเนินการเมื่อกลางปีที่ผ่านมา ซึ่งจะแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2560 ส่วนงานผู้รับเหมาหลักได้ทำการประมูลและคัดเลือกให้บริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp., Ltd.) เข้าเริ่มงานก่อสร้างในต้นเดือนมกราคม 2560 โดยมีกำหนดการแล้วเสร็จของอาคารภายใน ปี 2562

ธุรกิจเกี่ยวเนื่องและสนับสนุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. ธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัยและระบบควบคุมลานจอดรถ

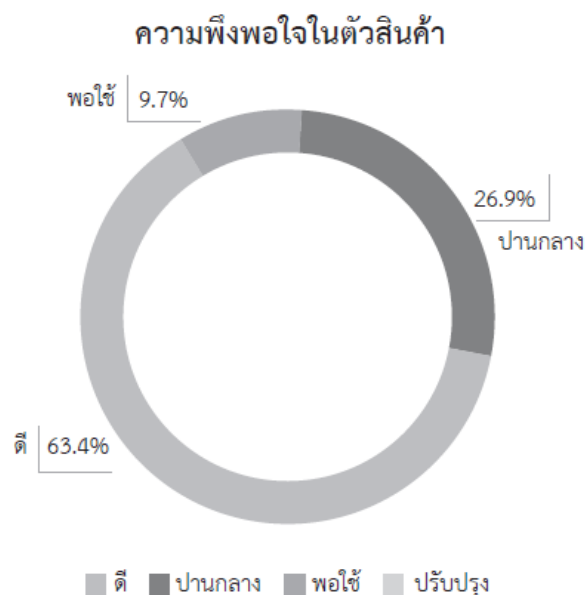
ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคารที่พักอาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถ

บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด (FS) เป็นผู้แทนจำหน่ายอุปกรณ์ระบบการควบคุมการเข้าออกอัตโนมัติภายใต้ชื่อระบบ “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	AMANO
	Automatic Parking System	
	Barrier Gate	AMANO CEDAMATIC
	Under Vehicle Scanning system - UVS	clver corporation
	POS	EZ Park System
	Management Parking	EZ PARK
	Car Counting	FS FORWARD SYSTEM
Access Control System	Access Control System	AMANO
Turnstile	Turnstile	BOON EDAM Security Access
CCTV	CCTV	EverFocus
		PROXIMO
LED	LED	AMANO

การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคารที่พักออาศัย และลานจอดรถ

ในปี 2559 ที่ผ่านมามีภาพรวมการตลาดและการแข่งขันของธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคารที่พักออาศัยและระบบควบคุมลานจอดรถนั้น ตลาดมีการแข่งขันรุนแรงยิ่งขึ้นโดยเฉพาะการแข่งขันด้านราคาจากสินค้าราคาถูกและมีคุณภาพต่ำ อย่างไรก็ตาม FS มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับบนคือผู้ประกอบการสร้างคอนโดมิเนียม หรืออาคารสำนักงานเกรด A ที่มีนโยบายดูแลผู้อาศัยหรือผู้เช่าในระยะยาว ที่เน้นคุณภาพและบริการหลังการขาย ตลอดจนต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในระยะยาว ด้วยประสบการณ์ในการทำงานมากกว่า 20 ปี FS จึงมีประสบการณ์แบบครบวงจร ตั้งแต่การออกแบบ การติดตั้ง การแก้ไขปัญหาและการบำรุงรักษาด้วยบุคลากรของบริษัทเอง ทำให้บริษัทได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าเป็นอย่างดีโดยมีคะแนนความพึงพอใจจากลูกค้าดังนี้



แผนภาพ 1 : แสดงความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อสินค้า และการให้บริการของพนักงาน

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการธุรกิจระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักออาศัยและระบบควบคุมลานจอดรถ

FS มีการจัดหาผลิตภัณฑ์จากทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อจำหน่ายให้กับลูกค้า โดยพิจารณาเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพดี และมีราคาที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในตลาด โดยเป็นสินค้าในประเทศ 40% และสินค้าจากต่างประเทศ 60%

งานที่ไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคารที่พักออาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถ

-ไม่มี-

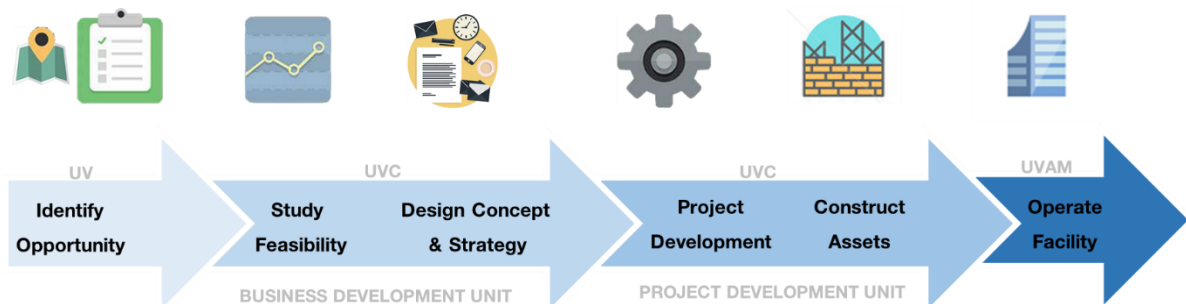
2. ธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลต์ติ้ง จำกัด (UVC) ให้บริการเป็นที่ปรึกษาโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่การพัฒนาธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ในเชิงธุรกิจ และการจัดทำแผนและโครงสร้างการลงทุนการพัฒนาโครงการ ซึ่งรวมถึงการบริหารโครงการ และควบคุมการก่อสร้าง จนกระทั่งถึงการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

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



การกำหนดผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

จากความสำเร็จของโครงการต่างๆที่ผ่านมา ทำให้ UVC ได้รับความไว้วางใจในการเป็นที่ปรึกษาโครงการอื่นๆ ตามมา จากการบอกกล่าวกันของลูกค้าที่พอใจกับบริการของบริษัท

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน
-ไม่มี-

3. ธุรกิจการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ

ธุรกิจการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ ดำเนินงานโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVAM) โดยดำเนินธุรกิจในการบริหารจัดการอาคารสถานที่ SIRI Apartment อีกทั้งให้บริการและข้อเสนอแนะในการบริหารจัดการลูกค้า และผู้เช่าอาคาร CW Tower ให้มีประสิทธิภาพ เกิดประโยชน์ต่อรายได้ที่เติบโตและต่อเนื่อง ดูแลรักษาสัมพันธภาพที่ดีระหว่างเจ้าของอาคารกับผู้เช่า รวมถึงบริหารและประชาสัมพันธ์ให้อาคารเป็นที่รู้จักและยอมรับในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

4. ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVRM) ดำเนินธุรกิจในการดูแลจัดการกองทรัสต์ บริหารสินทรัพย์และหนี้สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

5. ธุรกิจให้บริการคำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้าง

ธุรกิจให้บริการคำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้าง ดำเนินการโดยบริษัท สโตนเฮ็นจ์ จำกัด (STI) โดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด ถือหุ้นสัดส่วน 35% โดยดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและบริหารแก่โครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงงาน โครงการพาณิชยกรรม ของทั้งภาครัฐและเอกชน

ธุรกิจอื่น

1. ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์

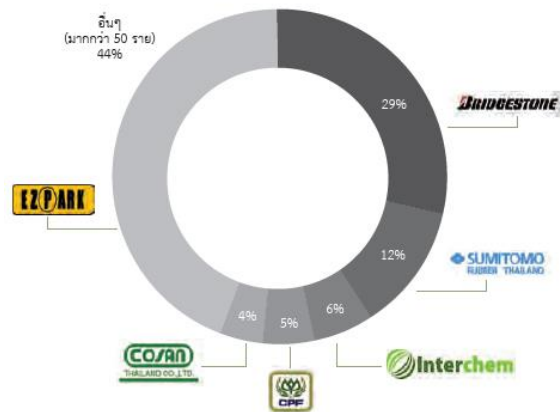
บริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด (TL) ผลิตผงสังกะสีออกไซด์ ซึ่งใช้เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ การผลิตยางรถยนต์ อาหารสัตว์ เซรามิค เครื่องสำอางค์ และยารักษาโรค โดยใช้วัตถุดิบหลักคือ สังกะสีแท่งคุณภาพสูง นำมาผ่านกระบวนการผลิตที่ได้มาตรฐาน จนได้ผงสังกะสีออกไซด์ที่มีความขาวบริสุทธิ์ และมีกระบวนการตรวจสอบวิเคราะห์คุณภาพความบริสุทธิ์ อย่างเข้มงวดด้วยระบบการผลิตที่ได้รับคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 เวอร์ชัน 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 ทั้งนี้ TL จำแนกผลิตภัณฑ์ตามชนิดสินค้าและความบริสุทธิ์ไว้ดังนี้

สินค้า	เกรดสินค้า	% ZnO min	อุตสาหกรรม
Zinc Oxide	White Seal Special	99.80	Animal feeds and Treatment
			Ceramic
			Anti-Rust Paint
			Rubber products and parts
			Cosmetics
	White Seal Extra	99.50	Medicine and Pharmaceuticals
			Animal feeds and Treatment
			Ceramic
			Anti-Rust Paint
			Rubber products and parts
	White Seal UV	99.50	Cosmetics
			Medicine and Pharmaceuticals
			Ceramic
			Rust protective paint
	Feed Grade	99.50	Animal feeds industry
	Red Seal	99.00	High quality tyre industry
	Red Seal-R (RS-R)	99.00	Rubber shoes and related products
G-Product	G-COG	-	Products related to rubber industry
			Rubber

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

แผนภาพที่ 1 : สัดส่วนการขายเปรียบเทียบระหว่างในประเทศและต่างประเทศ

ลูกค้า 5 อันดับแรก

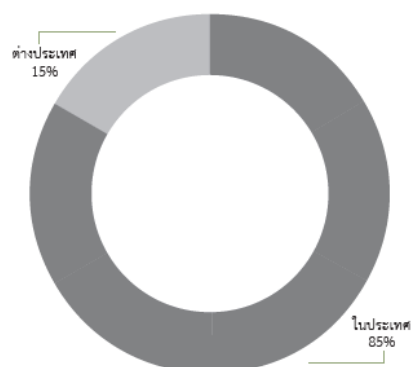


การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

ในปี 2559 TL ยังคงรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดไว้ได้ที่ประมาณร้อยละ 64 ทั้งนี้เพื่อลดการแข่งขันภายในประเทศ TL ได้ขยายการตลาดไปในต่างประเทศโดยมุ่งเน้นตลาดกลุ่มภูมิภาคอาเซียนเพื่อหาโอกาสทางการค้าจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) โดยในปี 2559 TL มีรายได้จากตลาดต่างประเทศ 15 % และตลาดในประเทศ 85 % นอกจากการขายตลาดแล้ว TL ได้จัดทำระบบคุณภาพให้ครอบคลุมกับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มผลิตภัณฑ์ให้มากยิ่งขึ้น อาทิเช่นระบบ FAMI-QS ที่ใช้กับกลุ่มอาหารสัตว์ สร้างเสริมความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าโดยการเข้าพบปะและเยี่ยมเยียนลูกค้าโดยตรง โดยสำหรับระดับความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์และบริการโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 96 โดยมีรายละเอียดดังนี้

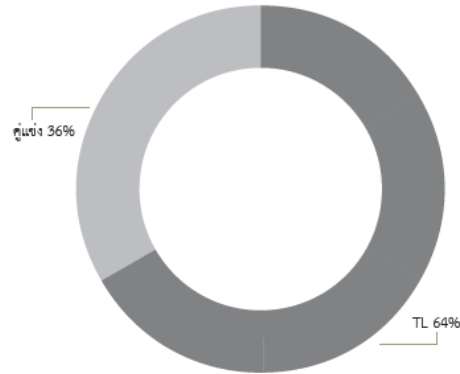
แผนภาพที่ 2 : สัดส่วนการขายเปรียบเทียบระหว่างในประเทศและต่างประเทศ

สัดส่วนการขาย
เปรียบเทียบระหว่างในประเทศและต่างประเทศ



แผนภาพที่ 3 : สัดส่วนการตลาดในประเทศ

สัดส่วนการตลาดในประเทศ



การกำหนดผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ประกอบธุรกิจการผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

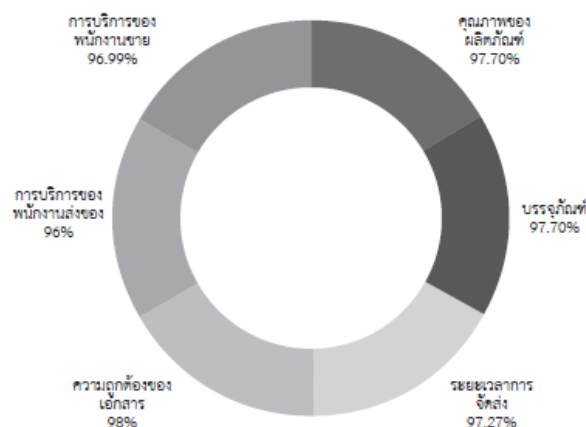
ลักษณะของวัตถุดิบ

TL ใช้สังกะสีแท่งบริสุทธิ์เป็นวัตถุดิบหลักที่ใช้ในกระบวนการผลิตสังกะสีออกไซด์ ซึ่งคิดเป็นปริมาณร้อยละ 93 ของวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตทั้งหมด TL ซื้อวัตถุดิบจากแหล่งวัตถุดิบทั้งในประเทศและต่างประเทศดังนี้

- แหล่งวัตถุดิบในประเทศ คิดเป็นร้อยละ 74 ของปริมาณการซื้อวัตถุดิบทั้งหมด
- แหล่งวัตถุดิบต่างประเทศ ผู้ผลิตหลายรายจากประเทศญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ออสเตรเลียและอินเดีย คิดเป็นร้อยละ 26 ของปริมาณการซื้อวัตถุดิบทั้งหมด โดยสังกะสีแท่งจากต่างประเทศ เมื่อนำมาผลิตเพื่อการส่งออก บริษัทจะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีนำเข้าวัตถุดิบจากกรมศุลกากรมาตรา 19 ทวิ ตามพระราชบัญญัติศุลกากรฉบับที่ 9 พ.ศ. 2482

แผนภาพที่ 4 : ระดับความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้าและบริการ

ระดับความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้าและบริการ



มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบภายในประเทศและต่างประเทศ

แหล่งวัตถุดิบ	2559			2558			2557		
	มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบ		เปรียบเทียบสัดส่วนกับรายได้อรวมตามงบการเงินรวม	มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบ		เปรียบเทียบสัดส่วนกับรายได้อรวมตามงบการเงินรวม	มูลค่าการสั่งซื้อวัตถุดิบ		เปรียบเทียบสัดส่วนกับรายได้อรวมตามงบการเงินรวม
	ล้านบาท	%		ล้านบาท	%		ล้านบาท	%	
ภายในประเทศ	608	70	47	439	57	38	532	46	6
ต่างประเทศ	256	30	20	328	43	29	628	54	7
รวม	864	100	67	767	100	67	1,160	100	13

ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

ในกระบวนการผลิตแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ของเสียที่เกิดขึ้นจากการกระบวนการดังกล่าวจะถูกนำมาแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. ของเสียอันเกิดจากการกระบวนการผลิต ซึ่งจะถูกนำเข้าสู่กระบวนการคัดแยกเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่และอีกส่วนหนึ่งจะจำหน่ายให้กับบริษัทภายนอกเพื่อนำไปหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (recycle)
2. ของเสียในรูปของส่วนประกอบจะดำเนินการโดยผู้จัดจ้างที่ได้รับการคัดเลือกและจะนำของเสียดังกล่าวไปกำจัดตามที่กฎหมายกำหนด

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์และเคมีภัณฑ์

-ไม่มี-

2. ธุรกิจการลงทุนพลังงาน

ธุรกิจการลงทุนพลังงาน ดำเนินงานโดยบริษัท เอสที เวนเจอร์ จำกัด (EV) โดยดำเนินธุรกิจในรูปแบบของการลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงานจากแหล่งเชื้อเพลิงที่เป็นวัสดุเหลือใช้จากธรรมชาติร่วมกับเชื้อเพลิงที่ประหยัดและมีมลพิษต่ำ และการให้บริการปรึกษาด้านวิศวกรรมจัดการและอนุรักษ์พลังงาน

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท UV ที่ได้เปิดเผยนี้เป็นกรณีที่มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน ต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ใช่ความเสี่ยงในลักษณะที่เป็นข้อเท็จจริงทั่วไปสำหรับการประกอบธุรกิจนั้นๆ

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ (Operational Risks)

1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจปี 2559 ยังไม่ฟื้นตัวอย่างที่คาดหวัง ผู้ประกอบการเลื่อนการเปิดขายโครงการใหม่ออกไป โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดระดับกลาง-ล่าง เนื่องจากปัญหานี้สินทรัพย์ที่อยู่ในระดับสูง โดยการแข่งขันและการพัฒนาโครงการใหม่จะเน้นตลาดสำหรับผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และนักลงทุนที่มีกำลังซื้อสูงสำหรับคอนโดระดับบนในทำเลที่มีศักยภาพ ทำให้การแข่งขันมีอยู่สูง ผู้ประกอบการต้องพิจารณามาตรการโปรโมชันใหม่ๆ เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ รวมถึงการเลือกกลุ่มเป้าหมายและทำเลที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนา

ความเสี่ยงด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ

บริษัทมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทในแต่ละปีและให้สอดคล้องกับระยะเวลาการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (อีไอเอ)

ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 80 หน่วย ขึ้นไป ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ส่วนโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ไม่อยู่ในข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระบวนการเพื่อขอความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีระยะเวลาที่ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและแผนเงินทุนที่ต้องใช้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัท UV จึงกำหนดนโยบายก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้วเท่านั้น

ความเสี่ยงด้านต้นทุนการบริหารจัดการอาคาร

GOLD และ LRK มีความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากต้องใช้บุคลากรที่มีประสบการณ์และเข้าใจถึงระบบต่างๆ ในอาคารได้เป็นอย่างดีเมื่อเทียบกับการบริหารจัดการอาคารสำนักงานทั่วไป อีกทั้งเป็นอาคารที่ติดตั้งอุปกรณ์ที่ทันสมัยในการบริหารจัดการโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสร้างความสะดวกสบายและความปลอดภัยสูงสุดให้กับผู้เช่า ดังนั้นนโยบายลดความเสี่ยงดังกล่าวคือ การพัฒนาทีมงานบริหารจัดการอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ของแต่ละอาคาร ตลอดจนบริหาร

จัดการต้นทุนด้านพลังงานให้ลดลง โดยใช้นวัตกรรมหรือเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาเสริม ประกอบกับการรณรงค์การลดการใช้พลังงานของผู้เช่าภายในอาคารอย่างสม่ำเสมอ

1.2 ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายแผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัตถุดิบ

ในปี 2559 ราคาวัตถุดิบหลักที่ใช้ในการผลิตแผงสังกะสีออกไซด์อ้างอิงจากราคาเฉลี่ยตลาดกลางที่กรุงลอนดอน London Metal Exchange (LME) ยังคงมีความผันผวน โดยราคาเฉลี่ยปี 2559 ได้ปรับสูงขึ้นร้อยละ 8 มาอยู่ที่ 2,091.7 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน เทียบกับราคาเฉลี่ยปี 2558 ที่ 1,932.5 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน ความผันผวนจากราคาวัตถุดิบดังกล่าว ทำให้เกิดความเสี่ยงกับการดำเนินธุรกิจด้านรายได้ และต้นทุนการผลิต บริษัทจึงได้ติดตามราคาอย่างใกล้ชิด วางเป้าหมายราคาที่ชัดเจนเพื่อจัดซื้อวัตถุดิบล่วงหน้าในราคาที่เหมาะสม

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

TL มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากราคาวัตถุดิบหลักอ้างอิงจากราคาตลาดกลางที่กรุงลอนดอน London Metal Exchange (LME) ซึ่งซื้อขายในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ และมีความผันผวนมากในปี 2559 โดยเคลื่อนไหวตั้งแต่ระดับ 43.72 บาทต่อดอลลาร์ ถึงระดับ 36.48 บาทต่อดอลลาร์ บริษัทจึงได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงดังต่อไปนี้

1. ติดตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอย่างใกล้ชิดตลอดปี 2559 เช่น การเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯ การขึ้นดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ การลงประชามติให้อังกฤษออกจากกลุ่มสหภาพยุโรป (EU) หรือ Brexit
2. ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract) โดยบริษัทมีนโยบายปิดความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่า 50% ของภาระจ่ายสกุลต่างประเทศ
3. ส่งออกสินค้าไปต่างประเทศในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นการบริหารความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) เนื่องจากบริษัทมีภาระจ่ายเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐจากการนำเข้าวัตถุดิบเพื่อผลิตแผงสังกะสีออกไซด์ ดังนั้นการส่งออกจึงช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนได้ โดยในปี 2559 บริษัท TL มียอดส่งออก 190 ล้านบาท ลดความเสี่ยงจากภาระการนำเข้ามูลค่า 422 ล้านบาท หรือกว่า 50%

ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่รายเดียวมากกว่าร้อยละ 25 ของยอดขายรวม

TL มีนโยบายลดระดับการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้ารายใหญ่ ทำให้สัดส่วนลูกค้าที่มียอดสั่งซื้อสินค้าจาก TL สูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 15 ของยอดขายรวม และยังคงดำเนินนโยบายนี้ต่อเนื่องเพื่อลดความเสี่ยงการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่ นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการขยายการขายไปต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2559 บริษัทมีมูลค่าส่งออกเท่ากับ 15 % ของยอดขายรวม

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

ความเสี่ยงจากหนี้สินที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2559 บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีขึ้นเนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากการให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่ GVREIT และการเพิ่มทุนของบริษัทย่อย GOLD ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องเหลือ สามารถนำเงินไปชำระคืนเงินกู้ธนาคาร ทำให้อัตราหนี้สินต่อทุนปรับตัวลดลง โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D:E Ratio) ลดลงเหลือ 1.21 เท่าและระดับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระจ่ายดอกเบี้ยต่อทุน (IBD:E Ratio) 0.38 เท่า จากการปรับลดของอัตราหนี้สินต่อทุนดังกล่าว ทำให้ในปี 2559 บริษัทได้รับการปรับเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรจากทริสเรทติ้งเป็นระดับ “BBB+” จากเดิมที่ระดับ “BBB” สูงสุดนับแต่ก่อตั้งมา

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัท UV มีทรัพย์สินถาวรหลักที่ บริษัท 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	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
คอนโด ยู วิวาดี-ลาดพร้าว	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้ MRT พหลโยธิน	3-0-3	0	ไม่มี	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
คอนโด ยู แคมปัส รังสิต-เมืองเอก	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้ มหาวิทยาลัยรังสิต	3-2-79	0	ไม่มี	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ยู ดีไลท์ รัตนานิเบศร์	ถนนรัตนานิเบศร์ (ซอย 1)	5-1-10	0	ไม่มี	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น	ถนนหัวหมาก ใกล้ Airport link	6-9-5	0	ไม่มี	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ยู ดีไลท์ @ ตลาดพลู สเตชั่น	ถนนรัชดา-ท่าพระ ใกล้ BTS ตลาดพลู	5-3-72	752,970,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ยู ดีไลท์ @ รัชวิภา	ถนนวิภาวดี 40-42	6-0-69	208,600,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์พาร์ค พระราม 3	ริมถนนพระราม 3	6-2-34	760,299,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ยู ดีไลท์ @ บางซื่อ สเตชั่น	ถนนกรุงเทพ – นนทบุรี ใกล้ MRT บางซื่อ	3-0-92	168,565,400	หลักประกันเงินกู้	บริษัท แกรนด์ ยูนิฟวิ้ง จำกัด

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าคำประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่ คลับ	กม. 199 ถ.มิตรภาพ อ.สีคิ้ว จ.นครราชสีมา	2,245 – 1 – 9 (คำประกัน 142-0-63 ไร่)	10,000,000	หลักประกันหนังสือคำ ประกัน	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ดิน	ตำบลหนองทะเล จ.กระบี่	118 – 3 – 20	-	-	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ดิน	อำเภอทับสะแก จ.ประจวบคีรีขันธ์	212 – 3 – 49.2	-	-	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เอฟวายไอ เซ็นเตอร์	ช.ไผ่สีหิโต ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	8 – 3 – 75.28	2,540,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
โกลดิน เลเจนด์	ถ.กัลปพฤกษ์ (สาทรตัดใหม่) เขตบางแค กรุงเทพฯ	4 – 3 – 4.3	140,853,800	หลักประกันเงินกู้	บริษัท ยูไนเต็ดโฮมส์ จำกัด
โกลดิน นครา (เตรียมพัฒนาเป็น 4 โครงการออนุช-พระราม 9) - โกลดิน ทาวน์ - โกลดิน นีโอ - โกลดิน วิลเลจ - โกลดิน ซิตี้	ถ.พระรามเก้าตัดใหม่ (ศรีนครินทร์-วงแหวน ตะวันออก) เขตประเวศ กรุงเทพฯ	151 - 3 – 90	450,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท ยูไนเต็ดโฮมส์ จำกัด บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

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

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าคำประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
โกลเด้น เพรสทีจ และโกลเด้น ทาวน์ วัชรพล – สุขุมวิท 5	ถนนสุขุมวิท 5 แขวงออกเงิน เขตสายไหม กรุงเทพฯ	35 – 0 – 7.6	779,911,500	หลักประกันเงินกู้	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเศษ – สถานี รถไฟฟ้าบางพลู	ซอยวัดโมลี ต.บางรักใหญ่ อ. บางบัวทอง จ.นนทบุรี	10 – 0 – 15.4	213,820,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย – วงแหวน	ถนนเอกชัย แขวงบางบอน เขต บางบอน กรุงเทพฯ	41 – 3 – 63.8	465,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง – วงแหวน	ถนนราษฎร์พัฒนา แขวง สะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ	24 – 2 – 96.7	101,900,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน – แคราย	ซอยดวงมณี ต.บางเขน อ. เมืองจ.นนทบุรี	16 – 1 – 38.4	271,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา	ถนนสุขสวัสดิ์ ซอยสุขสวัสดิ์ 30 แขวงบางปะกอก เขต ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	16 – 0 – 75.9	224,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าคำประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
โกลเด้น ทาวน์ บางนา – กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	56 – 1 – 69	562,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
โกลเด้น ทาวน์ เกษตร – นวมินทร์	ซอยนวมินทร์ 42 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	37 – 3 – 34	549,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ที่ดิน ดิ แอסקอท สาทร์ แบงคอก	ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	4 – 1 – 66.01	350,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สิทธิการเช่า ดิ แอסקอท สาทร์ แบงคอก			535,000,000		บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด
สกาย วิลล่า	อาคาร ดิ แอסקอท สาทร์ ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	793.65 ตร.ม.	-	-	บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด
สาทร์ สแควร์ – สำนักงานให้เช่า	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพฯ	5 – 0 – 60.32	2,460,000,000	หลักประกันเงินกู้	บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด
โกลเด้นแลนด์ บิวติ้ง	ถ.ราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	3 – 1 – 37	-	-	บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
สรายุพฤกษ์ รามคำแหง ลาดพร้าว	ถ.รามคำแหง แขวงวังทอง เขต วังทองหลาง กทม.	0 – 1 – 54.60	-	-	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
ราชพฤกษ์ วงแหวน เพชรเกษม	แขวงหนองแขม เขตภาษีเจริญ กทม.	9 – 3 – 56	-	-	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
เดอะแกรนด์ พระราม 2	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ. สมุทรสาคร	247 – 3 – 0.9	2,499,688,696	ใช้เป็นหลักประกัน	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน), บริษัท ไซด์ วอคส์ แลนด์ จำกัด
เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 1	ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขต ทุ่งครุ กรุงเทพฯ	8 - 1 – 91.20	251,565,650	ใช้เป็นหลักประกัน	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน), บริษัท ไซด์ วอคส์ แลนด์ จำกัด
เดอะแกรนด์ อุดมสุข	ถ.กาญจนาภิเษก แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	27 – 3 – 91.20	526,048,390	ใช้เป็นหลักประกัน	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน), บริษัท ไซด์ วอคส์ แลนด์ จำกัด
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 1 (อัลฟ่า)	ถ.บรมราชชนนี เขตทวีวัฒนา แขวงศาลาธรรมสพน์ กรุงเทพฯ	52 – 1 – 19.20	1,216,883,830	ใช้เป็นหลักประกัน	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท รีจัล รีเจียน จำกัด บริษัท ไซด์ วอคส์ แลนด์ จำกัด
ไทม์ พระราม 5	ถ.นครินทร์ ต.บางสีทอง ต. บางกรวย จ.นนทบุรี	6 – 3 – 46.20	258,762,700	ใช้เป็นหลักประกัน	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน), บริษัท ไซด์ วอคส์ แลนด์ จำกัด
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 2 (เดอะไพน์)	ถ.บรมราชชนนี เขตทวีวัฒนา แขวงศาลาธรรมสพน์ กรุงเทพฯ	57 – 3 – 81.10	1,037,560,352	ใช้เป็นหลักประกัน	บริษัท เฟิร์ส แสคว จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 2 (แกรนด์วิว)	ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขต ทุ่งครุ กรุงเทพฯ	12 – 3 – 64.40	188,177,000	ใช้เป็นหลักประกัน	บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซท จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไซด์ วอล์ค แลนด์ จำกัด

สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

โครงการ	คู่สัญญา		ปีที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า
	ผู้ให้เช่า / ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่า / ผู้เช่าช่วง	
ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ – สำนักงานให้เช่า	หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	2584
สิริ อพาร์ทเมนต์	หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	2559
โกลเด้นแลนด์ บิวติ้ง (โกลเด้น พาววิลเลียน)	กรมพระคลังข้างที่	บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด	2565
ดิ แอสคอต สาทร แบงคอก	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	บริษัท สาทร ทรัพย์สิน จำกัด	2596
เมย์แฟร์ แมริออท	บจ. โกลเด้นแลนด์ เมย์แฟร์	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (ผู้เช่าหลัก)	2580
	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง)	2566
สาทร สแควร์ – สำนักงานให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด	2582
โรงแรม ดับบลิว แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด (ผู้เช่าหลัก)	2582
	บจ. นอร์ท สาทร เรียลตี้	บริษัท นอร์ท สาทร โฮเต็ล จำกัด (ผู้เช่าช่วง)	2583
โครงการ FYI	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2590

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ถึงวันจัดเตรียมแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อยอันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

(1) ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	UV
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107537001030
ปีที่ก่อตั้ง	ปี พ.ศ. 2523
ทุนจดทะเบียน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 UV มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 4,044,770,615 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,044,770,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 UV มีทุนชำระแล้ว เป็นเงินทั้งสิ้น 1,911,926,537 บาท โดยมีหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 1,911,926,537 หุ้น
โทรศัพท์	66 (0) 2643 7100
โทรสาร	66 (0) 2255 9418
Home Page	www.univentures.co.th

(2) สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่ UV ถือร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ไทย – โลชาท จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามบัณฑิต อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 26443 7111 โทรสาร 0 3580 0977	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสี ออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ	ทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น ทุนชำระแล้ว 415,200,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	100
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ชิสเต็ม จำกัด ชั้น 2 อาคารมหาทุนพลาซ่า เลขที่ 888/222 – 224 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2634 7222 โทรสาร 0 2255 8986 – 7	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึก เวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบ จราจร	ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติง จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุม วัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9417	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการ เงิน การบริหารงานพัฒนา โครงการ และการลงทุน	ทุนจดทะเบียน 2,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุม วัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9417	ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ	ทุนจดทะเบียน 22,310,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,231,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุม วัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9417	ลงทุน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์ค เวนเชอร์ เพื่อรายได้ ค่าเช่าจาก สำนักงาน และโรงแรม	ทุนจดทะเบียน 600,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 7 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0 2652-4000 โทรสาร 0 2253 3263	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ อาคารที่พักอาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม	ทุนจดทะเบียน 600,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชั้น 21 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุม วัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 02255 9417	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุม วัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02 643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุม วัน 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 แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชั้น 36 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวง สีลม 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	39.28
บริษัท เอ็กซ์เซลเลนท์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด ชั้น 12 อาคารสิริปัญญา เลขที่ 475 ถนน ศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้าน วิศวกรรมการจัดการและอนุรักษ์ พลังงาน	ทุนจดทะเบียน 26,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	30.59
บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 7 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0 2652-4000 โทรสาร 0 2253-3263	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ อาคารที่พักอาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม	ทุนจดทะเบียน 244,049,400 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,711,660 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และ หุ้นบุริมสิทธิ์ 21,693,280 หุ้น มูลค่า ค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.98 (ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัทแกรนด์ ยู นิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
บริษัท ไทย – ซิงค์ออกไซด์ จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามบั้งชิต อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 โทรสาร 0 3580 0977	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสี ออกไซด์ 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 – ไลซา จำกัด)

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2690 7460 โทรสาร 0 2690 7461	ให้บริการด้านการบริหารและ ควบคุมงานก่อสร้าง บริการรับ ออกแบบงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรมและตกแต่งภายใน	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 100 บาท	35 (ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท ยูนิเวน เจอร์ แคปปิตอล จำกัด)
บริษัท สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น จำกัด ชั้น 12 อาคารสิริวิทยุ เลขที่ 475 ถนน ศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมและกลุ่ม พาณิชย์กรรม	ทุนจดทะเบียน 92,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 9,200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	15.80 (ถือหุ้นทางอ้อม ผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด)
บริษัท สหสินวัฒนา ไปโอเอ็นเนอร์ยี จำกัด ชั้น 12 อาคารสิริวิทยุ เลขที่ 475 ถนน ศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมและกลุ่ม พาณิชย์กรรม	ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	15.80 (ถือหุ้นทางอ้อม ผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด)

(3) บุคคลอ้างอิง**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

ผู้สอบบัญชี**คุณวิไล บุรณกิติโสภณ**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 48 เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : 0 2677 2000

โทรสาร : 0 2677 2222

นักลงทุนสัมพันธ์**นางสาวอัจฉริยา อังสุธรรม**

โทรศัพท์ : 0 2643 7174

โทรสาร : 0 2256 0639

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

เลขานุการบริษัท**นายพรชัย เกตุจินากุล**

โทรศัพท์ : 0 2643 7195

โทรสาร : 02-255-9418

E-mail : uv-comsec@univentures.co.th

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่นที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

- ไม่มี