

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”หรือ“บริษัท”) เป็นบริษัทจดทะเบียน ก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ผงสังกะสีออกไซด์ (Zinc Oxide) บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2531 และนับตั้งแต่ปี 2544 เป็นต้นมา บริษัทได้ขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มต้นด้วยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพแต่ประสบปัญหาการเงินไม่สามารถดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จ ด้วยการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือร่วมทุนกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ บริษัทมีความชัดเจนในนโยบายที่จะขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ในปี 2549 บริษัทจึงได้รับการอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ (Petrochemicals & Chemicals Sector) เป็นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Sector)

1.1 วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ

วิสัยทัศน์

มุ่งเน้นการสร้างสรรคและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ภายใต้การบริหารจัดการที่ดี เพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างเหมาะสม และเติบโตอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

- | | |
|----------------------|--|
| สินค้า: | สร้างสรรค์สินค้าภายใต้แรงบันดาลใจ พร้อมส่งมอบคุณภาพในทุกบริการ (Inspiring) |
| สังคมและสิ่งแวดล้อม: | สร้างจิตสำนึก แบ่งปันห่วงใยสังคม และสิ่งแวดล้อม (Caring) |
| พนักงาน: | สร้างเสริมความก้าวหน้า คิดนอกกรอบ (Proactive) |
| | สนับสนุนให้มีการทำงานร่วมกันเพื่อบรรลุเป้าหมายขององค์กร (Collaboration) |
| ผู้ถือหุ้น: | สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อเนื่อง และมั่นคงภายใต้ธรรมาภิบาลที่ดี (Reliable) |

1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ปี 2554

ธันวาคม บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (LRK) ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวในโครงการปาร์ค เวเนเซอร์ 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 และมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท 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 และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ GOLD (warrants) จำนวน 108,479,551 หน่วยในราคา 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 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

ปี 2556

กรกฎาคม กองทุนรวมกินรีพร็อพเพอร์ตี้ (KRF) ซึ่งบริษัทถือหน่วยลงทุนร้อยละ 98.88 ได้ยกเลิกกองทุนและจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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) เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท กรุงธนบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (KLAND) เพื่อเป็นการขยายฐานธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการบ้านจัดสรรระดับสัปดาห์คุณภาพ ทั้งนี้ไม่เพียงแค่อสังหาริมทรัพย์ที่ทางกลุ่มบริษัท UV ได้นำมาพัฒนาบริหารแต่ทีมงานมืออาชีพจาก KLAND ได้กลายมาเป็นส่วนหนึ่งของทีมงาน GOLD อีกด้วย และจากความสำเร็จด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงได้ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

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 แมเนจเม้นท์ 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 แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVRM) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ หรือ Golden Ventures REIT (GVREIT) ซึ่งเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวในอาคารสำนักงาน 2 แห่ง ได้แก่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ มีพื้นที่ให้เช่ารวมกันประมาณ 100,000 ตารางเมตร โดยเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุน 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 โดยการร่วมลงทุนครั้งนี้จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจได้ในอนาคต

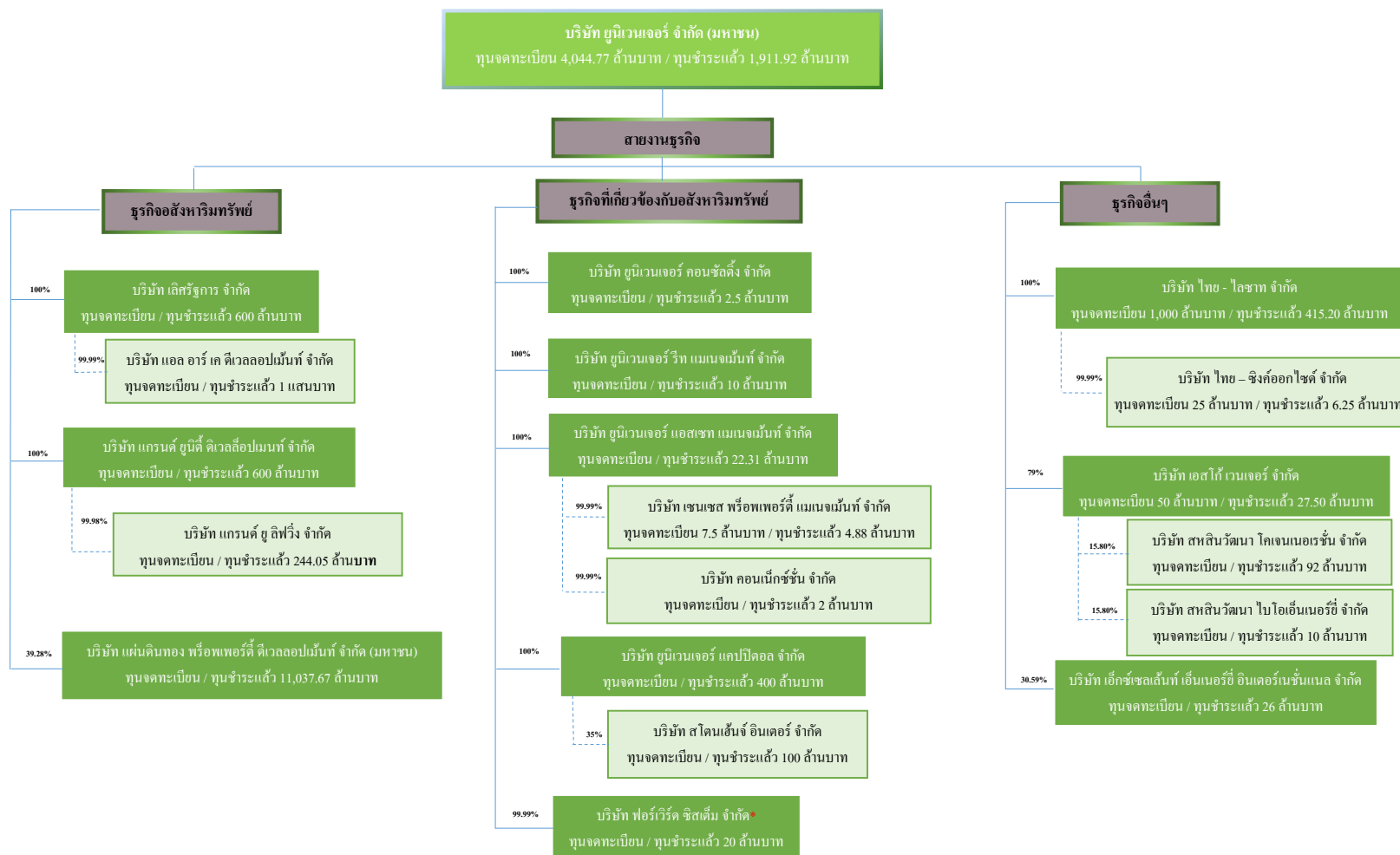
กรกฎาคม	บริษัทได้รับรางวัล Investors' Choice Award ครั้งที่ 3 ประจำปี 2559 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย รางวัลเกียรติยศแห่งการเปิดเผยข้อมูลและให้การเท่าเทียมกันแก่ผู้ถือหุ้น ในฐานะที่บริษัทได้รับคะแนนการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเต็ม 100 คะแนน ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยมติดต่อกันเป็นระยะเวลา 6 ปีต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2554-2559 ในทุกเกณฑ์การประเมินตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กันยายน	บริษัทได้รับการปรับเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เป็นระดับ "BBB+" จากเดิมที่ระดับ "BBB" สูงสุดนับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทมา
ตุลาคม	บริษัทเป็น 1 ใน 80 บริษัท ที่ได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ประจำปี 2559 ในระดับ "ดีเลิศ" หรือ "ห้าดาว" จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2560

พฤษภาคม	ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ มีชื่อเฉพาะว่า "หุ้นกู้บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563" จำนวน 2,000,000 (สองล้าน) หน่วย คิดเป็นมูลค่า 2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มิถุนายน	ได้รับคะแนนการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเต็ม 100 คะแนน ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยมติดต่อกันเป็นระยะเวลา 7 ปี ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2554-2560 ในทุกเกณฑ์การประเมินตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กันยายน	บริษัทรักษาระดับอันดับเครดิตองค์กรจากทริสเรทติ้งที่ "BBB+" เป็นปีที่ 2
ตุลาคม	ได้รับการประเมินผลประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2560 โดยบริษัท เป็น 1 ใน 110 บริษัท ที่ได้คะแนนผลการสำรวจการกำกับดูแลกิจการในระดับ "ดีเลิศ" จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

1.3 โครงสร้างกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 (ส่วนที่ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ขึ้นไป)



หมายเหตุ: *เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5 ล้านบาท เป็น 20 ล้านบาท

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น(%)
1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
1.1 บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์คเวนเชอร์ เพื่อรายได้ค่าเช่าจากสำนักงานและโรงแรม	100
1.2 บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด *	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	99.99
1.3 บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม	100
1.4 บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม	99.98
1.5 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ***	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การโรงแรม และที่อยู่อาศัย	39.28
2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์		
2.1 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน	100
2.2 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	100
2.3 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ	100
2.4 บริษัท เซนเซส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ****	ให้บริการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลและบริหารจัดการอาคารชุด	99.99
2.5 บริษัท คอนเน็กซ์ชั่น จำกัด ****	ประกอบกิจกรรมของตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง	99.99
2.6 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	100
2.7 บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด *****	ให้บริการด้านการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง บริการรับออกแบบงานโครงสร้างสถาปัตยกรรม และตกแต่งภายใน	35
2.8 บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบที่จอดรถ	99.99
3. ธุรกิจอื่นๆ		
ผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์		
3.1 บริษัท ไทย - โลชาท จำกัด	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น(%)
3.2 บริษัท ไทย - ซิงค์ออกไซด์ จำกัด *****	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ	99.99
การลงทุนด้านพลังงาน		
3.3 บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด	ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงาน	79
3.4 บริษัท สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น จำกัด *****	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มพาณิชย์กรรม	15.80
3.5 บริษัท สหสินวัฒนา ไปโอเอ็นเนอร์ยี จำกัด *****	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มพาณิชย์กรรม	15.80
3.6 บริษัท เอ็กซ์เซลเด็นท์ เอ็นเนอร์ยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	วิเคราะห์ปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานและติดตั้งอุปกรณ์ประหยัดพลังงาน	30.59

หมายเหตุ: * ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ร้อยละ 99.99

** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท 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 เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทลดลงจากร้อยละ 55.73 เป็นร้อยละ 39.28

**** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99

***** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปิตอล จำกัด ร้อยละ 99.99

***** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ไทย - โลซาท จำกัด ร้อยละ 99.99

***** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ร้อยละ 15.80

1.4 ขนาดของบริษัทตามเกณฑ์ Holding Company

จากกรณีที่บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) UV มีขนาดของบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก และขนาดของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของประกาศคณะกรรมการตลาดทุนและประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการพิจารณาขนาดของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการอนุญาตให้บริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (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 ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น

1 ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- โครงการแนวสูง: คอนโดมิเนียมครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ ซึ่งลงทุนพัฒนาโดยบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GRAND UNITY)
- โครงการแนวราบ: บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคาร โฮมออฟฟิศ ซึ่งลงทุนและพัฒนาโดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD)

1.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งลงทุนและพัฒนาโดย

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

1.3 ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ โรงแรม และสนามกอล์ฟ ซึ่งลงทุนและพัฒนาโดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ได้แก่

- โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิฟ อพาร์ทเม้นท์
- โครงการดิ แอสคอต สาทร แบงคอก
- โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก
- โรงแรมดับบลิว แบงคอก
- โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ

2 ธุรกิจเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

- ธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถ ดำเนินงานโดยบริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด (FS)
- ธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน ดำเนินงานโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด (UVC)
- ธุรกิจการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ ดำเนินงานโดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVAM)
- ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ วีที แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVRM)

- ธุรกิจให้บริการคำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้าง ดำเนินการโดยบริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (STI) โดยดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและบริหารแก่โครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงงาน โครงการ พาณิชยกรรม ของทั้งภาครัฐและเอกชน โดย UV ถือหุ้นสัดส่วน 35% ผ่านบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด (UVCAP)

3 ธุรกิจอื่น ซึ่งประกอบด้วย

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

โครงสร้างรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2558 ถึงปี 2560 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังต่อไปนี้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการ โดย	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	2558		2559		2560 (9 เดือน)*	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
- โครงการแนวสูง	GRAND UNITY	100	3,157.50	23.51%	4,409.97	25.99%	2,957.02	21.52%
- โครงการแนวราบ	GOLD	39.28	7,304.89	54.39%	9,479.27	55.87%	8,069.78	58.73%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	LRK, UVAM, GOLD	100, 100, 39.28	1,120.00	8.34%	868.14	5.12%	767.27	5.58%
ธุรกิจโรงแรม	GOLD	39.28	424.95	3.16%	449.24	2.65%	394.45	2.87%
ดอกเบี้ยรับ			21.86	0.16%	28.24	0.17%	10.21	0.07%
รายได้อื่น			144.48	1.08%	221.16	1.30%	183.36	1.33%
รวมรายได้จากธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			12,173.68	90.64%	15,456.02	91.10%	12,382.09	90.11%
2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์								
รายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์	UVAM, GOLD	100, 39.28	14.53	0.11%	55.68	0.33%	59.85	0.44%
รายได้จากธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษา ทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการ และการลงทุน	UVC	100	34.72	0.26%	43.92	0.26%	36.62	0.27%
รายได้จากธุรกิจการจัดการ	UVRM, GOLD	100, 39.28	0.00	0.00%	48.75	0.29%	47.59	0.35%
รายได้จากการขายเครื่องปั้นที่กเวลาและ อุปกรณ์ควบคุมระบบจอดรถ	FS	99.99	45.89	0.34%	51.21	0.30%	38.17	0.28%
ดอกเบี้ยรับ			0.10	0.00%	0.09	0.00%	0.00	0.00%
รายได้อื่น			0.71	0.01%	0.24	0.00%	0.95	0.01%
รวมรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์			95.95	0.71%	199.89	1.18%	183.23	1.33%
3. ธุรกิจอื่น								
ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงซักสืออกไซด์และเคมีภัณฑ์								
รายได้จากการขาย - ในประเทศ	TL	100	932.58	6.94%	1,101.57	6.49%	1,053.35	7.57%
รายได้จากการขาย - ต่างประเทศ	TL	100	210.99	1.57%	190.63	1.12%	107.93	0.79%
รวมรายได้จากการขาย			1,143.57	8.51%	1,292.20	7.62%	1,161.28	8.45%
ธุรกิจอื่น								
รายได้จากธุรกิจที่ปรึกษา ด้านประหยัดพลังงาน	EV	79	2.18	0.02%	2.14	0.01%	0.36	0.00%
ดอกเบี้ยรับ			0.10	0.01%	1.50	0.01%	0.91	0.01%
รายได้อื่น			13.64	0.10%	15.10	0.09%	13.44	0.10%
รวมรายได้จากธุรกิจอื่น			16.92	0.13%	18.74	0.11%	14.71	0.11%
รายได้รวม			13,430.12	100.00%	16,966.85	100.00%	13,741.31	100.00%

หมายเหตุ: *สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

รายละเอียดบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทย่อย	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	LRK	100	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์คเวนเชอร์ เพื่อรายได้ค่าเช่า จากสำนักงาน และโรงแรม
บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด* ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	LRKD	99.99	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ชั้น 7 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7171 โทรสาร 0 2253 3263	GRAND UNITY	100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่ พักอาศัย เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด ** ชั้น 7 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7171 โทรสาร 0 2253 3263	GUL	99.98	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่ พักอาศัย เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ 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 การโรงแรม และที่อยู่อาศัย
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	UVC	100	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การ บริหารงานพัฒนาโครงการ และการลงทุน

บริษัทย่อย	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชั้น 21 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	UVRM	100	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์
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 การลงทุนและการ จัดการ
บริษัท เซนเซส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด*** ชั้น 21 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	SPM	99.99	ให้บริการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลและ บริหารจัดการอาคารชุด
บริษัท คอนเน็กซ์ชั่น จำกัด*** ชั้น 21 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	CONNEXT	99.99	ประกอบกิจกรรมของตัวแทนและนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับ ค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปิตอล จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	UVCAP	100	ลงทุนในกิจการอื่นๆ
บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด **** เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2690 7460 โทรสาร 0 2690 7461	STI	35	ให้บริการด้านการบริหารและควบคุมงาน ก่อสร้าง บริการรับออกแบบงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรมและตกแต่งภายใน

บริษัทย่อย	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด ชั้น 2 อาคารมหาทุนพลาซ่า เลขที่ 888/222-224 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7222 โทรสาร 0 2255 8986-7	FS	99.99	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบจราจร
บริษัท ไทย - ไลซาท จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามัคคีพัฒนา อำเภอยะรัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 โทรสาร 0 3580 0977	TL	100	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ
บริษัท ไทย - ซิงค์ออกไซด์ จำกัด ***** เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามัคคีพัฒนา อำเภอยะรัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 โทรสาร 0 3580 0977	TZ	99.99	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ
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 สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น จำกัด ***** ชั้น 12 อาคารสิริวิญญู เลขที่ 75 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 โทรสาร 0 2201 3465	SSC	15.80	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มพาณิชย์กรรม
บริษัท สหสินวัฒนา ไปโอเอ็นเนอร์ยี จำกัด ***** ชั้น 12 อาคารสิริวิญญู เลขที่ 75 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 โทรสาร 0 2201 3465	SSB	15.80	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มพาณิชย์กรรม

บริษัทย่อย	ชื่อย่อ	สัดส่วน การถือหุ้น (%)	ลักษณะของธุรกิจ
บริษัท เอ็กซ์เซลเลนท์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ชั้น 12 อาคารสิริวิทยุ เลขที่ 75 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 โทรสาร 0 2201 3465	EEI	30.59	วิเคราะห์ปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และติดตั้งอุปกรณ์ประหยัดพลังงาน

หมายเหตุ: *

**

ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ร้อยละ 99.99

ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.98

ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99

ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด คิดเป็นร้อยละ 35.00

ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ไทย – ไสยาท จำกัด ร้อยละ 99.99

ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ร้อยละ 15.80

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทแบ่งการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท UV ในตามลักษณะธุรกิจดังนี้

1 ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- โครงการแนวสูง: คอนโดมิเนียมครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ ซึ่งลงทุนพัฒนาโดย บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GRAND UNITY)
- โครงการแนวราบ: บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคาร โฮมออฟฟิศ 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)
- บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVAM)

1.3 ธุรกิจเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ โรงแรม และสนามกอล์ฟ ซึ่งลงทุนและพัฒนาโดย บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ได้แก่

- โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์
- โครงการดิ แอสคอต สาทร์ แบงคอก
- โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก
- โรงแรมดับบลิว แบงคอก
- โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ

2 ธุรกิจเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

- ธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถ ดำเนินงานโดย บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด (FS)
- ธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการและการลงทุน ดำเนินงานโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด (UVC)
- ธุรกิจการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ ดำเนินงานโดย บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVAM)
- ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (UVRM)
- ธุรกิจให้บริการคำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้าง ดำเนินการโดยบริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (STI) โดยดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและบริหารแก่โครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงงาน โครงการพาณิชย์กรรม ของทั้งภาครัฐและเอกชน โดย UV ถือหุ้นสัดส่วน 35% ผ่านบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด (UVCAP)

3 ธุรกิจอื่น ซึ่งประกอบด้วย

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

1. ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการแนวสูง

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวสูง

GRAND UNITY พัฒนาคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์คอนโด ยู, ยู ดีไลท์ และยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ มุ่งพัฒนาตัวเองให้เป็นต้นแบบผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมแนวใหม่ ด้วยพันธกิจที่มุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นด้านการวิเคราะห์ การวิจัย การตลาด การออกแบบ ผลิตภัณฑ์ คุณภาพการก่อสร้าง คุณภาพงานบริการทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าสูงสุด แกรนด์ ยูนิตี้ ตั้งใจที่จะสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อยกระดับคุณภาพการใช้ชีวิตให้ดีขึ้นภายใต้แนวคิด U Living Concept ในราคาที่เหมาะสมและสามารถเป็นเจ้าของได้ง่าย เพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทาง นอกจากนี้จุดเด่นของบริษัทอีกประการคือ การก่อสร้างอย่างมีคุณภาพ มาตรฐาน ด้วยการร่วมมือกับผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ เน้นสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและสร้างสรรค์กับผู้รับเหมา ทำงานร่วมกันทั้งการดูแลแรงงาน คุณภาพการก่อสร้าง ลดสิ่งที่ไม่จำเป็นออกจากกระบวนการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้างให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ตลอดจนการสร้างความมั่นใจและน่าเชื่อถือให้กับลูกค้าในการดูแลรับผิดชอบและไม่ทอดทิ้งลูกค้า โดยการตั้งทีมงาน Home Friendly เพื่อดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิดหลังการขายทั้งในเรื่องข้อขัดและสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ซึ่งส่งผลดีกับลูกค้าที่อยู่อาศัยเองและลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นการประชาสัมพันธ์ที่ดีให้ภาพลักษณ์บริษัทและแบรนด์สินค้าในระยะยาว

GRAND UNITY มีโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ทั้งหมด 8 โครงการ ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ ดังนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดิน	วันที่เปิดขาย	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (MB)	สถานะการก่อสร้าง	ยอดขาย (%)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์ (%)
ยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์	ถนนรัตนาธิเบศร์ (ซอย 1)	5-1-10	ธันวาคม 2555	981	2101	สร้างเสร็จ	72%	69%
ยู ดีไลท์ @หัวหมาก สเตชัน	ถนนหัวหมาก ใกล้ Airport Link	6-0-5	กุมภาพันธ์ 2556	860	1800	สร้างเสร็จ	90%	89%
คอนโด ยู แคมปัส รัชดาเมืองเอก	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้มหาวิทยาลัยรังสิต	3-2-79	พฤศจิกายน 2556	448	837	สร้างเสร็จ	100%	100%
ยู ดีไลท์ @บางซื่อ สเตชัน	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ใกล้ MRT บางซื่อ	3-0-92	มีนาคม 2557	527	1576	สร้างเสร็จ	70%	65%
ยู ดีไลท์ @ตลาดพลู สเตชัน	ถนนรัชดา-กำแพง ใกล้ BTS ตลาดพลู	5-3-72	มีนาคม 2557	976	2461	สร้างเสร็จ	73%	68%
ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์พาร์ค พระราม 3	ริมถนนพระรามที่ 3	6-2-34	มกราคม 2557	1030	3784	สร้างเสร็จ	72%	71%
ยู ดีไลท์ รัชวิภา	ถนนวิภาวดีรังสิต 40-42	6-0-69	กรกฎาคม 2558	881	2464	สร้างเสร็จ	68%	64%
คอนโด ยู เกษตร-นนทบุรี	ถนนเกษตร-นนทบุรี, ตลาดพร้าว วัหีน	4-3-11	กุมภาพันธ์ 2560	445	887	กำลังก่อสร้าง	19%	-

การตลาดและการแข่งขันโครงการแนวสูง

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2560 คาดว่าจะทรงตัว ถึงแม้ว่ามีปัจจัยบวกทั้งความชัดเจนของแผนการลงทุนภาครัฐโดยเฉพาะรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้มและสายสีเหลือง ตลอดจนอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ระดับต่ำก็ตาม แต่การเติบโตของตลาด

ที่อยู่อาศัยมีจำกัดเนื่องจากอุปทานคงเหลือมีอยู่มาก แต่อุปสงค์ลดลง ตลอดจนผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรจากการลงทุนก็ลดลงด้วย เนื่องจากต้นทุนในการลงทุนสูงขึ้น ทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนลดลง ทั้งนี้ในช่วงครึ่งปีแรกผู้ประกอบการจึงมีการเปิดโครงการใหม่อย่างระมัดระวังซึ่งเน้นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ตลอดจนจัดกิจกรรมทางการตลาดอย่างเข้มข้นเพื่อการระบายสินค้าที่ยังคงเหลืออยู่ก่อน รวมทั้งการเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องมีความหลากหลายมากขึ้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในปี 2560 GRAND UNITY ได้ดำเนินการซื้อที่ดินตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้ตั้งงบประมาณเพื่อซื้อที่ดินในปี 2560 จำนวน 2,750 ล้านบาทเพื่อเปิดโครงการใหม่ โดยปัจจัยการเลือกทำเลจะมาจากการกำหนดลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทางบริษัทจึงต้องสรรหาที่ดินที่ราคาอยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยอยู่ประมาณ 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ในแหล่งที่เป็นชุมชนและสามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ GRAND UNITY มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขันรวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบโครงการ ทั้งนี้การเปิดขายโครงการใหม่ GRAND UNITY จะเปิดขายหลังการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการอนุมัติจาก EIA (Environmental Impact Assessment) แล้ว เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อลูกค้าในการจองซื้อคอนโดจากบริษัท

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวสูง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีจำนวนห้องที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 8 โครงการ จำนวนรวม 234 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 597 ล้านบาท

โครงการแนวราบ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

GOLD ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อจำหน่ายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยเป็นการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในลักษณะแนวราบในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน

โครงการปัจจุบันของ GOLD ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีจำนวนทั้งหมด 39 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการ มูลค่าขาย และรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		จำนวน หลัง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)
โกลเด้น ออเนอ	1	418	1,306	418	1,306	418	1,306	0	0
โกลเด้น ทาวน์	18	5,511	15,017	4,445	12,356	3,299	9,238	1,066	2,661
โกลเด้น ซิตี้	2	576	1,979	528	1,812	521	1,790	48	167
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	21	6,505	18,301	5,391	15,474	4,238	12,334	1,114	2,828
โกลเด้น บีโอ	4	660	3,013	491	2,242	402	1,716	169	771
โกลเด้น วิลเลจ	2	403	2,164	375	1,981	369	1,947	28	183
โกลเด้น เพรสทีกา	2	243	2,243	167	1,473	165	1,455	76	770
เดอะแกรนด์	9	1,302	15,379	719	7,967	701	7,784	583	7,412
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	17	2,608	22,798	1,752	13,662	1,637	12,902	856	9,136
โกลเด้น บีเอส	1	33	191	14	83	13	77	19	108
ยอดรวม โครงการอาคารพาณิชย์	1	33	191	14	83	13	77	19	108
ยอดรวมทั้งหมด	39	9,146	41,290	7,157	29,219	5,888	25,313	1,989	12,071

การตลาดและการแข่งขันโครงการแนวราบ

สภาวะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เมื่อดูจากตัวเลขจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้ครึ่งปีแรกของปี 2560 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเติบโตขึ้นจาก 40,408 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 11 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- บ้านเดี่ยว มียอดขายครึ่งปีแรก 2560 = 55,520 หน่วย ลดลงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝดเดี่ยว มียอดขายครึ่งปีแรก 2560 = 2,201 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์เฮ้าส์ มียอดขายครึ่งปีแรก 2560 = 11,922 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อาคารชุด มียอดขายครึ่งปีแรก 2560 = 24,459 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อื่นๆ มียอดขายครึ่งปีแรก 2560 = 688 หน่วย ลดลงร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

สำหรับกลยุทธ์สินค้า GOLD บริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขัน โดยให้สินค้ามีความหลากหลายเหมาะสมกับความต้องการในระดับราคาหรือพื้นที่ที่แตกต่างกัน เน้นการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง การออกแบบให้ยึดหลักการสร้างประโยชน์พื้นที่ให้สูงที่สุดจากพื้นที่ที่มีอยู่ รวมถึงการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ๆ ให้กับสินค้า เช่น การพัฒนาสินค้าประเภทบ้านแฝดให้มีฟังก์ชันบ้าน หรือดีกว่าบ้านเดี่ยวของคู่แข่งในย่านนั้นๆ โดยมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นกว่าในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการจะเลือกทำเลที่ดีมีความสะดวกในการคมนาคม การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายนอกโครงการ บริษัทจะมีการเก็บ Land Bank ไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการในอนาคต อันจะสร้างความได้เปรียบในด้านต้นทุนที่ดินที่ราคาสูงขึ้นมากในแต่ละปี นอกจากนี้บริษัท GOLD มีนโยบายบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว และจะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัท อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตาม

รูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้การบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวราบ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีจำนวนบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 39 โครงการ จำนวนรวม 1,268 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 3,905 ล้านบาท

1.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

- **ดำเนินการภายใต้ บริษัท เลิศจูริการ จำกัด (LRK)**

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

- **ดำเนินการภายใต้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GOLD)**

GOLD มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้ GOLD สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องปัจจุบัน GOLD มีโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ โรงแรม และอาคารสำนักงาน ดังนี้

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

เป็นอาคารสำนักงานเกรด A บริหารโดย LRK ซึ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกันยายน 2554 ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญบริเวณสี่แยกเพลินจิต สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต มีพื้นที่อาคารทั้งหมด 53,304 ตร.ม. (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) และพื้นที่ใช้สอยสุทธิ 26,313 ตร.ม. (Net Leasable Area) ครอบคลุมพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ ประกอบด้วยอาคารสูง 33 ชั้น พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยชั้น 1 - 22 เป็นส่วนอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า และชั้นที่ 23 ถึง 34 เป็นพื้นที่อาคารในส่วนโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ โดยอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้ให้บริการแก่บริษัทที่มีชื่อเสียงทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากพื้นที่เช่าที่มีจำกัดและเป็นที่ต้องการของลูกค้าชั้นนำ

โครงการสาทร สแควร์

เป็นอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรกับถนนราชมรรคาสามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี อาคารสาทร สแควร์ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง ไม่มีเสา และมีฝ้าเพดานสูง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ อีกทั้งยังเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Gold Certificated จาก USGBC

ทั้งนี้ ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัท LRK และ GOLD ได้นำอาคารสำนักงานปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ส่วนโรงแรม ดี โอเกอร์ เพอร์สทีจ) และอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน อาคาร พร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (“GVREIT”)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระรามที่ 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก (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

1.3 ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม และสนามกอล์ฟ ซึ่งลงทุนและพัฒนาโดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GOLD)

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก (Modena by Fraser Bangkok)

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 239 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ ฮอสพิทาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์สะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ซึ่งตัวอาคารมีพื้นที่เชื่อมถึงกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยท่าเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อกิจการ

โครงการโกลเด้นแลนด์ บิวติ้ง

โครงการโกลเด้นแลนด์ บิวติ้ง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตร.ม. ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น CentralWorld เกษรพลาซ่า เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมไพล์ ซีซั่น โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้โกลเด้นแลนด์ บิวติ้งสามารถเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีราชดำริและสถานีชิดลมเพียงไม่กี่นาที โดยอาคารได้รับการออกแบบมาให้ความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร

โครงการ ดี แอสคอต สาทร แบงคอก และสกาย วิลล่าส์

เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทันสมัย ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าชองนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดี แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของสกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง

โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์

โครงการเมย์แฟร์ แมริออท ถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่หรูหราที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยตัวอาคารสูง 25 ชั้น ปัจจุบันได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมได้ และ GOLD ได้ขายสิทธิการเช่าของอาคารดังกล่าวให้แก่กองทุนโกลด์พร็อพเพอร์ตี้ฟัണ്ട് (GOLD ถือหุ้นอยู่ประมาณ 1 ใน 3) ตัวอาคารประกอบด้วยห้องพักจำนวน 164 ห้อง ห้องพักมีขนาดตั้งแต่ 1 - 3 ห้องนอน บริหารโครงการโดยแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ใจกลางชอยหลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และใกล้สวนลุมพินีซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ

การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

โดยภาพรวมของตลาดอาคารเชิงพาณิชย์กรรมที่รับรู้รายได้จากค่าเช่า โดยเฉพาะส่วนอาคารสำนักงานยังมีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานเช่าและอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยเฉพาะในอาคารสำนักงานเกรด A ในย่าน Central Business District (CBD) สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2560 ปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในกรุงเทพฯ ทั้งหมดมีประมาณ 8.64 ล้านตารางเมตร จากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้ว 7.99 ล้านตารางเมตร หรืออัตราพื้นที่ว่างมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 7.5 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด ซึ่งเป็นอัตราพื้นที่ว่างที่ต่ำที่สุดในรอบ 20 ปี² ทั้งนี้อาคารปาร์คเวนเจอร์ยังคงมีอัตราค่าเช่าพื้นที่สูงสุด 1,300 บาทต่อ ตร.ม. เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่มียังมีจำกัดเนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ในย่านซีบีดีที่ไม่สามารถสร้างอาคารสำนักงานใหม่ ทำให้บริษัทสามารถปรับขึ้นค่าเช่าเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเพื่อให้สอดคล้องกับราคาเช่าล่าสุด

² ที่มา-CBRE

การจัดหาที่ดินและบริการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

บริษัท LRK และ GOLD มีนโยบายสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนาในย่านธุรกิจและการคมนาคมที่สะดวก ที่ดินจะต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ฝ่ายบริหารจึงให้ความสำคัญในการสรรหาที่ดินและเข้าไปดูพื้นที่ในการพัฒนาเอง ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด ก่อนจะอนุมัติซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินในแต่ละแปลง ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่จะทำประโยชน์โดยให้เช่าที่ดินมากกว่าการขายกรรมสิทธิ์ ซึ่งต้องรอให้สัญญาเดิมหมดอายุเสียก่อน โดยการเช่าที่ดินดังกล่าวบริษัท จะทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี สำหรับการพัฒนาโครงการบริษัท LRK และ GOLD มีนโยบายการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความน่าเชื่อถือ โดยการเปิดประมูลราคาในส่วนของการจ้างผู้รับเหมาโครงการ ซึ่งผู้ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการและมีการรับประกันราคา เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้อายุการใช้งานได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง

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

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัท GOLD กำลังดำเนินการพัฒนาโครงการสามย่าน มิตรทาวน์ (SAMYAN MITRTOWN) บนที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขนาดเนื้อที่ 13-3-93.64 ไร่ โดยพัฒนาเป็นอาคาร Mixed Use Complex ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่สำนักงาน ที่พักอาศัย และพื้นที่ศูนย์การค้า 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

2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2.1 ธุรกิจให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถ

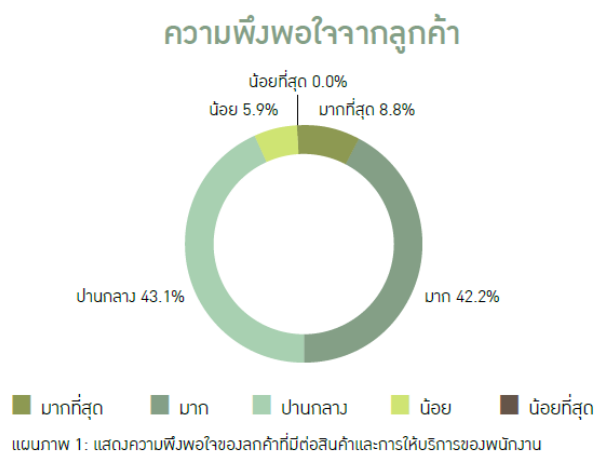
ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัยและระบบควบคุมลานจอดรถ

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	AMANO
	Barrier Gate	CEDAMATIC
	Under Vehicle Scanning System - UVS	cliver corporation
	POS	EZ Park
	Management Parking	EZ PARK
	Car Counting	FS FORWARD SYSTEM
Access Control System	Access Control System	AMANO
	Turnstile	Johnson Controls
	Speed Gate	BOON EDAM your entry partner CSG drive security gates ltd
Monitoring System	CCTV	Panasonic
		EverFocus HIKVISION
Fire Safety	Fire Alarm	Johnson Controls NOTIFIER by Honeywell
Integrated System	Building Automation System	Johnson Controls

การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัย และลานจอดรถ

ภาพรวมการตลาดและการแข่งขันของธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถนั้น อัตราการเติบโตชะลอตัวลง อันเนื่องมาจากการชะลอตัวของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการแข่งขันด้านราคามีแนวโน้มสูง โดยเฉพาะการแข่งขันด้านราคาจากสินค้าราคาถูกและมีคุณภาพต่ำ FS จึงมีนโยบายเน้นการแข่งขันในตลาดสินค้าคุณภาพสูง และมีบริการหลังการขายที่มีคุณภาพสำหรับลูกค้าระดับบน แต่ในขณะเดียวกัน ก็ได้เพิ่มสินค้าที่มีราคาต่ำลงเพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้า ทั้งนี้ด้วยประสบการณ์ในการทำงานมากกว่า 20 ปี FS จึงมีประสบการณ์แบบครบวงจร ตั้งแต่การออกแบบ การติดตั้ง การแก้ไขปัญหาและการบำรุงรักษาด้วยบุคลากรของบริษัทเอง ทำให้บริษัทได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าเป็นอย่างดีโดยมีคะแนนความพึงพอใจจากลูกค้าดังนี้

**การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการธุรกิจระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถ**

FS มีการจัดหาผลิตภัณฑ์จากทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อจำหน่ายให้กับลูกค้า โดยพิจารณาเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพดีและมีราคาที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในตลาด โดยเป็นสินค้าในประเทศ 30% และสินค้าจากต่างประเทศ 70% ปัจจุบัน FS เป็นตัวแทนจำหน่ายสินค้าคุณภาพจากหลายประเทศ เช่น AMANO จากประเทศญี่ปุ่น BOON EDAM จากประเทศเนเธอร์แลนด์ JOHNSON CONTROLS จากประเทศสหรัฐอเมริกา และ COVA SECURITY GATES จากประเทศอังกฤษ เป็นต้น และมีแผนจะเป็นตัวแทนจำหน่ายระบบ AUTOMATED PARKING SYSTEM จากประเทศเกาหลี

งานที่ไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจการให้บริการระบบการควบคุมการเข้าออกอาคาร ที่พักอาศัย และระบบควบคุมลานจอดรถ

-ไม่มี-

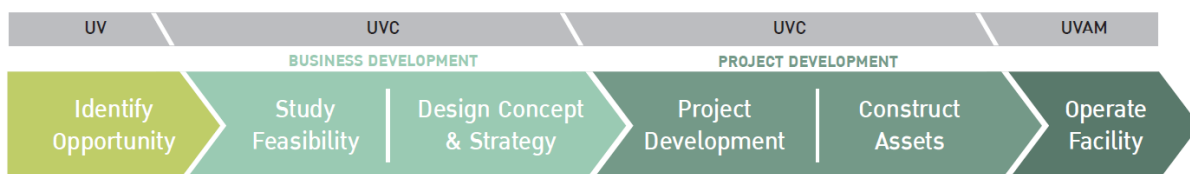
2.2 ธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

UVC ให้บริการเป็นที่ปรึกษาโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่การพัฒนาธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงธุรกิจ และการจัดทำแผนและโครงสร้างการลงทุนการพัฒนาโครงการ ซึ่งรวมถึงการบริหารโครงการและควบคุมการก่อสร้าง จนกระทั่งถึงการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

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



การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

จากความสำเร็จของโครงการต่างๆ ที่ผ่านมา ทำให้ UVC ได้รับความไว้วางใจในการเป็นที่ปรึกษาโครงการอื่นๆ ตามมา จากการบอกกล่าวกันของลูกค้าที่พอใจกับบริการของบริษัท

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารและพัฒนาโครงการและการลงทุน

-ไม่มี-

2.3 ธุรกิจการบริหารอาคาร การลงทุนและการจัดการ

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

2.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดย บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยดำเนินธุรกิจในการดูแลจัดการกองทรัสต์ บริหารสินทรัพย์และหนี้สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

2.5 ธุรกิจให้บริการคำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้าง

ธุรกิจให้บริการคำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้าง ดำเนินการโดยบริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (STI) โดยดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและบริหารแก่โครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงงาน โครงการพาณิชยกรรมของทั้งภาครัฐและเอกชน โดย UV ถือหุ้นสัดส่วน 35% ผ่านบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด (UVCAP)

3. ธุรกิจอื่น

3.1 ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์

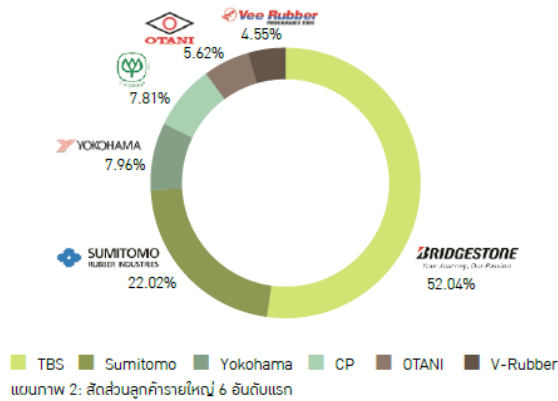
บริษัท ไทย-ไลเซาท จำกัด (TL) ทำธุรกิจผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์ (ZnO) ซึ่งใช้เป็นส่วนผสมในกระบวนการผลิตของหลายผลิตภัณฑ์ โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับยาง เช่น ยางรถยนต์ ถุงมือยาง รองเท้า หรือแม้แต่ผลิตภัณฑ์อาหารสัตว์ เซรามิก เครื่องเคลือบ เครื่องสำอาง และยารักษาโรคต่างๆ เป็นต้น ด้วยกรรมวิธีการผลิตที่เข้มงวดในเรื่องคุณภาพ ตั้งแต่ขั้นตอนการเลือกวัตถุดิบ จนได้มาซึ่งผงสังกะสีออกไซด์ที่มีคุณภาพและมาตรฐาน และได้รับการรับรองระบบคุณภาพมาตรฐานระดับสากล ได้แก่ ISO 9001 GMP HACCP FAMI-QS HALAL และระบบการจัดการระดับสากล ได้แก่ ISO 14001 ISO 50001 OHSAS 18001 และ TIS 8001 (ขั้นพื้นฐาน) ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทมีกำลังการผลิต 15,800 ตัน โดยในปี 2560 บริษัทจะมีกำลังการผลิตมากกว่า 21,000 ตันต่อปี และ เป้าหมายในปี 2561 บริษัทจะเพิ่มกำลังการผลิตเป็น 25,000 ตันต่อปี

ทั้งนี้บริษัท TL จำแนกผลิตภัณฑ์ตามชนิดสินค้าและความบริสุทธิ์ไว้ดังนี้

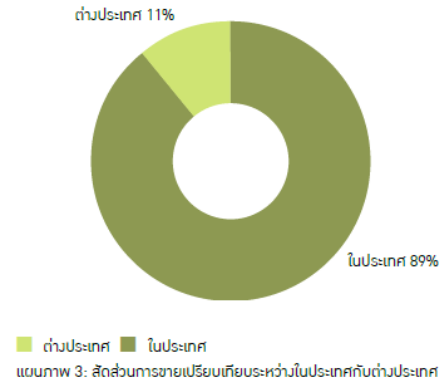
สินค้า	เกรดสินค้า	ความบริสุทธิ์	อุตสาหกรรม
Zinc Oxide	White Seal Special	99.80% min	Animal Feeds and Treatment Ceramic Anti-Rust Paint Rubber Products and Parts Cosmetics Medicine and Pharmaceuticals
	White Seal Extra	99.50% min	Animal Feeds and Treatment Ceramic Anti-Rust Paint Rubber Products and Parts Cosmetics Medicine and Pharmaceuticals
	White Seal	99.50% min	Ceramic Rust Protective Paint
	Feed Grade	99.50% min	Animal Feeds Industry
	Red Seal	90.00% min	High Quality tyre industry Rubber Shoes and Related Products
	Red Seal-R (RS-R)	90.00% min	Products Related to Rubber Industry Rubber

เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด เป็นลูกค้าอุตสาหกรรมและบริษัทยังมีผู้แทนจำหน่ายทั้งในและต่างประเทศ โดยกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตยางรถยนต์มียอดการสั่งซื้อมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 78.61 รองลงมาคือผู้แทนจำหน่าย คิดเป็นร้อยละ 13.53 กลุ่มอุตสาหกรรมอาหารสัตว์ คิดเป็นร้อยละ 7.81 โดยรายชื่อบริษัทลูกค้า 6 อันดับแรกมีรายละเอียดดังนี้

สัดส่วนลูกค้ารายใหญ่ 6 อันดับแรก



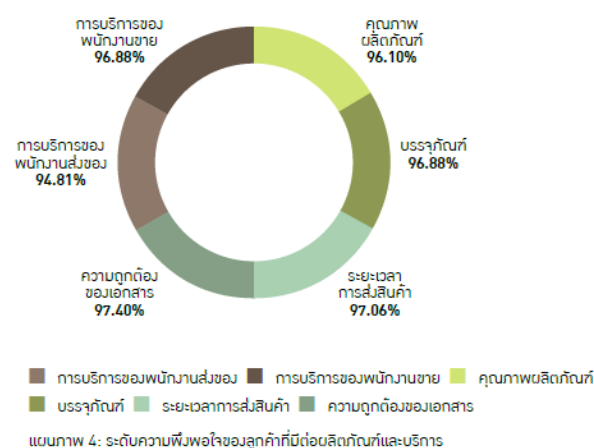
สัดส่วนการขายเปรียบเทียบระหว่างในประเทศกับต่างประเทศ



การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ 51 ทั้งนี้มีนโยบายการจำหน่ายสินค้าในประเทศเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีนักลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมยางรถยนต์จากต่างประเทศมาลงทุนมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้การใช้ผงสังกะสีออกไซด์ในประเทศเพิ่มมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 แต่ทั้งนี้บริษัทก็ยังคงนโยบายขยายตลาดไปต่างประเทศเช่นเดิม ในภูมิภาคอาเซียนใช้ระบบคุณภาพนำการขาย เช่น กลุ่มอาหารสัตว์ใช้มาตรฐาน GMP & HACCP และ FAMI-QS ซึ่งมีความจำเป็นมากในการผลิตอาหารสัตว์เพื่อสัตว์เลี้ยง ไก่ และสุกร มีการเยี่ยมเยียนและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในทุกระดับ โดยสำหรับระดับความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์และบริการโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 97 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์และบริการ



การจัดหาผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ประกอบธุรกิจการผลิตและจัดจำหน่ายแผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

ลักษณะของวัตถุดิบ

TL ใช้สังกะสีแท่งบริสุทธิ์เป็นวัตถุดิบหลักที่ใช้ในกระบวนการผลิตสังกะสีออกไซด์ ซึ่งคิดเป็นปริมาณร้อยละ 93 ของวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตทั้งหมด เนื่องจากแหล่งวัตถุดิบในประเทศได้ยุติการดำเนินกิจการลง ดังนั้นวัตถุดิบจึงมาจากผู้ผลิตต่างประเทศทั้งหมด โดยมีการนำเข้าจากญี่ปุ่น อินเดีย ออสเตรเลีย และเปรู มีรายละเอียดดังนี้

แหล่งวัตถุดิบ	2558		2559		2560 (9 เดือน)	
	มูลค่า	เปรียบเทียบ	มูลค่า	เปรียบเทียบ	มูลค่า	เปรียบเทียบ
	การสั่งซื้อ	สัดส่วนกับ	การสั่งซื้อ	สัดส่วนกับ	การสั่งซื้อ	สัดส่วนกับ
	วัตถุดิบ	รายได้รวมตาม	วัตถุดิบ	รายได้รวมตาม	วัตถุดิบ	รายได้รวมตาม
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ภายในประเทศ	439	57	608	70	0	0
ต่างประเทศ	328	43	256	30	1,340	100
รวม	767	100	864	100	1,340	100

หมายเหตุ: *สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในกระบวนการผลิตแผงสังกะสีออกไซด์ ของเสียที่เกิดขึ้นจากการกระบวนการดังกล่าวจะถูกนำมาแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. ของเสียอันเกิดจากกระบวนการผลิต ซึ่งจะถูกนำเข้าสู่กระบวนการคัดแยกเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่และอีกส่วนหนึ่งจะจำหน่ายให้กับบริษัทภายนอกเพื่อนำไปหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Recycle)
2. ของเสียในรูปของส่วนประกอบจะดำเนินการโดยผู้จัดจ้างที่ได้รับการคัดเลือกและจะนำของเสียดังกล่าวไปกำจัดตามที่กฎหมายกำหนด

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายแผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

-ไม่มี-

3.2 ธุรกิจการลงทุนพลังงาน

ธุรกิจการลงทุนพลังงานดำเนินงานโดยบริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด (EV) โดยดำเนินธุรกิจในรูปแบบของการลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงานจากแหล่งเชื้อเพลิงที่เป็นวัสดุเหลือใช้จากธรรมชาติร่วมกับเชื้อเพลิงที่ประหยัดและมีมลพิษต่ำ และการให้บริการปรึกษาด้านวิศวกรรมจัดการและอนุรักษ์พลังงาน

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท UV ที่ได้เปิดเผยนี้เป็นกรณีที่มีผลกระทบต่อประกอบการธุรกิจ การดำเนินงานฐานะทางการเงิน ต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญไม่ใช่ความเสี่ยงในลักษณะที่เป็นข้อเท็จจริงทั่วไป สำหรับการประกอบธุรกิจนั้นๆ

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ (Operational Risks)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจปีนี้ น่าจะมีการฟื้นตัวได้เล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2559 ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า สถานการณ์หนี้ครัวเรือนที่ชะลอการเติบโตลงอย่างต่อเนื่อง สะท้อนสัญญาณที่ระมัดระวังของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อรายย่อย โดยประเมินว่า มีความเป็นไปได้ที่หนี้ครัวเรือนของไทยในปี 2560 จะชะลอลงไปอยู่ที่ประมาณ 78.0-79.0% ต่อจีดีพี ภาวะหนี้สินครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง เมื่อเทียบกับรายได้ ก็น่าจะยังสะท้อนว่า กำลังซื้อและบรรยากาศของการใช้จ่ายอาจมีกรอบการฟื้นตัวที่ค่อนข้างจำกัด โดยในปีนี้ บริษัทได้เลื่อนเปิดโครงการใหม่ ออกไปเป็นช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 ส่วนหนึ่งมาจากสภาพตลาดที่ยังไม่เอื้อต่อการขาย

¹ ข้อมูลจาก: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย วันที่ 29 กันยายน 2560

ความเสี่ยงจากสภาพการแข่งขัน

ถึงแม้สถานการณ์หนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีผลต่อเนื่อง ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทมียอดขาย 2,789 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณ 45% ในช่วงเวลาเดียวกัน ส่วนหนึ่งมาจากแคมเปญการตลาด “แช่แข็งเงินผ่อน นาน 3 ปี” ที่แกรนด์ ยูนิตี้ เป็นผู้จ่ายค่าเงินผ่อนธนาคารต่อเดือน แทนลูกค้านานถึง 3 ปี ซึ่งช่วยส่งเสริมการขายสินค้าพร้อมอยู่ของบริษัท ทำให้เกิดยอดขายกว่า 1,300 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสที่ 3

ความเสี่ยงด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการมากนักดอกเบี้ยจ่ายอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ของบริษัท สร้างเสร็จและส่งมอบไปแล้วกว่า 70% แล้ว บริษัทอาจจะมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินที่ยังคงมีการปรับตัวสูงขึ้น แต่ก็ได้ใช้กลยุทธ์ในการเจรจาจัดหาที่ดินในทำเลที่ต้องการมาพัฒนาอย่างไรก็ตาม เพื่อลดความเสี่ยงนี้ บริษัทได้มีแผนการลงทุนระยะยาวล่วงหน้า และได้ดำเนินการแล้วในปีนี้มีผลทำให้บริษัทได้ที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมครอบคลุมทุกช่วงราคา และรองรับการเติบโตของยอดขายได้ของบริษัท

ความเสี่ยงในด้านราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง การก่อสร้างโครงการของ แกรนด์ ยูนิตี้ จะมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นในปีหน้า ซึ่งจะทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นและกำไรลดลง อย่างไรก็ตาม เราได้หารือกับบริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ ที่ปรึกษางานก่อสร้างในเครือฯ อย่างต่อเนื่อง ในการวางแผนก่อนการพัฒนาสินค้าร่วมกันกับทีมออกแบบและก่อสร้าง โดยที่ได้วางแผนพัฒนาและขายโครงการให้แล้วเสร็จในระยะเวลา 15 เดือนสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น และภายใน 24 เดือนสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 30 ชั้น เป็นต้น โดยนับตั้งแต่การซื้อและโอนที่ดินเสร็จเรียบร้อยจนถึงการโอนส่งมอบห้องชุดทั้งหมดให้กับลูกค้า ทำให้สามารถประเมินราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างได้ใกล้เคียงแม่นยำ

ความเสี่ยงจากยอดขายที่ต่ำกว่าตามแผนงาน

ช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 บริษัทสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคิดเป็นมูลค่า 2,957 ล้านบาท มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2559 ประมาณ 17% ส่วนหนึ่งมาจากฐานที่สูงของปีก่อนจากมาตรการรัฐ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทมียอดขายที่รอรับรายได้ หรือ Backlog 565 ล้านบาท ซึ่งสามารถพร้อมรับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดภายในปีนี้ โดยที่ผ่านมามีสัดส่วนของลูกค้าของบริษัทที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมีกว่า 70%

ความเสี่ยงจากหนี้สินที่เพิ่มขึ้น

บริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการมากักตุนเบี้ยจ่ายอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทสร้างเสร็จและส่งมอบไปเฉลี่ยกว่า 70% แล้ว

ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์

ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัตถุดิบ

ราคาวัตถุดิบหลักที่ใช้ในการผลิตผงสังกะสีออกไซด์อ้างอิงจากราคาเฉลี่ยตลาดกลางที่กรุงลอนดอน London Metal Exchange (LME) ยังคงมีความผันผวน โดยราคาเฉลี่ย 9 เดือน ปี 2560 ได้ปรับสูงขึ้นร้อยละ 42 มาอยู่ที่ 2,767 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน เทียบกับราคาเฉลี่ย 9 เดือน ปี 2559 ที่ 1,948 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน ความผันผวนจากราคาวัตถุดิบดังกล่าว ทำให้เกิดความเสี่ยงกับการดำเนินธุรกิจด้านรายได้และต้นทุนการผลิต บริษัทจึงได้ติดตามราคาอย่างใกล้ชิด วางเป้าหมายราคาที่ชัดเจนเพื่อจัดซื้อวัตถุดิบล่วงหน้าในราคาที่เหมาะสม

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

TL มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากราคาวัตถุดิบหลักอ้างอิงจากราคาตลาดกลางที่กรุงลอนดอน London Metal Exchange (LME) ซึ่งซื้อขายในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐและมีความผันผวนมากในปี 2560 โดยในระยะ 9 เดือน อัตราแลกเปลี่ยน เคลื่อนไหวตั้งแต่ระดับ 33.07 บาทต่อดอลลาร์ ถึงระดับ 35.80 บาทต่อดอลลาร์ บริษัทจึงได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงดังต่อไปนี้

1. ติดตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอย่างใกล้ชิด เช่น การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ ความตึงเครียดระหว่างสหรัฐฯ กับเกาหลีเหนือ
2. ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract) โดยบริษัทมีนโยบายปิดความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่า 50% ของภาระจ่ายสกุลต่างประเทศ
3. ส่งออกสินค้าไปต่างประเทศในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นการบริหารความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) เนื่องจากบริษัทมีภาระจ่ายเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐจากการนำเข้าวัตถุดิบเพื่อผลิตผงสังกะสีออกไซด์ ดังนั้นการส่งออกจึงช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนได้ โดยในระยะเวลา 9 เดือน ปี 2560 บริษัท TL มียอดส่งออก 108 ล้านบาท

ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่รายเดียวมากกว่าร้อยละ 25 ของยอดขายรวม

TL มีนโยบายลดระดับการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้ารายใหญ่ ทำให้สัดส่วนลูกค้าที่มียอดสั่งซื้อสินค้าจาก TL สูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 15 ของยอดขายรวม และยังคงดำเนินนโยบายนี้ต่อเนื่องเพื่อลดความเสี่ยงการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่ นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินการขยายการขายไปต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2560 บริษัทมีมูลค่าส่งออกเท่ากับ 15% ของยอดขายรวม

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

ความเสี่ยงจากหนี้สิน

ในปี 2560 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนการพัฒนาโครงการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายบริหารระดับหนี้สินต่อทุนให้อยู่ระดับที่เหมาะสม คือมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D:E Ratio) ไม่เกิน 2.0 เท่า โดย ณ เดือนกันยายน 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D:E Ratio) 1.28 เท่า จากการบริหารอัตราส่วนหนี้สินที่ยังอยู่ในระดับที่เหมาะสมดังกล่าว บริษัทได้รับการคงอันดับเครดิตขององค์กรจากทริสเรทติ้งที่ระดับ “BBB+” เป็นปีที่ 2

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 กลุ่มบริษัท UV มีทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัท UV และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ มีดังนี้

4.1 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
คอนโด ยู แคมป์ รังสิต - เมืองเอก	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้มหาวิทยาลัยรังสิต ปทุมธานี	3-2-79	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
คอนโด ยู เกษตร - นวมินทร์	ถนนลาดปลาเค้า กรุงเทพมหานคร	4-3-11	93,634,100.00	หลักประกันเงินกู้	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์	ถนนรัตนาธิเบศร์ (ซอย 1) นนทบุรี	5-1-10	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น	ถนนหัวหมาก ใกล้ Airport Link กรุงเทพมหานคร	6-0-5	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ @ ตลาดพลู สเตชั่น	ถนนรัชดา - ท่าพระ ใกล้ BTS ตลาดพลู กรุงเทพมหานคร	5-3-72	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์พาร์ค พระราม 3	ถนนพระราม 3 ใกล้ BRT วัดปริวาส กรุงเทพมหานคร	6-2-34	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ยู ดีไลท์ รัชวิภา	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้ SCB Park กรุงเทพมหานคร	6-0-69	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
ยู ดีไลท์ @ บางซื่อ สเตชัน	ถนนกรุงเทพ - นนทบุรี ใกล้ MRT บางซื่อ กรุงเทพมหานคร	3-0-92	-	-	บจก. แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง
ที่ดินระหว่างการพัฒนา	ถนนพหลโยธิน ใกล้มหาวิทยาลัยศรีปทุม กรุงเทพมหานคร	6-1-17	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินระหว่างการพัฒนา	ถนนจรัญสนิทวงศ์ 81 กรุงเทพมหานคร	3-2-2	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินระหว่างการพัฒนา	วิภาวดีรังสิต ซอย 3 กรุงเทพมหานคร	9-1-23	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

4.2 ทรัพย์สินที่มีไว้ให้เช่า

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
อาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ - สำนักงานให้เช่า	57 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	81,504			บจก. เลิศรัฐการ
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลท์ 2 @ บางซื่อ สเตชั่น)	ถนนประชาชื่น กรุงเทพมหานคร	156.54	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลท์ 3 ประชาชื่น - บางซื่อ)	ถนนประชาชื่น กรุงเทพมหานคร	266.51	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการคอนโด ยู @ หัวหมาก สเตชั่น)	ถนนหัวหมาก ใกล้ Airport link กรุงเทพมหานคร	70.69	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ - ทองหล่อ)	ถนนพัฒนาการ กรุงเทพมหานคร	161.78	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการคอนโด ยู รัชโยธิน)	ถนนพหลโยธิน 32 กรุงเทพมหานคร	71.6	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการคอนโด ยู วิภา - ลาดพร้าว)	ซอยวิภาวดีรังสิต 20 กรุงเทพมหานคร	71.07	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์)	ถนนรัตนาธิเบศร์ (ซอย 1) นนทบุรี	316.71	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น)	ถนนหัวหมาก ใกล้ Airport link กรุงเทพมหานคร	255.13	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน (บาท)	กรรมสิทธิ์ของ
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลฟ์ @ ตลาดพลู สเตชั่น)	ถนนรัชดา - ท่าพระ ใกล้ BTS ตลาดพลู กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร	180.86	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลฟ์ เรสซิเดนซ์ริเวอร์ฟรอนท์ พระราม 3)	ถนนพระราม 3 ใกล้ BRT วัดปวิวาส กรุงเทพมหานคร	280.66	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลฟ์ รัชวิภา)	ถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้ SCB Park กรุงเทพมหานคร	299.33	-	-	บจก. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดพาณิชย์กรรม (โครงการยู ดีไลฟ์ @ บางซื่อ สเตชั่น)	ถนนกรุงเทพ - นนทบุรี ใกล้ MRT บางซื่อ นนทบุรี	236.78	-	-	บจก. แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	ถนนประชาชื่น ซอย 9 นนทบุรี	0-0-48	-	-	บจก. แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ซอยพหลโยธิน 90 ปทุมธานี	7-2-18	-	-	บมจ. ยูนิเวนเจอร์
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ซอยพหลโยธิน 90 ปทุมธานี	1-3-88	-	-	บจก. ไทย-ไลซาท

หมายเหตุ: ทรัพย์สินที่มีไว้ให้เช่าของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่ายุติธรรมดังนี้

- อาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์-สำนักงานให้เช่า มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 3,119 ล้านบาท
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 166.54 ล้านบาท
- ห้องชุดพาณิชย์กรรมและอาคารพาณิชย์ มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 213.04 ล้านบาท

4.3 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้งาน

ประเภทสินทรัพย์	กรรมสิทธิ์ของบริษัท	ภาระผูกพัน
ที่ดิน อาคาร และเครื่องจักร	บจก. ไทย-ไลซาท	-

4.4 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ	กม. 199 ถ.มิตรภาพ อ.สีคิ้ว จ.นครราชสีมา	2,111-1-30.7	419,657,461.00	-	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
ที่ดิน	ต.หนองทะเล จ.กระบี่	118-3-20	148,472,350.00	-	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
ที่ดิน	อ.ทับสะแก จ.ประจวบคีรีขันธ์	1-0-23	400,000.00	-	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
อาคารสาทร สแควร์ - สำนักงานให้เช่า	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพฯ	5-0-60.32	3,420,088,048.49	-	-	บจก. นอร์ท สาทร เรียลตี้ (สิทธิการเช่า)
เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก	ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	7-3-27.52 1-0-47.48	3,199,702,103.00 930,239,849.00	-	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ (สิทธิการเช่า)
ที่ดิน ดิ แอสคอต สาทร แบงคอก	ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	4-1-66.1	529,160,613.00	-	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
โรงแรม ดิ แอสคอต สาทร แบงคอก	อาคาร ดิ แอสคอต สาทร	30,119	920,498,427.00	} 396,743,483	หลักประกันเงินกู้ เฉพาะส่วนอาคารและ สิทธิการเช่า	บจก. สาทรทรัสต์ (สิทธิการเช่า)
สกาย วิลล่าส์	ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	793.65	35,714,250.00			
โกลเด้นแลนด์ บิวติ่ง	ถ.ราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	3-1-37	132,140,682.00	-	-	บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน (สิทธิการเช่า)
โกลเด้น วิลเลจ บ้างฉาง	ถ.สุขุมวิท อ.บ้านฉาง จ. ระยอง	33-3-26.5	73,717,792.00	-	-	บจก. บ้านฉางเอสเตท
โกลเด้น เฮอริเทจ แปลงนอกผังจัดสรร- รพพัฒนา	ถ.ราชพฤกษ์ (เพชรเกษม - รัตนวิเบศร์) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ	3-2-15	26,400,484.00	-	-	บจก. ยูไนเต็ดโฮมส์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
เลคโคโม อ่อนนุช-พัฒนาการ - โกลเด้น ทาวน์ - โกลเด้น วิลเลจ	ถ.สุขุมวิท 77 เขตประเวศ กรุงเทพฯ	ไม่จำนอง 1-0-30.5 จำนอง 4-2-1.6	162,520,245.00	260,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บจก. ยูไนเต็ดโฮมส์
โกลเด้น ทาวน์ ๒ อ่อนนุช – พัฒนาการ	แขวงประเวศ (พระโขนง) เขต ประเวศ (คลองประเวศฝั่ง เหนือ) กรุงเทพฯ	ไม่จำนอง 0-0-56.2 จำนอง 0-1-22.1	12,491,605	40,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์
โกลเด้น นีโอ ชัยพฤกษ์ – วงแหวน	ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี	จำนอง 6-1-73.1	147,276,588.00	-	-	บจก. ยูไนเต็ดโฮมส์
โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง	แขวง/เขต ลาดกระบัง กรุงเทพฯ	จำนอง 0-3-86.6	36,292,354.00	-	-	บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์
โกลเด้น ทาวน์ ๒ บางนา-กิ่งแก้ว (ที่ดินเปล่า)	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	12-3-38	109,182,500.00	-	-	บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์
โกลเด้น นีโอ รามอินทรา-วงแหวน	แขวงจรัลเข้บัว เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	65-2-88.8	445,309,728.00	-	-	บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์
โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	1-3-81.3	62,430,161.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เดนซ์
โกลเด้น บิส บางนา-กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	0-3-42.4	78,800,683.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เดนซ์
โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์	ถ.บางกรวย-ไทรน้อย ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	ไม่จำนอง 0-0-38.3 จำนอง 3-1-57.1	137,229,363.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เดนซ์
โกลเด้น เพรสทีจ วัชรพล – สุขาภิบาล 5	ถ.สุขาภิบาล 5 แขวงออกเงิน เขตสายไหม กรุงเทพฯ	จำนอง 8-1-45.7	296,060,536.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เดนซ์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
โกลเด้น ทาวน์ รัตนานิเบศร์ – สถานีรถไฟฟ้า บางพลู	ช.วัดโมลี ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	1-0-72.2	41,819,328.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย – วงแหวน	ถ.เอกชัย แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพฯ	จำนวน 9-1-32.2	245,119,106.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา	ถ.สุขสวัสดิ์ ซ.สุขสวัสดิ์ 30 แขวงบางปะกอก เขตราชบุรี- บูรณะ กรุงเทพฯ	0-0-21.7	3,878,828.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเด้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ – วงแหวน	ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี	จำนวน 12-3-82.6	241,776,525.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเด้น ทาวน์ บางนา – กิ่งแก้ว โกลเด้น นีโอ บางนา – กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	จำนวน 10-3-71.1	353,767,554.00	170,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเด้น บิส ๒ บางนา-กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	จำนวน 3-0-89.3	35,762,400.00	5,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเด้น ทาวน์ วงศ์สว่าง-รัชดา	ต.บางเขน(สวนใหญ่) อ.เมือง (ตลาดขวัญ) จ.นนทบุรี	จำนวน 2-1-49.6	99,241,452.00	65,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเด้น ทาวน์ บางนา-สวนหลวง	แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	จำนวน 12-1-75.7	375,489,319.00	100,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
ลาดพร้าว – เกษตรวมินทร์ - โกลเด้น ทาวน์ ๓ - แกรนด์โอ	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	40-1-94	343,319,693.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เด็นซ์ บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจก. วอคเกอร์ โฮมส์ บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์ บจก. ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท บจก. เฟิร์ส แสควร์ บจก. ไฮด์วอล์ค แลนด์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
โกลเดิน ทาวน์ ๒ ปิ่นเกล้า-เจริญสุขนิทวงศ์	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ. นนทบุรี	52-3-5.6	700,989,861.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ ๓ สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา	แขวงทุ่งครุ เขตบางมด กรุงเทพฯ	50-1-85.4	445,404,619.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ วัฒนา-แจ้งวัฒนะ	แขวงสีกัน เขตบางเขน(ตลาด ขวัญ) กรุงเทพฯ	33-2-89.8	345,982,904.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ ๒ อ่อนนุช-ลาดกระบัง	แขวง/เขต ลาดกระบัง กรุงเทพฯ	จำนวน 26-2-79	162,010,876.00	316,000,000	หลักประกันเงินกู้+ หนังสือค้ำประกัน+ เงินเบิกเกินบัญชี	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ รัตนวิเศษ-สถานีรถไฟ ไทรมา	ถ.ไทรมา ต.ไทรมา อ.เมือง นนทบุรี จ.นนทบุรี	12-0-37.5	282,696,872.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน นีโอ ลาดพร้าว-เกษตรวมินทร์	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	11-2-43.6	275,398,434.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ จอมทอง-วุฒากาศ	แขวงวัดราชโอรส/บางประทุน/ บางขุนเทียน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพฯ	16-1-16	194,320,675.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ วงศ์สว่าง-แคราย	ต.ตลาดขวัญ/สวนใหญ่ อ. เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	28-3-82.9	416,838,546.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ จอมทอง-เอกชัย	แขวงบางขุนเทียน/บางประทุน เขตจอมทอง/บางขุนเทียน กรุงเทพฯ	55-2-31.2	543,387,823.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ รามอินทรา-วงแหวน	แขวงหลุมไผ่ เขตบางเขน กรุงเทพฯ	36-2-71	207,779,793.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์
โกลเดิน ทาวน์ เพชรเกษม-บางแค	แขวงหลักสอง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	39-3-70	258,338,008.00	-	-	บจก. โกลเดิน แลนด์ เรสซิ เด็นซ์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
โกลเด้น ทาวน์ ศรีนครินทร์-สุขุมวิท	ต.บางเมือง อ.เมือง จ. สมุทรปราการ	36-3-37.4	221,606,250.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เดนซ์
โกลเด้น ซิตี้ ๒ ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	10-3-89	117,874,000.00	-	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เดนซ์
สราญพฤษดิ์ รามคำแหง ลาดพร้าว แปลงจัดสรร แปลงนอกผังจัดสรร	ถ.รามคำแหง แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กทม.	0-0-22.8 0-1-54.6	2,653,650.00 6,270,641.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
ราชพฤกษ์ วงแหวน เพชรเกษม แปลงนอกผังจัดสรร	แขวงหนองแขม เขตภาษีเจริญ กทม.	9-3-56	19,780,000.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
เดอะแกรนด์ บางนา-วงแหวน	ถ.กาญจนาภิเษก แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	6-2-38.5	194,166,013.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 1 (อัลฟีน่า)	ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลา ธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ	จำนวน 44-2-27.1	1,079,428,368.00	260,123,830	หลักประกันเงินกู้+ หนังสือค้ำประกัน	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจก. รีอัล รีเจียน บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์
ไทม์ พระราม 5	ถ.นครินทร์ ต.บางสีทอง ต. บางกรวย จ.นนทบุรี	0-0-28.5	5,615,195.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์
โกลเด้น ทาวน์ รามอินทรา-คูบอน	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ	จำนวน 7-0-11.4	235,834,130.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
สาทร-กัลปพฤกษ์ - โกลเด้น ทาวน์ - โกลเด้น นิโอ - โกลเด้น ซิตี้ - แกรนด์โอ	แขวงบางหว้า/แขวงวัดโสมนัส เขตภาษีเจริญ แขวงบางปะทุน/แขวงวัดราช โอรส เขตบางขุนเทียน แขวงบางขุนเทียน เขต จอมทอง	135-0-77.3	2,183,676,657.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
เดอะแกรนด์ พระราม 2	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	จำนวน 14-2-47.1	100,881,199.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
แกรนด์ไฮโอ	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	จำนวน 28-1-28.6	512,101,872.00	161,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
บลิส	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	จำนวน 21-1-41.6	329,514,357.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
เดอะเกรซ (ซิน ซีเนอรี่)	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	จำนวน 3-3-1.3	99,748,057.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
ดีไฮส์แลนด์ (คอร์ทยาร์ด)	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	จำนวน 2-2-37.3	84,911,303.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
เลค แกรนด์ไฮโอเซ่	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	จำนวน 3-1-39.6	73,956,247.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลเด้น นีโอ พระราม 2	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	ไม่จำนวน 0-2-0.2 จำนวน 4-1-30.4	134,109,477.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลเด้น ทาวน์ พระราม 2	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	ไม่จำนวน 0-1-61.2 จำนวน 5-0-18	159,296,493.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
ทู แกรนด์ ไมนาโค บางนา-วงแหวน	ถ.บางนา-ตราด กม.8 เขตประเวศ กรุงเทพฯ	43-3-33	282,731,025.00	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลเด้น ทาวน์ ศรีราชา-อัสสัมชัญ	ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	23-1-64.6	443,512,859.00	-	-	บจก. เฟิร์ส แสควร์

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 2 (เดอะไพน์)	ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลา ธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ	จำนวน 30-1-69.3	780,990,811.00	120,000,000	หลักประกันหนังสือค้า ประกัน	บจก. เฟิร์ส แสควร์ บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลเด้น ทาวน์ ๒ ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	15-2-96.9	343,105,486.00	-	-	บจก. เฟิร์ส แสควร์
เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 2 (แกรนด์วิว)	ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ	1-0-86.6	36,909,019.00	-	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอสเซ็ท บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจก. ไซค์วอล์ค แลนด์
โกลเด้น ทาวน์ ๒ สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา	แขวงบางปะกอก/บางมด เขต ราชบุรีบูรณะ/จอมทอง กรุงเทพฯ	8-0-61.9	326,922,787.00	-	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอสเซ็ท
โกลเด้น ทาวน์ ๒ พระราม 2 โกลเด้น นีโอ ๒ พระราม 2	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง สมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	25-1-64.5 24-3-64	234,363,042.00	-	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอสเซ็ท
โกลเด้น ซิตี้ ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	20-3-61	188,089,224.00	-	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอสเซ็ท
โกลเด้น ทาวน์ ๒ บางนา-สวนหลวง	ถ.บางนา-ตราด กม.8 เขตประเวศ กรุงเทพฯ	30-1-67.9	148,136,291.00	-	-	บจก.แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพ เพอร์ตี้

สัญญาเช่าระยะยาว

โครงการ	คู่สัญญา		ปีที่สิ้นสุด ระยะเวลาเช่า
	ผู้ให้เช่า / ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่า / ผู้เช่าช่วง	
อาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ – สำนักงานให้เช่า (เช่าที่ดิน)	หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์	บจก. เลิศรัฐการ	2584
สิริ อพาร์ทเมนต์ (สิทธิการเช่าช่วง)	หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์	บจก. ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์	2564
โกldenแลนด์ บิวติ้ง	กรมพระคลังข้างที่	บจ. นารายณ์ พาวิลเลียน	2565
ดิ แอสคอต สาทร แบงคอก	บมจ. แผ่นดินทองฯ	บจ. สาทร ทรัพย์สิน	2596
เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ	บจ. โกลเดนแลนด์ เมย์แฟร์	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (ผู้เช่าหลัก)	2580
	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	บจ. แกรนด์ เมย์แฟร์ (ผู้เช่าช่วง)	2566
สาทร สแควร์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บจ. นอร์ท สาทร เรียลตี้	2582
โรงแรม ดับบลิว แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บจ. นอร์ท สาทร เรียลตี้ (ผู้เช่าหลัก)	2582
	บจ. นอร์ท สาทร เรียลตี้	บจ. นอร์ท สาทร ไฮเต็ล (ผู้เช่าช่วง)	2582
พระราม 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บมจ. แผ่นดินทองฯ	2590

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

GOLD มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า รวมทั้งธุรกิจที่ปรึกษาและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เป็นต้น โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท โดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสมและประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ประกอบกับสถานะเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้นๆ และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ถึงวันจัดเตรียมแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อยอันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

(1) ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) UNIVENTURES PUBLIC COMPANY LIMITED
ชื่อย่อหลักทรัพย์	UV
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107537001030
ปีที่ก่อตั้ง	พ.ศ. 2523
ทุนจดทะเบียน	4,044,770,615.00 บาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,911,926,537.00 บาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560
จำนวนหุ้นจดทะเบียน (หุ้นสามัญ)	1,911,926,537 หุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2560
จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว (หุ้นสามัญ)	1,911,926,537 หุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2560
โทรศัพท์	0 2643 7100
โทรสาร	0 2255 9418
โฮมเพจบริษัท	www.univentures.co.th

(2) สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่ UV ถือร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2560

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ไทย - โลชาท จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามัคคี อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 โทรสาร 0 3580 0977	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสี ออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ	ทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น ทุนชำระแล้ว 415,200,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,152,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	100
บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด ชั้น 2 อาคารมหาพหลาชา เลขที่ 888/222 - 224 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7222 โทรสาร 0 2255 8986-7	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบจราจร	ทุนจดทะเบียน 20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	99.99
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการ และการลงทุน	ทุนจดทะเบียน 2,500,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุนและการจัดการ	ทุนจดทะเบียน 22,310,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 2,231,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการปาร์คเวนเชอร์ เพื่อรายได้ ค่าเช่าจากสำนักงาน และโรงแรม	ทุนจดทะเบียน 600,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ชั้น 7 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7171 โทรสาร 0 2253 3263	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ อาคารที่พักอาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม	ทุนจดทะเบียน 600,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชั้น 21 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	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 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	ทุนจดทะเบียน 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 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ลงทุนในธุรกิจบริหารและ จัดการพลังงาน	ทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท ทุนชำระแล้ว 27,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	79
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชั้น 36 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศทาวเวอร์ เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0 2620 6200 โทรสาร 0 2620 6222	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์การโรงแรม และที่อยู่อาศัย	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 เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ชั้น 12 อาคารสิริวิทยุ เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	วิเคราะห์ ปรับปรุงประสิทธิภาพ การใช้พลังงานและติดตั้งอุปกรณ์ ประหยัดพลังงาน	ทุนจดทะเบียน 26,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	30.59
บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด ชั้น 7 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7171 โทรสาร 0 2253 3263	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารที่พักอาศัย เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม	ทุนจดทะเบียน 244,049,400 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,711,660 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ 21,693,280 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.98 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ไทย - ซิงค์ออกไซด์ จำกัด เลขที่ 54 หมู่ที่ 3 ตำบลสามบัณฑิต อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13210 โทรศัพท์ 0 2643 7111 โทรสาร 0 3580 0977	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสี ออกไซด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ	ทุนจดทะเบียน 25,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น ทุนชำระแล้ว 6,250,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.99 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ไทย - โลชาท จำกัด)
บริษัท เซนเซส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ชั้น 21 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ให้บริการจดทะเบียนจัดตั้งนิติ บุคคลและบริหารจัดการอาคารชุด	ทุนจดทะเบียน 7,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.99 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด)
บริษัท คอนเน็กซ์ชั่น จำกัด ชั้น 21 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	ประกอบกิจกรรมของตัวแทนและ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำ โดยได้รับค่าตอบแทนหรือตาม สัญญาจ้าง	ทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.99 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด)
บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ชั้น 22 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลขที่ 57 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2255 9418	การเช่าและการดำเนินการ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	ทุนจดทะเบียน 100,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	99.99 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด)
บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2690 7460 โทรสาร 0 2690 7461	ให้บริการด้านการบริหารและ ควบคุมงานก่อสร้างบริการรับ ออกแบบงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรมและตกแต่งภายใน	ทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	35.00 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด)
บริษัท สหสินวัฒนา โคเจนเออเรชั่น จำกัด ชั้น 12 อาคารสิริวิบูลย์ เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมและ กลุ่มพาณิชย์กรรม	ทุนจดทะเบียน 92,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 9,200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	15.80 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด)

ชื่อและที่ตั้งของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท สหสินวัฒนา ไปโอเอ็นเนอร์ยี จำกัด ชั้น 12 อาคารสิริวิบูลย์ เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2201 3466 - 7 โทรสาร 0 2201 3465	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมและ กลุ่มพาณิชย์กรรม	ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	15.80 (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด)

(3) บุคคลอ้างอิง**นายทะเบียนหลักทรัพย์****บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด**

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : 0 2009 9000

โทรสาร : 0 2009 9991

Call Center : 0 2009 9999

ผู้สอบบัญชี**นางวิไล บุรณกิติโสภณ**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 48 - 51

เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : 0 2677 2000

โทรสาร : 0 2677 2222

นักลงทุนสัมพันธ์**นางสาวอัจฉริยา อังศุธรรม**

โทรศัพท์ : 0 2643 7174

โทรสาร : 0 2256 0639

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

เลขานุการบริษัท**นายพรชัย เกตุจินากุล**

โทรศัพท์ : 0 2643 7195

โทรสาร : 0 2255 9418

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

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่นที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

- ไม่มี