

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมชื่อบริษัท ไชเบอร์แพลนเน็ต อินเตอร์แอคทีฟ จำกัด (มหาชน) โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาซอฟต์แวร์เกมเพื่อจำหน่ายและการรับจ้างพัฒนาซอฟต์แวร์เกมให้แก่ลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ภายใต้เครื่องหมายการค้า “Cyberplanet Interactive” โดยในระยะเริ่มต้นของการดำเนินธุรกิจ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาซอฟต์แวร์เกมสำหรับเครื่องคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล (“เกมคอมพิวเตอร์”) หลังจากนั้นได้ขยายขอบเขตการทำธุรกิจ ไปสู่การพัฒนาซอฟต์แวร์เกมสำหรับโทรศัพท์เคลื่อนที่และการพัฒนาซอฟต์แวร์เกมสำหรับเครื่องเล่นเกมคอนโซล (Console Game) ซอฟต์แวร์เกมคอมพิวเตอร์เกมแรกที่บริษัทเป็นผู้พัฒนา เพื่อจัดจำหน่ายในประเทศคือเกม “Magic Chronicle” ซึ่งถือได้ว่าเป็นเกมแนววางแผนกลยุทธ์ (Real-time Strategy) เกมแรกที่ผลิตโดยผู้ประกอบการชาวไทย ทำให้บริษัทเริ่มมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักในฐานะเป็นหนึ่งในผู้บุกเบิกการพัฒนาซอฟต์แวร์เกมคอมพิวเตอร์ในประเทศไทย นอกจากนี้ในวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 บริษัทได้ดำเนินการแปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน และได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553 ในปี 2556 กลุ่มบริษัทได้ขยายธุรกิจสู่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทได้ซื้อที่ดินนำมาพัฒนาและจัดสรรแบ่งขายเป็นแปลงที่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา (“เขาใหญ่”) ภายหลังจากต่อมาในปี 2557 จากการที่บริษัทขยายธุรกิจสู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท โคมแลนด์ เอสเตท จำกัด (“DML”) คิดเป็นร้อยละ 98.00 มีผลทำให้บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย DML เป็นเจ้าของโครงการ เดอะ พิโน เขาใหญ่ เป็นห้องชุดเพื่อขาย จำนวน 40 ห้อง และบริษัทได้ซื้อที่ดินเปล่า จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 18-3-77.6 ไร่ (7,577.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา ซึ่งการซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อนำมาพัฒนาและจัดสรรแบ่งขาย เป็นการต่อยอดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ในระหว่างปี 2558 - 2560 บริษัทได้ขยายธุรกิจสู่ภาคธุรกิจพลังงาน ซึ่งเป็นทางเลือกใหม่ของการลงทุนที่จะทำให้อบริษัทมีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทนอกเหนือไปจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทกำลังดำเนินการอยู่ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2558 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อันดามัน เพาเวอร์ แอนด์ ยูทิลิตี้ จำกัด (“APU”) จำนวน 3,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 มีผลทำให้ APU เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่ง APU ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าในโครงการ Pilot Project สำหรับโรงไฟฟ้า Gas Engine กำลังการผลิต 6-20 เมกกะวัตต์ ตั้งอยู่ ณ เมือง Kanbauk รัฐ Tanintharyi สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ ต่อมาภายหลัง APU ได้ทำการลดทุนทะเบียนจาก 340,000,000 บาท เป็น 316,200,000 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,162,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นยังมีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และแก้ไขชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “UPA” เพื่อให้สอดคล้องกับธุรกิจพลังงานของบริษัท บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจและลักษณะการประกอบธุรกิจที่สำคัญหลายด้าน โดยได้ยกเลิกการดำเนินธุรกิจพัฒนาซอฟต์แวร์เกมเพื่อจำหน่ายและการรับจ้างพัฒนาซอฟต์แวร์เกม และเริ่มดำเนินธุรกิจต่างๆ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจ คือ ธุรกิจพลังงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจเทคโนโลยีและสารสนเทศ โดยดำเนินการผ่านบริษัท บริษัทย่อย อีกทั้งบริษัทได้จัดตั้งจัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท เมียนมาร์ ยูทีเอ จำกัด (“MUPA”) ซึ่งจดทะเบียนในประเทศสาธารณรัฐสหภาพเมียนมาร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการก่อสร้างโรงไฟฟ้าและจัดจำหน่ายไฟฟ้า เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 มีผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ราย แสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (UPA-W1) จำนวน 185 หุ้น อัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 3 บาท ซึ่งทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 3,335,000,087.50 บาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 6,670,000,175 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

ในระหว่างปี 2561 - 2563 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 บริษัทและบริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อยฯ ของบริษัท อินดามันเพาเวอร์ แอนด์ ยูทิลิตี้ จำกัด (APU)) ลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับกรมไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. 2560 จำนวน 3 โครงการ กำลังการผลิตรวม 7.95 เมกกะวัตต์ ซึ่งประกอบด้วย 1.สหกรณ์ผู้ผลิตและผู้ปั๊มอินทรีย์ อำเภอกะสั่น อำเภอสงขลา ขนาดกำลังการผลิตติดตั้งรวม 5 เมกกะวัตต์ 2.โครงการสหกรณ์ การเกษตรวิเชียรบุรี จำกัด จังหวัดเพชรบูรณ์ ขนาดกำลังการผลิตติดตั้งรวม 1.75 เมกกะวัตต์ และ 3.โครงการสหกรณ์การเกษตรระทุน จำกัด จังหวัดนครราชสีมา ขนาดกำลังการผลิตติดตั้งรวม 1.20 เมกกะวัตต์ โดยทั้ง 3 โครงการมีอัตราค่ารับซื้อไฟฟ้าอยู่ที่ 4.12 บาท/หน่วย ระยะเวลาการรับซื้อไฟฟ้านับแต่วันที่จ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ 25 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ปลายไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 จนถึงปี 2586 ในเดือนตุลาคม 2561 บริษัท อินฟอร์เมติกส์ พลัส จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.9997 ของทุนจดทะเบียน ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 382,074,180 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 20,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 402,074,180 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 38,207,418 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อย ราคาหุ้นละ 10 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ เพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทย่อย นำไปชำระหนี้และเป็นเงินทุน และต่อมาภายหลังคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ขายหุ้นสามัญใน บริษัท อินฟอร์เมติกส์ พลัส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 40,207,412 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในอินฟอร์เมติกส์ ให้แก่ บริษัท เอ็มโซลูชัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซเวน ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (7UP) ในราคาสุทธิรวมทั้งสิ้น 25,000,000 บาท เนื่องจากธุรกิจของอินฟอร์เมติกส์มีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องและมีโอกาสในการฟื้นตัวที่ค่อนข้างต่ำ การจำหน่ายอินฟอร์เมติกส์จะช่วยลดภาระจากการรับรู้ผลประกอบการขาดทุน ลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร ให้แก่บริษัทและลดภาระในการที่บริษัทต้องให้การสนับสนุนทางการเงินอีกด้วย นอกจากนี้ยังช่วยให้บริษัทมีแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้นสำหรับการใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัทให้สามารถใช้ในการลงทุนในโครงการอื่นๆ ต่อมาในปี 2562 บริษัทได้ขยายการลงทุนในการดำเนินธุรกิจด้านสาธารณูปโภค โดยบริษัทได้ลงทุนในโครงการน้ำประปา 1 โครงการ คือ โครงการน้ำประปาแสนดินใน สปป. ลาว โดยซื้อหุ้นร้อยละ 30 ของ บริษัท เอเออีซี วอเตอร์ โฮลดิ้ง (สิงคโปร์) พีทีอี แอลทีดี (AIDC Water Holding (Singapore) Pte. Ltd.) (“AWH”) จาก บริษัท เอเชีย ลงทุน พัฒนาและก่อสร้าง จำกัด ผู้เดียว (“AIDC”) และเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 บริษัทได้รับโอนหุ้นของ AWH จำนวน 2,160,300 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้น ทั้งหมดของ AWH จาก AIDC เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อม ใน บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด (Asia Water Company Limited) (“AW”) (เดิมชื่อ บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด ผู้เดียว (“AWS”)) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการผลิตน้ำประปาแสนดินใน สปป. ลาว

สำหรับปี 2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัท เมียนมาร์ ยูพีเอ จำกัด (“MUPA”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับหนังสือจาก Electric Power Generation Enterprise (“EPGC”) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) จากเดิม คือ ภายใน 24 เดือน นับจากวันที่ของสัญญาซื้อขายไฟฟ้า เป็นภายใน 90 เดือน นับจากวันที่ของสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (กล่าวคือภายในวันที่ 27 กันยายน 2566) อย่างไรก็ดี ในการขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจขึ้นอยู่กับบริหารจัดการปริมาณของก๊าซที่ EPGC จัดหาซึ่งสัญญาจะได้มีการเจรจาและตกลงในเรื่องดังกล่าวต่อไป และ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้พิจารณาบทวนกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจ ประจำปี 2563 จากข้อมูลแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2562 จากการพิจารณาตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงเห็นควรปรับย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากกลุ่มอุตสาหกรรมเทคโนโลยี (Technology) ไปยังกลุ่มอุตสาหกรรมทรัพยากร (Resources)

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 3,335,000,087.50 บาท เป็น 5,335,000,087.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 4,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท พร้อมทั้งมีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) โดยการเพิ่มทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแหล่ง

เงินทุนสำหรับบริษัทและหรือบริษัทย่อยในการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท AIDC Solar Power Number 1 Pte.Ltd. (“AIDCSP 1”) และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และเงินทุนหมุนเวียนเพื่อดำเนินโครงการอื่นๆ ของบริษัทและหรือบริษัทย่อยไม่ว่าจะเป็นโครงการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพลังงาน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสาธารณูปโภค

ในระหว่างวันที่ 8 - 15 ตุลาคม 2563 (รวม 5 วันทำการ) บริษัทได้เปิดให้ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วและปรากฏว่า มีผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,460,342,750 หุ้น เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2563 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้ว 5,065,171,462.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 10,130,342,925 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท และมีทุนจดทะเบียน 5,335,000,087.50 บาท โดยบริษัทจะยังคงเหลือหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายอยู่อีก จำนวน 539,657,250 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญคงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในครั้งนี้

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 บริษัท พาราโบลิก โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“PSP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัท AIDC Solar Power Number 1 Pte. Ltd. (“AIDCSP 1”) กับ Asia Investment, Development & Construction Sole Co., Ltd. (“ผู้ขาย”) จำนวน 11,670,833 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.33 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท ที่ราคา 23.923 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (749.63 ล้านบาท โดยประมาณ) ซึ่ง AIDCSP เป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายสิงคโปร์ มีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัท Binh Thuan Solar Power Investment Joint Stock Company (“BSolar”) เป็นบริษัทที่ดำเนินโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ Song Luy 1 Solar Power Plant ในประเทศ เวียดนาม (“โรงไฟฟ้า Song Luy”) และเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 PSP ได้ดำเนินการชำระราคาซื้อขายหุ้นครบตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว การลงทุนในบริษัท AIDCSP ในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะช่วยเพิ่มกำลังการผลิตของบริษัท รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ให้กับบริษัท อีกทั้งยังช่วยสร้างความมั่นคงและแข็งแกร่งของกระแสเงินสด และงบการเงินของบริษัทในระยะยาว เนื่องจากโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ของ B-Solar ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ Vietnam Electricity (EVN) เป็นระยะเวลา 20 ปี อีกทั้งยังเป็นก้าวสำคัญในการช่วยเปิดโอกาสในการขยายการลงทุนของบริษัทในประเทศเวียดนาม รวมถึงกลุ่มประเทศ CLMV ต่อไปในอนาคต เพื่อตอบสนองแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่มุ่งเน้นการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและกว้างขวางยิ่งขึ้น

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท One Central Tower Company Limited (“One Central Tower”) จำนวน 338,400 หุ้น หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.84 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ One Central Tower และเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563 บริษัทและ One Central Tower ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญดังกล่าว One Central Tower เป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรกัมพูชา โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ One Central Tower ถือครองที่ดินซึ่งตั้งอยู่ที่ National Road 1, Niroth Commune, Chbar Ompov, Phnom Penh ราชอาณาจักรกัมพูชา พื้นที่ดินรวม 24,179 ตารางเมตร ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และที่อยู่อาศัย ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากย่านธุรกิจใจกลางกรุงพนมเปญเพียง 2.5 กิโลเมตร และอยู่ฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำ Bassac ซึ่งจัดเป็นเขตพัฒนาใหม่ในกรุงพนมเปญ การลงทุนใน One Central Tower เป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทสามารถลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ อันเป็นการเปิดตลาดใหม่ให้กับบริษัทในประเทศกัมพูชา ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตทางธุรกิจ และเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเป็นการเปิดโอกาสของบริษัทสู่การลงทุนในโครงการอื่นๆ ในราชอาณาจักรกัมพูชา อาทิ โครงการด้านพลังงานและสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นโครงการที่สอดคล้องกับเป้าหมายทางยุทธศาสตร์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ทั้งในประเทศไทย ประเทศเมียนมาร์ ประเทศลาว ประเทศเวียดนาม และในประเทศกัมพูชาจากการลงทุนครั้งนี้

1.1 วิสัยทัศน์ เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

1.1.1 วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำการบริหารสินทรัพย์ที่ลงทุนในธุรกิจพลังงาน สาธารณูปโภคและอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแสวงหาโอกาสทางการลงทุนใหม่ เพื่อเป้าหมายคือ การสร้างมูลค่าและผลตอบแทน การพัฒนาอย่างต่อเนื่องในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืน

1.1.2 พันธกิจ (Mission)

ลงทุน พัฒนา และดำเนินการธุรกิจด้านพลังงาน สาธารณูปโภคและอสังหาริมทรัพย์ ในภูมิภาคเอเชีย เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว โดยมีพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุลดังนี้

1. ผู้ถือหุ้น ประกอบธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการมองหาโอกาสใหม่ในการลงทุนในเอเชีย เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนต่อกลงทุน
2. สังคมและชุมชน มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ด้วยการบริหารจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยยึดมั่นมาตรฐานสากล รวมถึงการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีของสังคมท้องถิ่น
3. ลูกค้า ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
4. คู่ค้ามุ่งสร้างการดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าบนพื้นฐานของความยุติธรรมและสานสัมพันธ์ที่ดีเพื่อร่วมกันพัฒนาศักยภาพอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งโอกาสในการดำเนินธุรกิจร่วมกันในระยะยาวต่อไป
5. พนักงาน ส่งเสริมการทำงานอย่างมีอาชีพและความผูกพันต่อองค์กร โดยการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย แรงจูงใจที่ดีในการทำงานและผลตอบแทนที่เหมาะสม ควบคู่กับการพัฒนาความสามารถเพื่อมุ่งสู่ความเป็นเลิศ

1.1.3 วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

บริษัทมีนโยบายในการทำแผนธุรกิจ เพื่อกำหนดทิศทางการดำเนินงานเป็นประจำทุกปี โดยมีการทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย ยุทธศาสตร์และการวิเคราะห์สถานการณ์รอบด้านที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีเป้าหมายสำคัญคือการยกระดับมาตรฐานทุกด้านบริษัทในเครือทุกบริษัท ให้ทัดเทียมกับบริษัทระดับแนวหน้าอื่นๆ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมีวัฒนธรรมองค์กรที่แข็งแกร่งเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

1.1.4 กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

1. กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจพลังงาน

1.1 กลยุทธ์การลงทุนในประเทศ มุ่งเน้นการลงทุนธุรกิจผลิตไฟฟ้า ตามแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทยเป็นแผนหลักในการจัดหาพลังงานไฟฟ้าของประเทศให้ เพียงพอกับความต้องการใช้ เพื่อรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศรวมถึงจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น กระทรวงพลังงาน (พ.น.) ร่วมกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จึงได้จัดทำแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย พ.ศ. 2561-2580 (PDP2018) ซึ่งกรอบระยะเวลาของแผนมีความสอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (ปี 2561-2580) การจัดทำแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทยที่ผ่านมา จะพิจารณาให้น้ำหนักความสำคัญ เฉพาะการจัดหาไฟฟ้าให้เพียงพอต่อความต้องการไฟฟ้าในภาพรวมของทั้งประเทศเป็นหลักโดยไม่ได้พิจารณาถึงเงื่อนไขด้านการกระจายระบบผลิตไฟฟ้า หรือการบริหารแหล่งเชื้อเพลิงที่มีรายละเอียดแยกตามภูมิภาค รวมถึงการกำหนดโรงไฟฟ้าเพื่อความมั่นคงในแต่ละพื้นที่ ประกอบกับสถานการณ์การใช้ไฟฟ้าที่ผ่านมามีการเปลี่ยนแปลงไปจากคำพยากรณ์ความต้องการใช้ไฟฟ้าเดิมที่ใช้จัดทำแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย พ.ศ. 2558-2579 (PDP2015) พลังงานจึงได้นำแผน PDP2015 มาทบทวนและปรับปรุง เพื่อให้การวางแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศสอดคล้องกับความต้องการใช้ไฟฟ้าที่เปลี่ยนแปลงไปอันเป็นผลมาจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และ

การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีด้านการผลิตไฟฟ้าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงสะท้อนกับแนวนโยบายของรัฐบาล และแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี โดยมีการพิจารณาการพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าให้เหมาะสมกับความต้องการใช้ไฟฟ้าและศักยภาพการผลิตในแต่ละภูมิภาค นอกจากนี้ ยังได้คำนึงถึงความเชื่อมโยงระหว่างการลงทุนในการผลิตไฟฟ้า ความมั่นคงของระบบส่งไฟฟ้าเพื่อให้การบริหารจัดการของระบบ ไฟฟ้าเกิดความคุ้มค่าสูงสุด และการส่งเสริมกิจการไฟฟ้าเพื่อเพิ่มการแข่งขันภายใต้การกำกับดูแลให้มีประสิทธิภาพสูงสุดและคงไว้ซึ่งความมั่นคง

จากแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย พ.ศ. 2561-2580 ซึ่งมีการกำหนดนโยบายด้านพลังงานไฟฟ้า ส่งเสริมการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนและการเพิ่มประสิทธิภาพในระบบไฟฟ้า (Efficiency) ทั้งด้านการผลิตไฟฟ้าและด้านการใช้ไฟฟ้า นโยบายการเพิ่มศักยภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยในระยะยาวให้ดำเนินการให้มีการสร้างโรงไฟฟ้าเพิ่มขึ้นโดย หน่วยงานของรัฐและเอกชน ทั้งจากการใช้ฟอสซิลเป็นเชื้อเพลิง และจากพลังงานทดแทนทุกชนิด ด้วยวิธีการเปิดเผย โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นมิตรต่อสภาวะแวดล้อม พร้อมทั้งร่วมมือกับประเทศเพื่อนบ้านในการพัฒนา พลังงานนโยบายการพัฒนาและส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี การวิจัยและพัฒนา และนวัตกรรม โดยส่งเสริมให้โครงการลงทุนขนาดใหญ่ของประเทศ เช่น ด้านพลังงานสะอาด ระบบราง ยานยนต์ไฟฟ้า การจัดการน้ำ และการจัดการขยะ จึงทำให้บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจพลังงานในประเทศที่สอดคล้องกับนโยบายตามแผนพัฒนาดังกล่าว โดยบริษัทได้มุ่งเน้นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน โดยเฉพาะโครงการที่กำลังดำเนินการผลิตไฟฟ้าอยู่และโครงการที่ได้รับสิทธิพัฒนาโครงการแล้ว ทั้งโครงการผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายเล็ก (SPP), และโครงการผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายเล็กมาก (VSPP) หากโครงการใดมีผลการศึกษาความเป็นไปได้ที่เหมาะสม สามารถสร้างรายได้และความมั่นคงให้แก่บริษัทในระยะยาว ฝ่ายบริหารของบริษัทจะนำโครงการดังกล่าวนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดในกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 กลยุทธ์การลงทุนในต่างประเทศ ถือเป็นอีกหนึ่งเป้าหมายหลักในสร้างผลกำไรจากธุรกิจพลังงานให้กับบริษัทโดยมุ่งเน้นการลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV ประกอบด้วยประเทศ กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม ซึ่งประเทศที่มีการลงทุนแล้ว ได้แก่ พม่า ลาว เวียดนาม การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV ซึ่งเป็นประเทศในกลุ่ม ASEAN ที่มีแนวโน้มเศรษฐกิจเติบโตอย่างต่อเนื่อง และยังมีแร่ธาตุทรัพยากรอุดมสมบูรณ์ และยังมีค่าจ้างแรงงานไม่สูงนัก กลุ่มประเทศ CLMV จึงเป็นประเทศที่มีความน่าสนใจเข้าไปลงทุนการผลิตและการตลาด และแต่เนื่องด้วย CLMV นั้นมีพรมแดนติดกับไทย จึงเป็นความต้องการที่ผู้ประกอบการไทยจะเข้าไปลงทุนหรือหาช่องทางในการทำธุรกิจ

2. กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.1 กลยุทธ์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เน้นการพัฒนาและจัดสรรที่ดิน ให้กับลูกค้าที่ซื้อที่ดินซึ่งจะทำให้สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เพิ่มขึ้น

2.2 กลยุทธ์การตลาดและการขาย บริษัทมีบริษัทเอเจนซีทางการขายและโฆษณาเป็นที่ปรึกษา เพื่อช่วยในการกำหนดกลยุทธ์การโฆษณาและสื่อสารไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยแบ่งแยกกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน เพราะกลุ่มลูกค้าต่างกันย่อมต้องการใช้กลยุทธ์ที่แตกต่างกัน ในขณะที่การวิเคราะห์วิจัยตลาดต้องมีการทำวิจัยทั้งในเรื่องของตลาดและชีพพลายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างๆ ด้วย ซึ่งการวิจัยนี้จะทำให้รู้ว่าจะต้องทำการพัฒนาสินค้าออกมาในรูปแบบไหน เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการและสามารถตอบสนองความพอใจของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

2.3 กลยุทธ์การพัฒนาและบริหาร เพื่อผลกำไรที่เติบโตอย่างยั่งยืน นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างรายได้ให้แก่บริษัท ทั้งในระยะสั้น, ระยะกลาง, และระยะยาว ด้วยทีมงานที่บริหารงานอย่างเป็นมืออาชีพประกอบกันในด้านต่างๆ เพื่อพัฒนาโครงการทุกโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เริ่มตั้งแต่การพัฒนาที่ดิน การออกแบบ การก่อสร้าง การบริหารโครงการ การบริหารการขายและส่งเสริมการตลาด ต่างๆ เป็นต้น ให้โครงการมีรูปแบบที่ตอบรับกับความต้องการของกลุ่มลูกค้า สอดรับกับกระแสความเปลี่ยนแปลงและปัจจัยภายนอกและเพื่อให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการอื่นๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ตลอดจนรับมือกับสภาพเศรษฐกิจที่มีความผันผวน เพื่อการดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและมั่นคง สามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองอยู่ให้มีศักยภาพที่เหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจที่สามารถ

สร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ นอกจากนี้บริษัทยังมองหาโอกาสในการพัฒนาที่ดินและโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ในทำเลที่มีศักยภาพสูง เพื่อพัฒนาและเพิ่มมูลค่าที่ดินเหล่านี้ในอนาคต อีกทั้งบริษัทยังมองหาโอกาสที่จะร่วมงานกับคู่ค้าทางธุรกิจที่แข็งแกร่งเพื่อการลงทุนและเพิ่มประสิทธิภาพของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นไปและสิ่งสำคัญที่สุดอีกประการคือการปรับภาพลักษณ์ของธุรกิจ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในฐานผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำให้กับลูกค้าและผู้ลงทุนควบคู่ไปกับการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ การควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ที่จะสร้างรายได้และความแข็งแกร่งให้กับบริษัทในระยะยาวต่อไป

2.4 กลยุทธ์การลงทุนในต่างประเทศ ถือเป็นอีกหนึ่งเป้าหมายในสร้างผลกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พลังงานให้กับบริษัทและยังค้ำหนุนการลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV ซึ่งเป็นโอกาสให้บริษัทสามารถลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ อันเป็นการเปิดตลาดใหม่ให้กับบริษัทในประเทศกัมพูชา ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตทางธุรกิจ และเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงสุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเป็นการเปิดโอกาสของบริษัทสู่การลงทุนในโครงการอื่นๆ ในราชอาณาจักรกัมพูชา อาทิ โครงการด้านพลังงานและด้านสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นโครงการที่สอดคล้องกับเป้าหมายทางยุทธศาสตร์ของกลุ่มบริษัท

3. กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจสาธารณูปโภค

3.1 กลยุทธ์ด้านการผลิตน้ำประปาเป็นเทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพและทันสมัย ระบบบริหารจัดการด้วยระบบคอมพิวเตอร์ที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพสูงในการควบคุมการผลิต 24 ชั่วโมง และได้เตรียมพนักงานควบคุมหากเกิดปัญหาแก้ไขปัญหาได้อย่างทันท่วงที

3.2 กลยุทธ์ด้านการกระจายพื้นที่ให้บริการ โดยการวางแผนต่อประปาให้ครอบคลุมพื้นที่ในถนนสายหลักของเขตพื้นที่จ่ายน้ำและแหล่งชุมชนที่มีความสำคัญ

3.3 กลยุทธ์ด้านการประชาสัมพันธ์ โดยได้มีการประชุมกับทางลูกค้า เพื่อวางแผนการตลาดและให้การสนับสนุนที่เหมาะสม เช่น การประชาสัมพันธ์ให้กับชุมชนเพื่อเข้าเป็นผู้รับบริการน้ำประปา รวมถึงกลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้ใช้น้ำ

3.4 กลยุทธ์ด้านการควบคุมและตรวจสอบคุณภาพน้ำประปา

3.5 กลยุทธ์ด้านการสร้างคุณภาพการให้บริการ คุณภาพและความสะอาด เป็นไปตามมาตรฐาน และยังคงเน้นถึงคุณภาพการให้บริการ การจัดส่งน้ำประปาด้วยปริมาณและแรงดันอย่างเพียงพอ รวมถึงความต่อเนื่องในการให้บริการ

3.6 กลยุทธ์การลงทุนในต่างประเทศ ถือเป็นอีกหนึ่งเป้าหมายในสร้างผลกำไรจากธุรกิจสาธารณูปโภคให้กับบริษัทและยังค้ำหนุนการลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV เพื่อเป็นโครงการที่สอดคล้องกับเป้าหมายทางยุทธศาสตร์ของกลุ่มบริษัท อาทิ โครงการด้านพลังงานและด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้ดำเนินการไปแล้ว เป็นต้น

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ปี 2561

เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 บริษัท และบริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อยของ APU) ลงนามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. 2560 จำนวน 3 โครงการ กำลังการผลิตรวม 7.95 เมกกะวัตต์ ประกอบด้วย 1.สหกรณ์ผู้ผลิตและผู้ใช้อิฐอินทรีย์ อำเภอกะสังสินธุ์ จำกัด จังหวัดสงขลา ขนาดกำลังการผลิตติดตั้งรวม 5 เมกกะวัตต์ 2.โครงการสหกรณ์ การเกษตรวิเชียรบุรี จำกัด จังหวัดเพชรบูรณ์ ขนาดกำลังการผลิตติดตั้งรวม 1.75 เมกกะวัตต์ และ 3.โครงการสหกรณ์การเกษตรกะทูน จำกัด จังหวัดนครศรีธรรมราช ขนาดกำลังการผลิตติดตั้งรวม 1.20 เมกกะวัตต์ โดยทั้ง 3 โครงการมีอัตราค่ารับซื้อไฟฟ้าอยู่ที่ 4.12 บาท/หน่วย เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่จ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์

โครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน

สำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ.2560 จำนวน 3 โครงการ รวม 7.95 เมกะวัตต์

โครงการ ที่	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุน โครงการ	ขนาดกำลังการผลิตติดตั้งรวม (เมกะวัตต์)	อัตราการใช้ไฟฟ้า	วันที่จ่ายไฟฟ้า เข้าระบบเชิงพาณิชย์
1	สหกรณ์ผู้ผลิตและผู้ใช้ ปุ๋ยอินทรีย์ อำเภอ กระแสนันธุ์ จำกัด จังหวัดสงขลา	บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน)	5.0	4.12 บาท/หน่วย	27 ธ.ค.2561
2	โครงการสหกรณ์ การเกษตรวิเชียรบุรี จำกัด จังหวัดเพชรบูรณ์	บริษัท พาราโบลิก โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด	1.75	4.12 บาท/หน่วย	21 ธ.ค.2561
3	โครงการสหกรณ์ การเกษตรกะทูน จำกัด จังหวัดนครศรีธรรมราช	บริษัท พาราโบลิก โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด	1.20	4.12 บาท/หน่วย	25 ธ.ค.2561

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติในหลักการเพื่อเข้าศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการผลิตน้ำประปาและโรงไฟฟ้าพลังน้ำ ในประเทศลาว

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท อินฟอร์เมติกส์ พลัส จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.9997 ของทุนจดทะเบียน โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 382,074,180 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 20,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 402,074,180 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 38,207,418 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อย ราคาหุ้นละ 10 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินเพิ่มทุน และเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงินเดิม	จำนวนเงิน (ล้านบาท) / ระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ เงินลงทุน	วัตถุประสงค์การใช้เงินใหม่	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท เป็นเงินลงทุน สำหรับการขยายธุรกิจต่างๆ ของกลุ่มบริษัท และเพื่อเป็น แหล่งเงินทุน (Funding) สำหรับธุรกิจที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ของบริษัท และกลุ่มบริษัท รวมทั้งการขยายฐานทุนของ บริษัท และกลุ่มบริษัท ให้เหมาะสมและเพียงพอในการ พัฒนาธุรกิจที่บริษัท และกลุ่มบริษัท ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน		เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท เป็นเงินลงทุน สำหรับการขยายธุรกิจต่างๆ ของกลุ่มบริษัท และเพื่อเป็น แหล่งเงินทุน (Funding) สำหรับธุรกิจที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ของบริษัท และกลุ่มบริษัท รวมทั้งการขยายฐานทุนของ บริษัท และกลุ่มบริษัท ให้เหมาะสมและเพียงพอในการ พัฒนาธุรกิจที่บริษัท และกลุ่มบริษัท ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน	

วัตถุประสงค์การใช้เงินเดิม	จำนวนเงิน (ล้านบาท) / ระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ เงินลงทุน	วัตถุประสงค์การใช้เงินใหม่	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
1.1 ธุรกิจพลังงาน	ไม่เกิน 2,000/ภายในกลาง ปี 2563	1.1 ธุรกิจพลังงานและธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพลังงาน	ไม่เกิน 1,800/ภายใน ปี 2564 ทั้งนี้ให้ คณะกรรมการเป็นผู้กำหนด วงเงินของแต่ละประเภท ธุรกิจตามความเหมาะสม
1.2 ธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ	ไม่เกิน 800/ ภายใน ปี 2561	1.2 ธุรกิจสาธารณูปโภคและ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ สาธารณูปโภค	ไม่เกิน 1,800/ภายใน ปี 2564 ทั้งนี้ให้ คณะกรรมการเป็นผู้กำหนด วงเงินของแต่ละประเภท ธุรกิจตามความเหมาะสม
1.3 โครงการอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 500/ภายในกลาง ปี 2561	1.3 โครงการ อสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 1,800/ภายใน ปี 2564 ทั้งนี้ให้ คณะกรรมการเป็นผู้กำหนด วงเงินของแต่ละประเภท ธุรกิจตามความเหมาะสม

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังมีมติอนุมัติให้ขายหุ้นสามัญในบริษัท อินฟอร์เมติกส์ พลัส จำกัด (“อินฟอร์เมติกส์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 40,207,412 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในอินฟอร์เมติกส์ ให้แก่ บริษัท เอ็มโซลูชัน จำกัด (“เอ็มโซลูชัน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซเว่น ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (7UP) ในราคาสุทธิรวมทั้งสิ้น 25,000,000 บาท เนื่องจากธุรกิจของอินฟอร์เมติกส์มีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องและมีโอกาสในการฟื้นตัวที่ค่อนข้างต่ำ การจำหน่ายอินฟอร์เมติกส์จะช่วยลดภาระจากการรับรู้ผลประกอบการขาดทุน ลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหารให้แก่บริษัทและลดภาระในการที่บริษัทต้องให้การสนับสนุนทางการเงินอีกด้วย นอกจากนี้ยังช่วยให้บริษัทมีแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้นสำหรับการใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัทให้สามารถใช้ในการลงทุนในโครงการอื่นๆ โดยการรับชำระราคาหุ้นและการโอนหุ้นที่จะขายจะแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2561

ปี 2562

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2562 บริษัทได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นของ บริษัท เอไอดีซี วอเตอร์ โฮลดิ้ง (สิงคโปร์) พีทีอี แอลทีดี (AIDC Water Holding (Singapore) Pte. Ltd.) (“AWH”) กับ บริษัท เอเชีย ลงทุน พัฒนาและก่อสร้าง จำกัด ผู้เดียว (“AIDC”) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในโครงการน้ำประปาแสนดินใน สปป. ลาว

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 บริษัทได้รับโอนหุ้นของ AWH จำนวน 2,160,300 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ AWH จาก AIDC เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อม ใน บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด (Asia Water Company Limited) (“AW”) (เดิมชื่อ บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด ผู้เดียว (“AWS”)) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการผลิตน้ำประปาแสนดิน โครงการดังกล่าวตั้งอยู่ที่นครหลวงเวียงจันทน์ ได้เริ่มผลิตน้ำประปาในเชิงพาณิชย์แล้วเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 เพื่อจำหน่ายให้กับรัฐวิสาหกิจน้ำประปานครหลวงของลาว มีระยะเวลาสัมปทาน 50 ปี กำลังการผลิตรวม 48,000 ลูกบาศก์เมตร (ลบ.ม.)/วัน

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 บริษัท เมียนมาร์ ยูพีเอ จำกัด (“MUPA”) ได้รับทราบจากกระทรวงไฟฟ้าและพลังงานของพม่า (“MOEE”) ว่า คณะกรรมการบริหารของ MOEE ได้พิจารณาอนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ให้เป็นผลสำเร็จภายใต้สัญญาซื้อขายไฟฟ้า โดยเงื่อนไขในการขยายระยะเวลา ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า (Transmission Line) ขนาด 230 kV ที่เชื่อมระหว่างเมือง เมาะละหม่ง (Mawlamyine)-เย (Ye)-ทวาย (Dawei) และระยะเวลาและความเป็นไปได้ในการจัดหาแหล่งแก๊สเชื้อเพลิง และการลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน โดยระยะเวลาและการดำเนินการที่กล่าวมาทั้งหมดอยู่ในระหว่างการเจรจาของ MUPA

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัท เมียนมาร์ ยูพีเอ จำกัด ได้รับหนังสือจาก Electric Power Generation Enterprise (“EPGE”) ของพม่า ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 อนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) จากเดิม คือ ภายใน 24 เดือน นับจากวันที่ของสัญญาซื้อขายไฟฟ้า เป็น ภายใน 90 เดือน นับจากวันที่ของสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (กล่าวคือภายในวันที่ 27 กันยายน 2566) อย่างไรก็ดี บริษัทได้รับแจ้งว่าในการขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจขึ้นอยู่กับการจัดหาปริมาณของก๊าซที่ EPGE จัดหาซึ่งคู่สัญญาจะได้มีการเจรจาและตกลงในเรื่องดังกล่าวต่อไป

ปี 2563

เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 บริษัทได้รับใบรับรองระบบบริหารงานคุณภาพ ตามมาตรฐาน ISO 9001:2015 จากคณะกรรมการพัฒนาระบบบริหารคุณภาพ ISO ซึ่งเป็นการจัดวางระบบบริหารงานเพื่อการประกันคุณภาพทำให้เชื่อมั่นได้ว่ากระบวนการต่างๆ ได้รับการควบคุมและสามารถตรวจสอบได้ โดยผ่านระบบที่ระบุขั้นตอนและวิธีการทำงาน เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามขั้นตอนและสอดคล้องกับข้อกำหนดตามระบบบริหารคุณภาพ สำหรับ ISO 9001:2015 เป็นมาตรฐานคุณภาพที่ทั่วโลกให้การยอมรับร่วมกัน ซึ่งบริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของการนำระบบมาตรฐานคุณภาพนี้มาใช้ในการบริหารจัดการภายในองค์กร โดยมีเป้าหมายเพื่อกำหนดมาตรฐานในการทำงานและปรับปรุงคุณภาพของธุรกิจ อีกทั้งเพิ่มความพึงพอใจและความน่าเชื่อถือให้กับลูกค้า รวมไปถึงการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและเปิดโอกาสทางธุรกิจตลาดใหม่ๆ อีกด้วย

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนดแนวทางในการทบทวนและปรับย้ายกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจของบริษัทจดทะเบียน โดยพิจารณาจัดตามประเภทธุรกิจที่สร้างรายได้ส่วนใหญ่ให้บริษัทเป็นสำคัญ บริษัทที่มีโครงสร้างรายได้และลักษณะการประกอบธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงปรับย้ายหมวดธุรกิจของบริษัทให้อยู่กลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจที่เหมาะสมยิ่งขึ้น เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 บริษัทมีรายได้หลักจากการลงทุนในธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภค จึงปรับย้ายจากกลุ่มอุตสาหกรรมเทคโนโลยี (Technology) ไปยังกลุ่มอุตสาหกรรมทรัพยากร (Resources)

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 3,335,000,087.50 บาท เป็น 5,335,000,087.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 4,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท พร้อมทั้งมีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) โดยการเพิ่มทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับบริษัทและหรือบริษัทย่อยในการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท AIDC Solar Power Number 1 Pte.Ltd.(“AIDCSP 1”) และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และเงินทุนหมุนเวียนเพื่อดำเนินโครงการอื่นๆ ของบริษัทและหรือบริษัทย่อยไม่ว่าจะเป็นโครงการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพลังงาน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสาธารณูปโภค

ในระหว่างวันที่ 8 - 15 ตุลาคม 2563 (รวม 5 วันทำการ) บริษัทได้เปิดให้ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วและปรากฏว่า มีผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,460,342,750 หุ้น เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2563 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้ว 5,065,171,462.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 10,130,342,925 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท และมีทุนจดทะเบียน 5,335,000,087.50 บาท โดยบริษัทจะยังคงเหลือหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายอยู่อีก จำนวน 539,657,250 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญคงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในครั้งนี้

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 บริษัท พาราโบลิก โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“PSP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัท AIDC Solar Power Number 1 Pte. Ltd. (“AIDCSP 1”) กับ Asia Investment, Development & Construction Sole Co., Ltd. (“ผู้ขาย”) จำนวน 11,670,833 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.33 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท ที่ราคา 23.923 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (749.63 ล้านบาท โดยประมาณ) ซึ่ง AIDCSP เป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายสิงคโปร์ มีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัท Binh Thuan Solar Power Investment Joint Stock Company (“BSolar”) เป็นบริษัทที่ดำเนินโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ Song Luy 1 Solar Power Plant ในประเทศ เวียดนาม (“โรงไฟฟ้า Song Luy”) และเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 PSP ได้ดำเนินการชำระราคาซื้อขายหุ้นครบตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว การเข้าลงทุนในบริษัท AIDCSP ในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะช่วยเพิ่มกำลังการผลิตของบริษัท รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ให้กับบริษัท อีกทั้งยังช่วยสร้างความมั่นคงและแข็งแกร่งของกระแสเงินสด และงบการเงินของบริษัทในระยะยาว เนื่องจากโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ของ B-Solar ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ Vietnam Electricity (EVN) เป็นระยะเวลา 20 ปี อีกทั้งยังเป็นก้าวสำคัญในการช่วยเปิดโอกาสในการขยายการลงทุนของบริษัทในประเทศเวียดนาม รวมถึงกลุ่มประเทศ CLMV ต่อไปในอนาคต เพื่อตอบสนองแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่มุ่งเน้นการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและกว้างขวางยิ่งขึ้น

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท One Central Tower Company Limited (“One Central Tower”) จำนวน 338,400 หุ้น หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.84 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ One Central Tower และเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563 บริษัทและ One Central Tower ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญดังกล่าว One Central Tower เป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรกัมพูชา โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ One Central Tower ถือครองที่ดินซึ่งตั้งอยู่ที่ National Road 1, Niroth Commune, Chbar Ompov, Phnom Penh ราชอาณาจักรกัมพูชา พื้นที่ดินรวม 24,179 ตารางเมตร ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และที่อยู่อาศัย ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากย่านธุรกิจใจกลางกรุงพนมเปญเพียง 2.5 กิโลเมตร และอยู่ฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำ Bassac ซึ่งจัดเป็นเขตพัฒนาใหม่ในกรุงพนมเปญ การลงทุนใน One Central Tower เป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทสามารถลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ อันเป็นการเปิดตลาดใหม่ให้กับบริษัทในประเทศกัมพูชา ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตทางธุรกิจ และเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเป็นการเปิดโอกาสของบริษัทสู่การลงทุนในโครงการอื่นๆ ในราชอาณาจักรกัมพูชา อาทิ โครงการด้านพลังงานและสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นโครงการที่สอดคล้องกับเป้าหมายทางยุทธศาสตร์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ทั้งในประเทศไทย ประเทศเมียนมาร์ ประเทศลาว ประเทศเวียดนาม และในประเทศกัมพูชาจากการลงทุนครั้งนี้

โครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของ บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน) หรือ UPA		
กลุ่มธุรกิจพลังงาน	กลุ่มธุรกิจพัฒนา สังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจสาธารณูปโภค
1.บริษัท อันดามันเพาเวอร์ แอนด์ ยูทิลิตี้ จำกัด (“APU”) 2.บริษัท เมียนมาร์ ยูพีเอ จำกัด (“MUPA”) 3.บริษัท พาราโบลิก โซลาร์ จำกัด (“PSP”) 3.1 บริษัท เอไอดีซี โซลาร์ เพาเวอร์ นัมเบอร์วัน ฟิฟตี้ แอลทีดี (“AIDCSP1”)	1.บริษัท โดมแลนด์ เอสเตท จำกัด (“DML”) 2.One Central Tower Company Limited (“One Central Tower”)	1.บริษัท เอสไอดีซี วอเตอร์ โฮลดิ้ง (สิงคโปร์) ฟิฟตี้ แอลทีดี (“AWH”)

1. กลุ่มธุรกิจพลังงาน

ธุรกิจพลังงาน ประกอบด้วย บริษัท อันดามันเพาเวอร์ แอนด์ ยูทิลิตี้ จำกัด (“APU”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 โดย APU ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าตามโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานก๊าซธรรมชาติ (Gas Engine) ซึ่งมีกำลังผลิต 6-20 เมกกะวัตต์ ณ เมืองกันบก อำเภอยายาย เขตพะเยา จังหวัดพะเยา สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ ภายใต้สัญญาให้เช่าเครื่องจักรผลิตไฟฟ้าจากก๊าซธรรมชาติและการซื้อขายไฟฟ้า (Agreement for Rental of Gas Engines and Power Purchase) ระหว่างหน่วยงานราชการรัฐพะเยา (Tanintharyi Regional Government: “TRG”) และ APU ลง วันที่ 26 มิถุนายน 2557 โดยเริ่มผลิตและขายไฟฟ้าจริงสู่สาธารณะที่เมืองทวายและเมืองใกล้เคียงมาตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2558 นอกจากนี้ APU ยังได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมพลังงานไฟฟ้า กระทรวงการไฟฟ้า ประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ ในโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานก๊าซธรรมชาติ กำลังการผลิต 200 เมกกะวัตต์ (Memorandum of Agreement (MOA) for Build, Operate, and Transfer of Gas Fired Combined Cycle Power Plant) ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2557 ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2559 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท เมียนมาร์ ยูพีเอ จำกัด (“MUPA”) ขึ้นในประเทศ สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ และได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากำลังการผลิต 200 เมกกะวัตต์ ระหว่าง MUPA กับ EPGE ใน วันที่ 28 มีนาคม 2559 และในปัจจุบันอยู่ระหว่างรอต่อสัญญากับทางเมียนมาร์

ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายไฟฟ้างดงาม จะยังไม่เริ่มใช้บังคับจนกว่าเงื่อนไขการมีผลบังคับของสัญญาซื้อขายไฟฟ้าทุกข้อ จะได้สำเร็จครบถ้วนหรือได้รับการยกเว้น โดยเงื่อนไขดังกล่าวที่สำคัญ ได้แก่

1. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้สำหรับการดำเนินโครงการโรงไฟฟ้า
2. EPGE ได้เปิดเงินเชื่อก่อนแรกจากผู้ให้การสนับสนุนทางการเงินเพื่อใช้ก่อสร้างสายส่งกระแสไฟฟ้า (Transmission Facilities)
3. กระทรวงพลังงานไฟฟ้า (Ministry of Electric Power: MOEP) ของประเทศเมียนมาร์ออก Letter of Comfort ให้แก่ MUPA
4. MUPA ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการโรงไฟฟ้า
5. เงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาจัดหาสินเชื่อสำหรับโครงการโรงไฟฟ้าได้รับการปฏิบัติสำเร็จแล้ว

ในการยกเว้นเงื่อนไขการมีผลบังคับของสัญญาดังกล่าวในข้อ 5 ข้างต้นนั้น (เกี่ยวกับสัญญาจัดหาสินค้าสำหรับโครงการโรงไฟฟ้า) EPGE และ MUPA จะต้องตกลงยกเว้นร่วมกัน ดังนั้น หาก MUPA ไม่ตกลงที่จะยกเว้นเงื่อนไขดังกล่าว EPGE ฝ่ายเดียวจะไม่สามารถยกเว้นเงื่อนไขดังกล่าวได้

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 MUPA ได้รับแจ้งจาก MOEE ว่า คณะกรรมการบริหารของ MOEE ได้พิจารณาอนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ให้เป็นผลสำเร็จภายใต้สัญญาซื้อขายไฟฟ้า โดยเงื่อนไขในการขยายระยะเวลาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า (Transmission Line) ขนาด 230 kV ที่เชื่อมระหว่างเมือง เมาะละหม่ง (Mawlamyine)-เย (Ye)-ทวาย (Dawei) และระยะเวลาและความเป็นไปได้ในการจัดหาแหล่งแก๊สเชื้อเพลิง และการลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน โดยระยะเวลาและการดำเนินการที่กล่าวมาทั้งหมดอยู่ในระหว่างการเจรจาของ MUPA นอกเหนือจากโครงการโรงไฟฟ้าดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังได้ทำการศึกษาโครงการด้านธุรกิจพลังงานและพลังงานทางเลือกอื่นๆ ตั้งแต่ปลายปี 2557 จนถึงปัจจุบัน ฝ่ายบริหารของบริษัท ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศหลายโครงการ เพื่อสรรหาโครงการที่มีศักยภาพและสามารถสร้างผลกำไรให้กับบริษัทได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาว ทั้งนี้หากมีความคืบหน้าเป็นประการใด บริษัทจะนำเรื่องดังกล่าวนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดในกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“PSP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และ Asia Investment, Development & Construction Sole Co., Ltd. (“ผู้ขาย”) การเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น ของบริษัท AIDC Solar Power Number 1 Pte. Ltd. สำหรับการซื้อหุ้นสามัญจำนวน 11,670,833 หุ้นของบริษัท AIDC Solar Power Number 1 Pte. Ltd. (“AIDCSP 1”) ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายสิงคโปร์ โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจ โดยการถือหุ้นในบริษัท Binh Thuan Solar Power Investment Joint Stock (“B-Solar”) บริษัทที่ดำเนินโครงการ โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ Song Luy 1 Solar Power Plant (“โรงไฟฟ้า Song Luy”) ในประเทศเวียดนามซึ่งได้เริ่ม ดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date: COD) แล้ว ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2562 และเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 PSP ได้ดำเนินการชำระราคาซื้อขายหุ้นครบตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว การเข้าทำรายการนี้จึงทำให้ PSP มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นจำนวน 11,670,833 หุ้นของบริษัท AIDCSP 1 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.33 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท AIDCSP 1 และทำให้บริษัท AIDCSP 1 มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยที่บริษัทสามารถรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท AIDCSP 1 และโรงไฟฟ้า Song Luy ในงบการเงินรวมของบริษัท การเข้าลงทุนในบริษัท AIDCSP 1 ในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะช่วยเพิ่มกำลังการผลิตของบริษัท รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ให้กับบริษัท อีกทั้งยังช่วยสร้างความมั่นคงและแข็งแกร่งของกระแสเงินสด และงบการเงินของบริษัทในระยะยาว เนื่องจากโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ของ B-Solar ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ Vietnam Electricity (EVN) เป็นระยะเวลา 20 ปี อีกทั้งยังเป็นก้าวสำคัญในการช่วยเปิดโอกาสในการขยายการลงทุนของบริษัทในประเทศเวียดนาม รวมถึงกลุ่มประเทศ CLMV ต่อไปในอนาคต เพื่อตอบสนองแผนกลยุทธ์ในการดำเนิน ธุรกิจของบริษัท ที่มุ่งเน้นการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและกว้างขวางยิ่งขึ้น

นอกจากนี้บริษัทและบริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท อันดามันเพาเวอร์ แอนด์ ยูทิลิตี้ จำกัด (APU)) ได้ลงนามให้สัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ในโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. 2560 จำนวน 4 โครงการ กำลังการผลิตรวม 54.71 เมกกะวัตต์ ดังนี้

รายละเอียดทั่วไป

รายละเอียดทั่วไป	รวม 4 โครงการ	สหกรณ์ผู้ผลิตและ ผู้ใช้ปุ๋ยอินทรีย์ อ.กระแสดินธุ์ (จังหวัดสงขลา)	สหกรณ์การเกษตร วิเชียรบุรี (จังหวัดเพชรบูรณ์)	สหกรณ์การเกษตร กะทูน (จังหวัดนครราชสีมา)	Song luy 1 (Vietnam) 83.33%
ขนาดติดตั้ง (MW)	54.71 MW	5 MW	1.75 MW	1.2 MW	46.76 MW
ระยะเวลาขายไฟ (ปี)	25	25	25	25	20
ราคารับซื้อไฟฟ้า		4.12 บาท/หน่วย	4.12 บาท/หน่วย	4.12 บาท/หน่วย	0.0935 USD/หน่วย

2. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพัฒนาและจัดสรรแบ่งขาย โดยบริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“UPA”) ได้แก่ โครงการฟิโน อิลล์ ที่ดินเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 114.213 ไร่ ตั้งอยู่ที่ ตำบลปากช่อง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา และ โครงการพัฒนาและจัดสรรแบ่งขาย ที่ดินเปล่า จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 18-3-77.6 ไร่ ตั้งอยู่ที่ ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา และ โครงการเดอะ ฟิโน เขาใหญ่ เป็นห้องชุดเพื่อขาย จำนวน 21 ห้อง โดยการบริหารจัดการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท โดมแลนด์ เอสเตท จำกัด (“DML”) นอกจากนี้ บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท One Central Tower Company Limited (“One Central Tower”) ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรกัมพูชา จำนวน 338,400 หุ้นคิดเป็นสัดส่วน 33.84 % ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในมูลค่ารวมทั้งสิ้น 450 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 108,000 เรียลกัมพูชาต่อหุ้น (หรือประมาณหุ้นละ 27 ดอลลาร์สหรัฐฯ) จากผู้ถือหุ้นเดิมของ One Central Tower คือ นาย Leak Yim ซึ่งบริษัทดังกล่าวดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม One Central Tower ถือครองที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ National Road 1, Niroth Commune, Chbar Ampov, Phnom Penh ราชอาณาจักรกัมพูชา โฉนดที่ดินเลขที่ 12100404-0070, Koh Norea Nirouth, Chbar Ampov, Phnom Penh พื้นที่รวม 24,179 ตารางเมตร ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และที่อยู่อาศัย ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากย่านธุรกิจใจกลางกรุงพนมเปญเพียง 2.5 กิโลเมตร และอยู่ฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำ Bassac ซึ่งจัดเป็นเขตพัฒนาใหม่ในกรุงพนมเปญ

สำหรับการลงทุนใน One Central Tower ถือเป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทสามารถลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ซึ่งเป็นการเปิดตลาดใหม่ในประเทศกัมพูชา บนทำเลที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตทางธุรกิจ และเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และยังเป็นการเปิดโอกาสการลงทุนในโครงการอื่น ๆ เพิ่มเติม ทั้งโครงการด้านพลังงาน และสาธารณูปโภค โดยสอดคล้องกับเป้าหมายทางยุทธศาสตร์ของกลุ่มบริษัท ปัจจุบันมีการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ทั้งในประเทศไทย และกลุ่มประเทศ CLMV การเข้าไปลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ เป็นการเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ ผลกำไรในอนาคตให้กับทางบริษัท อีกทั้งยังเป็นก้าวสำคัญในการเปิดโอกาสในการขยายการลงทุนในประเทศใหม่ๆ รวมถึงกลุ่มประเทศ CLMV ตามแผนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ที่มุ่งเน้นการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพราะอยู่ในช่วงขาขึ้นจากความต้องการของประชากรในต่างประเทศ และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักอาศัย รวมทั้งความต้องการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและพัฒนาเมือง

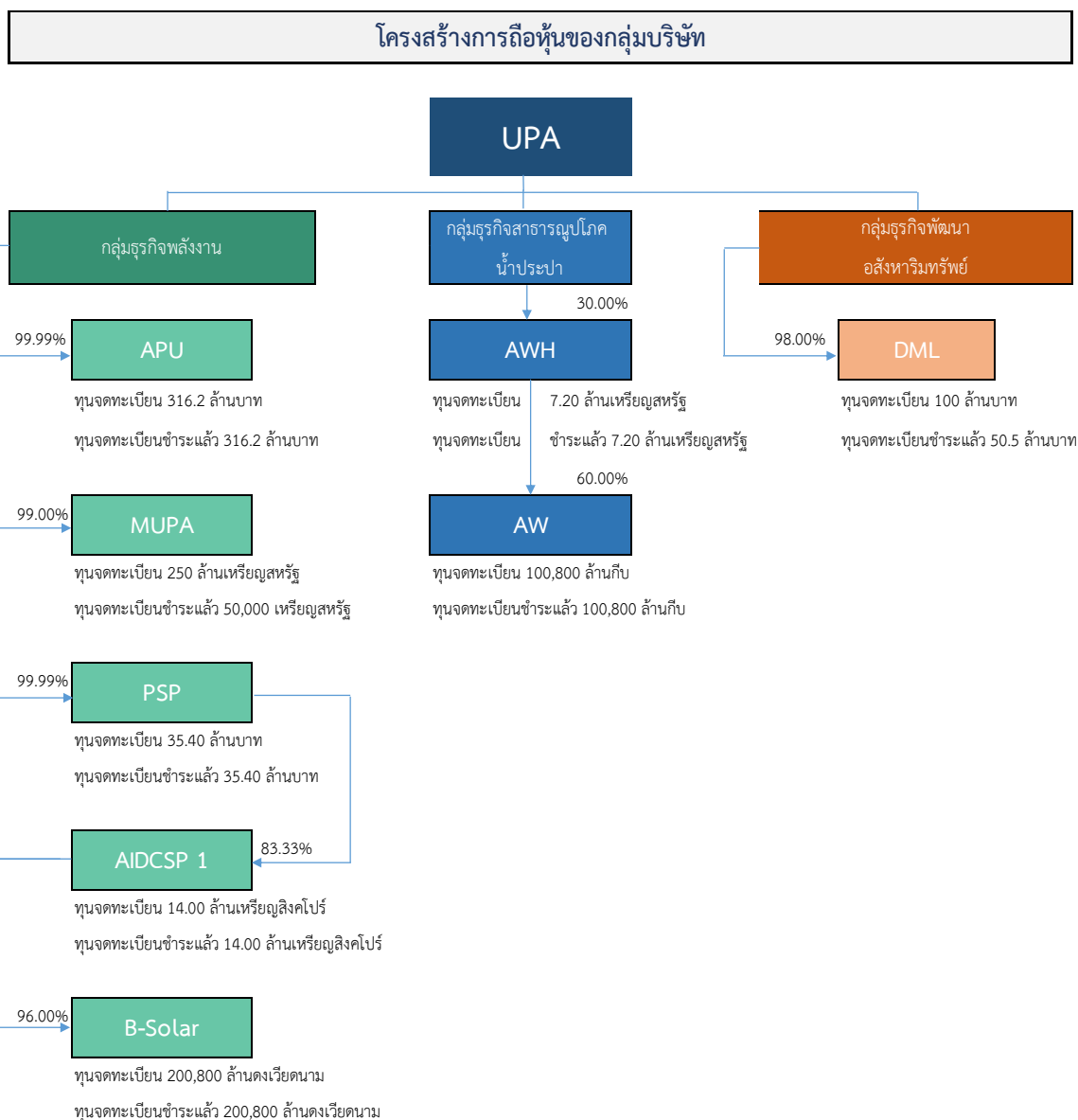
3. กลุ่มธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัทได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นของ บริษัท เอไอดีซี วอเตอร์ โฮลดิ้ง (สิงคโปร์) พีทีอี แอลทีดี (AIDC Water Holding (Singapore) Pte. Ltd.) (“AWH”) กับ บริษัท เอเชีย ลงทุน พัฒนาและก่อสร้าง จำกัด ผู้เดียว (“AIDC”) เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2562 เพื่อเข้าร่วมลงทุนใน โครงการน้ำประปาแสนดินใน สปป. ลาว

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 บริษัทได้รับโอนหุ้นของ AWH จำนวน 2,160,300 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ AWH จาก AIDC เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อม ใน บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด (Asia Water Company Limited) (“AW”)(เดิมชื่อ บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด ผู้เดียว (“AWS”)) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการผลิตน้ำประปาแสนดิน โครงการดังกล่าวตั้งอยู่ที่นครหลวงเวียงจันทน์ ได้เริ่มผลิตน้ำประปาในเชิงพาณิชย์แล้วเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 เพื่อจำหน่ายให้กับรัฐวิสาหกิจน้ำประปานครหลวงของลาว มีระยะเวลาสัมปทาน 50 ปี กำลังการผลิตรวม 48,000 ลูกบาศก์เมตร (ลบ.ม.)/วัน

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบัน บริษัทมีบริษัทย่อย จำนวน 4 บริษัท ใน 2 กลุ่มธุรกิจ โดยบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และ 1 บริษัทนั้นเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศสหภาพเมียนมาร์ ทั้งนี้โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้



หมายเหตุ

พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“พาราโบลิค”) ตกลงซื้อหุ้นร้อยละ 83.33 ของบริษัท เอไอดีซี โซลาร์ เพาเวอร์ นัมเบอร์วัน พีทีอี แอลทีดี (“AIDCSP1”) จากบริษัท เอเชีย ลงทุนพัฒนาและก่อสร้าง จำกัด (“AIDC”) ในราคา 23.92 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (หรือ 741.79 ล้านบาท) AIDCSP1 จัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐสิงคโปร์ และเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 96 ของ Binh Thuan Solar Power Investment Joint Stock Company (“B-Solar”) ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์โครงการ Song Luy 1 ให้กับการไฟฟ้าเวียดนาม (EVN) ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าขนาด 46.7 เมกะวัตต์เป็นระยะเวลา 20 ปี

1.4 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด เมื่อ 17 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากการประกอบธุรกิจจำนวน 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพลังงาน และกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2561-2563 โดยโครงสร้างรายได้ตามสายผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทในระยะเวลาดังกล่าว สามารถแสดงได้ดังนี้

รายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการ โดย	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>กลุ่มธุรกิจพลังงาน</u>							
รายได้จากการขายไฟฟ้า	UPA,APU,PSP	48.89	97.86	48.25	63.00	0.47	0.40
รวมรายได้จากกลุ่มธุรกิจ		48.89	97.86	48.25	63.00	0.47	0.40
<u>กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>							
รายได้จากการขายที่ดิน	UPA	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการขายอาคารชุด	DML	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากกลุ่มธุรกิจ		-	-	-	-	-	-
<u>กลุ่มธุรกิจเทคโนโลยีและสารสนเทศ</u>							
รายได้จากธุรกิจเทคโนโลยีและสารสนเทศ	IFP	-	-			***64.55	54.79
รวมรายได้จากกลุ่มธุรกิจ		-	-			64.55	54.79
รายได้อื่น	-	1.07	2.15	7.99	10.00	***10.58	8.98
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	UPA	-	-	20.63	27.00	42.21	35.83
รวมรายได้		49.96	100.00	76.87	100.00	117.81	100.00

หมายเหตุ

***พ.ศ. 2561

บริษัท อินฟอร์เมติกส์ พลัส จำกัด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทขายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท อินฟอร์เมติกส์ พลัส จำกัด ให้แก่กิจการอื่นในราคา 25 ล้านบาท โดยบริษัทรับซื้อขาดทุนจากการขายเงินลงทุนโดยรวมอยู่ในขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 82.56 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการจำนวน 357.07 ล้านบาท

รายได้จากธุรกิจพลังงาน

ในปี 2563 มีรายได้จากการขายไฟฟ้า บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน) จากการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ 1 โครงการกับ สหกรณ์การเกษตรกระแสนธุ์ จำกัด 5.00 เมกะวัตต์ จำนวน 30.58 ล้านบาท จากบริษัทย่อยของบริษัทย่อย (บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อันดามัน เพาเวอร์ แอนด์ ยูทิลิตี้ จำกัด) จากการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ 2 โครงการ กับ สหกรณ์การเกษตรกะทูน จำกัด 1.20 เมกะวัตต์ และสหกรณ์การเกษตรวิเชียรบุรี จำกัด 1.75 เมกะวัตต์ จำนวน 18.31 ล้านบาท

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2563 ยังไม่มีรายได้จากการขายอาคารชุด ของบริษัทย่อย (บริษัท โดมแลนด์ เอสเตท จำกัด) จากโครงการเดอะ ฟิโน เขาใหญ่

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

2.1.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจพลังงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพลังงานผ่านบริษัท อันดามันเพาเวอร์ แอนด์ ยูทิลิตี้ จำกัด (“APU”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยบริษัท ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าตามโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานก๊าซธรรมชาติ (Gas Engine) มีกำลังผลิต 6-20 เมกะวัตต์ ณ เมืองกันบก อำเภอยายี เขตพะเยา สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ ภายใต้สัญญาให้เช่าเครื่องจักรผลิตไฟฟ้าจากก๊าซธรรมชาติและการซื้อไฟฟ้า (Agreement for Rental of Gas Engines and Power Purchase) ระหว่าง APU และ TRG ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2557

พะเยา เป็นเขตภูมิภาค (Administrative Region) ซึ่งรู้จักกันในภาษาไทยภายใต้ชื่อ “เขตตะนาวศรี” มีที่ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ มีเขตแดนด้านเหนือติดรัฐมอญ (Mon) ด้านตะวันตกติดกับทะเลอันดามันและด้านตะวันออกติดเทือกเขาตะนาวศรี อันเป็นเส้นแบ่งเขตแดนกับประเทศไทย เมืองหลวงของรัฐพะเยา ได้แก่วาย (Dawei) เป็นพื้นที่คาดว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาโครงการทำเรื่อน้ำลึกและจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษขึ้นในอนาคต โดยพื้นที่ดังกล่าวจัดเป็นพื้นที่ ที่มีความได้เปรียบทางด้านภูมิศาสตร์และมีศักยภาพที่จะพัฒนาขึ้นเป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจที่สำคัญของภูมิภาคและคาดว่าจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าเพิ่มสูงขึ้นมากในอนาคต

ทั้งนี้ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น APU ได้รับสิทธิในการติดตั้งโรงไฟฟ้าขนาดสูงสุด 20 เมกะวัตต์ ให้กับ TRG โดย TRG จะรับผิดชอบต้นทุนของก๊าซธรรมชาติไม่เกิน 0.0141 ดอลลาร์สหรัฐต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง หากปริมาณก๊าซธรรมชาติเกินกว่าจำนวนดังกล่าว APU จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบภาระต้นทุนส่วนเกิน สำหรับอัตราค่าไฟฟ้านั้น คิดที่ 0.057 เหรียญสหรัฐต่อกิโลวัตต์ โดย APU ได้เริ่มผลิตและขายไฟฟ้าจริงสู่สาธารณะที่เมืองวายและเมืองใกล้เคียงมาตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2558

นอกจากนี้บริษัท เมียนมาร์ ยูพีเอ จำกัด (“MUPA”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2559 ได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากำลังการผลิต 200 เมกะวัตต์ กับ EPGE ในวันที่ 28 มีนาคม 2559 โดยโครงการดังกล่าวเป็นโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานก๊าซธรรมชาติ กำลังผลิต 200 เมกะวัตต์ ตั้งอยู่ที่อำเภอกันบก อำเภอทวาย เขตตะนินทายิ สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ โดยอาศัยเทคโนโลยีระบบผลิตไฟฟ้าพลังความร้อนร่วม (Combined Cycle System) เพื่อใช้ในระบบการผลิตไฟฟ้า มีขนาดพื้นที่ของโครงการประมาณ 23.4 เอเคอร์ (ประมาณ 59 ไร่) โดย MUPA จะเช่าที่ดินจาก EPGE ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (ระยะเวลาเช่า 30 ปีนับจากวันจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า) เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ โรงไฟฟ้าจะมีกำลังผลิตติดตั้งประมาณ 210 เมกะวัตต์ จะสามารถผลิตและจำหน่ายพลังงานไฟฟ้าให้แก่ EPGE ด้วยกำลังผลิตตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจำนวน 200 เมกะวัตต์ ซึ่งบริษัทย่อยจะรับรู้รายได้จากโครงการโรงไฟฟ้าเฟส 2 ตามพลังงานไฟฟ้าที่จำหน่ายจริง ในอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าเท่ากับ 0.0333 เหรียญสหรัฐต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง

โดยโครงการดังกล่าวมีกำหนดการก่อสร้างเป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี และมีอายุสัญญาเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ สัญญาซื้อขายไฟฟ้างดงามจะยังไม่มืผลใช้บังคับจนกว่าเงื่อนไขการมีผลบังคับของสัญญาซื้อขายไฟฟ้าทุกข้อจะได้สำเร็จครบถ้วนหรือได้รับการยกเว้น โดยเงื่อนไขดังกล่าวที่สำคัญ ได้แก่

1. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้สำหรับการดำเนินโครงการโรงไฟฟ้า
2. EPGE ได้เปิดสินเชื่อก่อนแรกจากผู้ให้การสนับสนุนทางการเงินเพื่อใช้ก่อสร้างสายส่งกระแสไฟฟ้า (Transmission Facilities)
3. กระทรวงพลังงานไฟฟ้า (Ministry of Electric Power: MOEP) ของประเทศเมียนมาร์ออก Letter of Comfort ให้แก่ MUPA
4. MUPA ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการโรงไฟฟ้า
5. เงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาจัดหาสินเชื่อก่อนสำหรับโครงการโรงไฟฟ้าได้รับการปฏิบัติสำเร็จลุล่วงแล้ว

ในการยกเว้นเงื่อนไขการมีผลบังคับของสัญญาดังกล่าวในข้อ 5 ข้างต้นนั้น (เกี่ยวกับสัญญาจัดหาสินเชื่อก่อนสำหรับโครงการโรงไฟฟ้า) EPGE และ MUPA จะต้องตกลงยกเว้นร่วมกัน ดังนั้น หาก MUPA ไม่ตกลงที่จะยกเว้นเงื่อนไขดังกล่าว EPGE ฝ่ายเดียวจะไม่สามารถยกเว้นเงื่อนไขดังกล่าวได้ ทั้งนี้รายละเอียดของสัญญาสามารถสรุปได้ดังนี้

วันที่ลงนาม	: วันที่ 28 มีนาคม 2559
ผู้ขาย	: บริษัท เมียนมาร์ ยูพีเอ จำกัด (Myanmar UPA Co., Ltd.) (“MUPA”)
ผู้ซื้อ	: การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งสหภาพเมียนมาร์ (Electric Power Generation Enterprise) (“EPGE”)
กำลังการผลิต	: 200 MW
ประเภทโครงการ	: BOT (Build-Operate-Transfer)
เชื้อเพลิงการผลิต	: ก๊าซธรรมชาติ
ที่ตั้งโครงการ	: Kanbuak, Tanintharyi Region, Myanmar
หน้าที่ความรับผิดชอบหลัก ของ MUPA Facility	: - ออกแบบ พัฒนา ก่อสร้าง จัดหาเงินทุน ดำเนินงาน และซ่อมบำรุง - รับผิดชอบต้นทุนในการจัดหาและก่อสร้างระบบ New Fuel Supply Infrastructure - วางหลักประกันสำหรับการก่อสร้าง (Construction Security) กับ EPGE ในจำนวนและแนวทางที่ตกลงในสัญญา - จัดเตรียมให้ Facility มีกำลังการผลิตที่มีความคงที่ (Dependable

		Contracted Capacity) ในปริมาณและแนวทางที่ตกลงในสัญญา
		- โอนสิทธิใน Facility ให้แก่ EPGE ในเวลาที่ตกลงในสัญญา
หน้าที่ความรับผิดชอบหลัก	:	- จัดให้ MUPA มีสิทธิในการผ่านเข้า-ออก และใช้ประโยชน์ในพื้นที่ตั้ง EPGE
		- จัดหาเชื้อเพลิงจากแหล่งก๊าซธรรมชาติ Zawtika หรือจากแหล่งก๊าซธรรมชาติอื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียง สำหรับการผลิตกระแสไฟฟ้า
		- ดำเนินการให้ระบบสายส่ง (Transmission Facilities) พร้อมใช้งานภายในวันที่กำหนด
		- ดำเนินการให้มีการออกแบบ การก่อสร้าง และการดำเนินงานของระบบ New Fuel Supply Infrastructure เสร็จสมบูรณ์ตามคุณสมบัติ (Spec) และระยะเวลาที่กำหนด
		- วางหลักประกันสำหรับการชำระเงินค่าไฟฟ้าให้แก่ MUPA ในจำนวนและแนวทางที่ตกลงในสัญญา
		- ชำระเงินค่าไฟฟ้าให้แก่ MUPA
		- ชำระเงินค่ายกเลิกสัญญาให้แก่ MUPA (ถ้าได้รับการร้องขอ) ตามเงื่อนไขที่กำหนด
เงื่อนไขบังคับก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญา	:	- คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้สำหรับการดำเนินโครงการโรงไฟฟ้า
(Conditions Precedent)	:	- EPGE ได้เบิกเงินก้อนแรกจากผู้ให้การสนับสนุนทางการเงินเพื่อใช้ก่อสร้างสายส่งกระแสไฟฟ้า (Transmission Facilities)
		- กระทรวงพลังงานไฟฟ้า (Ministry of Electric Power: MOEP) ของประเทศเมียนมาร์ออก Letter of Comfort ให้แก่ MUPA
		- MUPA ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการดำเนินโครงการโรงไฟฟ้า
		- เงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาจัดหาสินเชื่อสำหรับโครงการโรงไฟฟ้าได้รับการปฏิบัติสำเร็จแล้ว ทั้งนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องบรรลุเงื่อนไขบังคับก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญาดังกล่าวภายใน 24 เดือนหลังจากวันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญา
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ	:	เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุข้างต้นเป็นผลสำเร็จครบทุกข้อ
วันกำหนดเริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า	:	ภายใน 45 เดือนนับจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ
(Scheduled Commercial Operation Date)		
วันเริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า	:	วันที่โรงไฟฟ้าผ่านการทดสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (Commercial Operation Date) โดยสามารถผลิตไฟฟ้าและส่งไปยังระบบของ EPGE ได้ 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า (Commercial Operation Date) โดยคู่สัญญาสามารถตกลงขยายระยะเวลาออกไปได้
กฎหมายที่ใช้บังคับ	:	กฎหมายแห่งประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์

ทั้งนี้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2559 ได้มีมติรับรองหรือให้สัตยาบันในการลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว โดยคู่สัญญารวมถึง MUPA อยู่ในระหว่างดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน เพื่อให้สัญญามีผลบังคับใช้โดยเร็วที่สุดต่อไป อย่างไรก็ตามบริษัทจะไม่เข้าทำโครงการโรงไฟฟ้าดังกล่าวก่อนที่จะตลาดหลักทรัพย์ฯ จะพิจารณาคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ของบริษัทแล้วเสร็จ (เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการประเภทที่ 4 ซึ่งต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่กับตลาดหลักทรัพย์ฯ)

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 MUPAได้รับหนังสือจาก Electric Power Generation Enterprise (EPGE) ของพม่า ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 อนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) จากเดิม คือ ภายใน 24 เดือน นับจากวันที่ของสัญญาซื้อขายไฟฟ้า เป็น ภายใน 90 เดือน นับจากวันที่ของสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (กล่าวคือภายในวันที่ 27 กันยายน 2566) อย่างไรก็ดี บริษัทได้รับแจ้งว่าในการขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจขึ้นอยู่กับการจัดหาปริมาณของก๊าซที่ EPGE จัดหาซึ่งคู่สัญญาจะได้มีการเจรจาและตกลงในเรื่องดังกล่าวต่อไป

สิทธิพิเศษจากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทและบริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (PSP) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อันดามันเพาเวอร์ แอนด์ ยูทิลิตี้ จำกัด (APU) ได้รับสิทธิพิเศษทางด้านภาษีอากรจากกรมส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สำหรับการประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ โดยการอนุมัติของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

	บมจ.ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย	บจก.พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์	
รายละเอียด	สหกรณ์ผู้ผลิตและผู้ใช้ปุ๋ยอินทรีย์ อ.กระแสดินธุ์ (จังหวัดสงขลา)	สหกรณ์การเกษตรวิเชียรบุรี (จังหวัดเพชรบูรณ์)	สหกรณ์การเกษตรกะทูน (จังหวัดนครศรีธรรมราช)
1.บัตรส่งเสริมเลขที่	61-0656-1-00-1-0	61-0625-1-00-1-0	61-0626-1-00-1-0
2.เพื่อส่งเสริมการลงทุนในกิจการ	ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
3.สิทธิประโยชน์สำคัญที่ได้รับ	ได้รับ	ได้รับ	ได้รับ
3.1 ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการ คู่สมรส และบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร	ได้รับ	ได้รับ	ได้รับ
3.2 ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ	ได้รับ	ได้รับ	ได้รับ

	บมจ.ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย	บจก.พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์	
รายละเอียด	สหกรณ์ผู้ผลิตและผู้ขาย อินทรีย์ อ.กระแสดินธุ์ (จังหวัดสงขลา)	สหกรณ์การเกษตร วิเชียรบุรี (จังหวัดเพชรบูรณ์)	สหกรณ์การเกษตร กะทูน (จังหวัดนครศรีธรรมราช)
3.3 ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น และได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น	8 ปี	8 ปี	8 ปี
3.4 ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีตลอดระยะเวลาที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น	ได้รับ	ได้รับ	ได้รับ
4. วันที่เริ่มใช้สิทธิตามบัตรส่งเสริม	10 เมษายน 2561	19 กุมภาพันธ์ 2561	19 กุมภาพันธ์ 2561

2.1.2 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและกลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่านบริษัทและบริษัท โดมแลนด์ เอสเตท จำกัด (“DML”) โดยเน้นการพัฒนาและจัดสรรที่ดินเพื่อขาย สำหรับผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท และ DML ในปัจจุบัน สามารถสรุปได้ดังนี้

ที่ดินที่พัฒนาเพื่อขาย

1. ที่ดินโครงการพีโน ฮิลล์ เป็นที่ดินที่พัฒนาแล้ว ตั้งอยู่ที่ ตำบลปากช่อง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีเนื้อที่รวม 114-2-13 ไร่ หรือ 45,813 ตารางวา
2. โครงการพัฒนาที่ดินและจัดสรรแบ่งขาย จังหวัดพังงา ที่ดิน จำนวน 5 โฉนด (ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน) ที่ตั้งติดถนนสายบ้านต้นแสะ-บ้านไร่ด่าน (พ.ง.3006) ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา เนื้อที่รวม 18-3-77.6 ไร่ (7,577.6 ตารางวา)
3. โครงการพัฒนาที่ดิน ราชอาณาจักรกัมพูชา ที่ดิน จำนวน 24,179 ตารางเมตร ที่ตั้ง Phum 13, Tonle Basak, Chamkar Mon, Phnom Penh, ราชอาณาจักรกัมพูชา

โครงการคอนโดมิเนียม

ปัจจุบัน DML เป็นผู้ดำเนินโครงการ เดอะ พีนो เขาใหญ่ โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวนห้องชุดที่พักอาศัยทั้งหมด 40 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดที่พักอาศัยจำนวน 21 ยูนิต

2.1.3 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัทได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท เอไอดีซี วอเตอร์ โฮลดิ้ง (สิงคโปร์) พีทีอี แอลทีดี (AIDC Water Holding (Singapore) Pte. Ltd.) (AWH) กับ บริษัท เอเชีย ลงทุน พัฒนาและก่อสร้าง จำกัด ผู้เดียว (Asia Investment, Development & Construction Sole Co., Ltd.) (“AIDC”) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในโครงการน้ำประปาแสนดินใน สปป. ลาว โดยการเข้าซื้อหุ้นของ AWH จำนวน 2,160,300 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ AWH จาก AIDC ในราคา 2.61 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 80.85 ล้านบาท (อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 30.977 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2562) โดยเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน วันที่ 29 กันยายน 2562 บริษัทจะชำระค่าหุ้นดังกล่าวให้กับ AIDC โดยให้ AIDC ใช้เงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ (refundable deposit) เพื่อชำระค่าหุ้น และ/หรือ หักเงินค่าหุ้นจากเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ (refundable deposit) ที่บริษัทได้วางไว้กับ AIDC ซึ่ง บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของการวางมัดจำตามหนังสือของบริษัท เลขที่ UPA 011-2562 ลงวันที่ 22 เมษายน 2562 เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 เงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นได้เสร็จสิ้นสมบูรณ์ และบริษัทได้รับโอนหุ้นของ AWH จำนวน 2,160,300 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้น ทั้งหมดของ AWH จาก AIDC เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมใน บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด (Asia Water Company Limited) (AW) (เดิมชื่อ บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด ผู้เดียว (“AWS”)) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการผลิตน้ำประปาแสนดินใน สปป. ลาว

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

2.2.1 การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจพลังงาน

นโยบายด้านการตลาด

บริษัทลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานทางเลือกอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนมองหาโอกาสในการลงทุนโครงการใหม่ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้นำในธุรกิจพลังงาน รวมทั้งเสริมสร้างความแข็งแกร่งและนำพาองค์กรให้เติบโตไปข้างหน้าได้อย่างยั่งยืน โดยปัจจุบันการดำเนินธุรกิจพลังงานของบริษัทมีสัญญาณที่ดีขึ้น จากการปรับโครงสร้างการดำเนินงานใหม่และทยอยรับรู้รายได้จากโครงการโรงไฟฟ้าสหกรณ์ฯ จำนวน 3 แห่ง กำลังการผลิตรวม 7.95 เมกกะวัตต์ ที่ได้เดินเครื่องจ่ายเชิงพาณิชย์ไปเรียบร้อยแล้วในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงการซื้อกิจการ AIDC Solar Power Number 1 ในสัดส่วน 83.33% เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยดำเนินโครงการ โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ Song Luy (Song Luy 1 Solar Power Plant) ในประเทศเวียดนาม

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันของธุรกิจพลังงาน

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจภาคอุตสาหกรรม ที่เอ็มบี คาคปี 2563 ความต้องการใช้ไฟฟ้าจะลดลงจากปีก่อน 1.2% จากผลกระทบจากโควิด-19 ทำให้การใช้ไฟฟ้าเพิ่มขึ้นในที่อยู่อาศัย แต่ในภาค ธุรกิจบริการและอุตสาหกรรมได้รับกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์จึงลดลง 5% และ 3% แม้ว่าจะมีฟื้นตัวของธุรกิจกลับมาครั้งหลังของ 2563 และปี 2564 ความต้องการใช้ไฟฟ้าจะฟื้นตัวเพิ่มขึ้น 3.5% หลังสถานการณ์โควิดคลี่คลาย

แนวโน้มระยะยาวแม้ว่าภาคธุรกิจต่างๆ ต้องปรับตัวจากการเปลี่ยนแปลงหลัง ผ่านวิกฤติโควิด-19 เศรษฐกิจที่จะกลับมาขยายตัวได้พร้อมกับการลงทุนของ ภาคเอกชน จะเป็นปัจจัยบวกให้ต้องเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้าตามแผน โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.2% ต่อปีตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไปความต้องการใช้ไฟฟ้าที่ลดลงในปี 2563 จะส่งผลต่อผู้จัดหาไฟฟ้า (กฟผ.)

ในระยะยาว กำลังไฟฟ้าของ กฟผ.จะมีบทบาทลดลง (ผลิตจากก๊าซและถ่านหิน) โดยลดลงเหลือ 24% จากปัจจุบันมีสัดส่วน 32% ทำให้บทบาทกำลังไฟฟ้าของ กลุ่มเอกชนรายเล็กมาก (VSPP) เพิ่มขึ้นมาจากตามแผนพัฒนาไฟฟ้า PDP 2018 และ AEDP ซึ่งประกอบด้วยพลังงานหมุนเวียน เช่น โซลาร์ภาคประชาชน โซลาร์ลอยน้ำ+Hydro ชีวมวล ก๊าซชีวภาพ และพลังงานหมุนเวียนอื่นๆ ความต้องการใช้ไฟฟ้าในภาคอุตสาหกรรมและธุรกิจรวมกันมีสัดส่วนถึง 70% ในปี 2562 แต่ผลกระทบจากโควิด-19 และเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศหดตัวทำให้ความต้องการใช้ลดลง 4.1% ในปี 2563 โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่คาดว่าจะลดลงถึง 20% แต่ในภาคที่อยู่อาศัยยังเพิ่มขึ้นจาก work from home ที่ 5% ผลจากการปรับเปลี่ยนรูปแบบตามแนวทางของแผนฉบับนี้ ทำให้การผลิตไฟฟ้าแบบรวมศูนย์ เปลี่ยนไปสู่แบบขนาดเล็ก แบบกระจายศูนย์มาก แผนพัฒนาไฟฟ้าของไทยถือเป็นนโยบายสำคัญที่กำหนดทิศทางการผลิตไฟฟ้า รวมถึงนโยบายที่เกี่ยวข้องของรัฐ เพื่อสนับสนุนให้การพัฒนาไฟฟ้าเป็นไปตามแผน เช่น การรับซื้อไฟฟ้าโซลาร์รูฟท็อปที่อยู่อาศัย โรงไฟฟ้าชุมชน คาดว่าจะมีผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP) และรายเล็ก (SPP) หันมาสนใจลงทุนพัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนมากขึ้นตามทิศทางแผนพัฒนากำลังไฟฟ้าในอนาคต ซึ่งปัจจุบันแผนพัฒนาดังกล่าวมีการใช้มาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา คาดว่าแนวโน้มความต้องการใช้ไฟฟ้าของไทยจะขยายตัวได้ในช่วงครึ่งปีหลัง หลังจากผ่านสถานการณ์ โรคระบาดโควิดแล้ว หลังจากกระทบต่อการใช้ภาคอุตสาหกรรมและบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

โซลาร์เซลล์ พลังงานทดแทนที่มาแรงที่สุด



แนวโน้มพลังงานแห่งอนาคต (Future Energy Trend)

การผลิตพลังงานยังคงเป็นหนึ่งในสิ่งจำเป็นต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมและความเจริญเติบโตของเมืองใหญ่ และมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น ที่ผ่านมามีการได้สัมผัสรับรู้ถึงการเข้ามาของเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการแทนที่รูปแบบเทคโนโลยีแบบเดิมที่พัฒนาและใช้กันมาเป็นเวลาหลายทศวรรษ ซึ่งการเข้ามาของเทคโนโลยีเหล่านี้ อาจพลิกโฉมรูปแบบพลังงานอย่างสิ้นเชิง (Energy Disruption) และในอนาคตอันใกล้กว่าที่เราคาดคิด การพัฒนาเทคโนโลยีพลังงานเหล่านี้ ด้านหนึ่งก็เป็นความพยายามในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การสร้างความมั่นคงเชิงพลังงาน เช่น พลังงานทดแทน การเพิ่มประสิทธิภาพพลังงาน ยานยนต์ไฟฟ้า แต่อีกด้านหนึ่งก็ควรคำนึงถึงผลกระทบและการเตรียมพร้อมรับการเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน

แนวโน้มการใช้พลังงานปี 2564

แนวโน้มการใช้พลังงานปี 2564 ซึ่งสำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน (“สนพ.”) กระทรวงพลังงาน ได้มีการพยากรณ์โดยอ้างอิงสมมติฐานด้านเศรษฐกิจ และนโยบายที่เกี่ยวข้องมาเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการใช้พลังงาน โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) คาดว่าในปี 2564 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 ด้านราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก สศช. คาดการณ์ว่าราคาน้ำมันดิบดูไบเฉลี่ยในปี 2564 คาดว่าจะอยู่ในช่วง 41.0 – 51.0 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล สำหรับอัตราแลกเปลี่ยนคาดว่าจะอยู่ในช่วง 30.3 – 31.3 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ และคาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2564 จะขยายตัวลดลงร้อยละ 4.9 ทั้งนี้ สนพ. ได้คำนึงถึงภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้น โดย สนพ. ได้ประมาณการความต้องการใช้พลังงานในปี 2564 ออกเป็น 2 กรณี คือกรณีที่เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ 1 ครั้ง และกรณีที่เกิดการระบาดมากกว่า 1 ครั้ง ในรอบปี 2564 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

การใช้พลังงานขั้นต้น ปี 2564 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 02 ถึง 19 จากการเพิ่มขึ้นของพลังงานเกือบทุกประเภท ยกเว้นการใช้ถ่านหินที่ลดลงร้อยละ -19 ถึง -29 โดยคาดการณ์ว่าการใช้ก๊าซธรรมชาติจะมีการใช้เพิ่มขึ้นร้อยละ 01 ถึง 41 การใช้ถ่านหิน/ลิกไนต์คาดว่าจะมีการใช้ค่อนข้างทรงตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 01 ถึง 04 ส่วนการใช้พลังงานทดแทน คาดว่าจะมีการใช้เพิ่มขึ้นร้อยละ 50 จากนโยบายส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนของภาครัฐ และไฟฟ้านำเข้า คาดว่าจะมีการใช้เพิ่มขึ้นร้อยละ 01

- การใช้น้ำมันสำเร็จรูป ปี 2564 คาดว่ามีการใช้ลดลงร้อยละ -19 ถึง -29 โดยคาดว่ามีการใช้น้ำมันเครื่องบิน จะลดลงร้อยละ -458 ถึง -515 ตามการหดตัวของการท่องเที่ยว และ การใช้ LPG ในส่วนที่ไม่รวมการใช้เป็น Feed stocks ของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี คาดว่าจะลดลงร้อยละ -07 ถึง -27 ส่วนการใช้น้ำมันดีเซล คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 08 ถึง 13 ส่วนการใช้เบนซินและแก๊สโซฮอล์ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 03 ถึง 08

- การใช้ LPG โพรเพน และบิวเทน ปี 2564 คาดว่ามีการใช้ลดลงร้อยละ -10 ถึง -55 โดยการใช้ในภาคครัวเรือน คาดว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 ถึง 25 และภาคอุตสาหกรรม คาดว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ถึง 36 ในขณะที่การใช้ในรถยนต์ คาดว่าจะลดลงร้อยละ -122 ถึง -158

- ก๊าซธรรมชาติ ปี 2564 คาดว่าการใช้จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 01 ถึง 41 โดยเพิ่มขึ้นเกือบทุกสาขาเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามการใช้ในภาคขนส่งคาดว่าจะยังคงลดลงเนื่องจากการที่ผู้ใช้ NGV เปลี่ยนกลับมาใช้น้ำมันเชื้อเพลิง เนื่องจากคาดว่าราคาน้ำมันยังคงไม่สูงมากนัก

- การใช้ไฟฟ้า ปี 2564 คาดว่ามีการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ 191,029 ล้านหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ตามภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและตามการดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ

อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องจับตาสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และปัจจัยอื่นๆ อาทิ อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ ราคาน้ำมันดิบตลาดโลก มาตรการในการป้องกันโควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศ ที่จะส่งผลกระทบต่อใช้พลังงานของประเทศต่อไป

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน กระทรวงพลังงาน

บริษัทจึงให้ความสนใจโครงการด้านธุรกิจพลังงานและพลังงานทางเลือก โดยทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อสรรหาโครงการที่มีศักยภาพและสามารถสร้างผลกำไรให้กับบริษัทได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาว ตลอดจนสรรหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ รวมทั้งมีที่ปรึกษาที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ซึ่งจะทำให้การดำเนินการด้านพลังงานและพลังงานทางเลือกเป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้และรองรับการแข่งขันที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีกด้วย

2.2.2 การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นโยบายด้านการตลาด

กลุ่มเป้าหมายหลักของผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าระดับบน (Premium) ที่มีกำลังซื้อสูงและมีความต้องการบ้านหลังที่สองในทำเลที่โครงการของบริษัทตั้งอยู่ โดยบริษัทและ บริษัท โดมแลนด์ เอสเตท จำกัด (“DML”) มีทีมขายที่มีประสิทธิภาพและมีความเข้าใจในความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนี้ DML ยังได้มีการว่าจ้างบริษัทบริหารทรัพย์สิน เจแอนด์พี จำกัด (“J&P”) เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนบริหารงานขาย ซึ่งจะช่วยสนับสนุนกิจกรรมการขายของโครงการ ตลอดจนช่วยบริหารจัดการอาคาร ในระหว่างที่ยังไม่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับ J&P เป็นบริษัทที่มีความรู้ความชำนาญในการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดภายในพื้นที่ และสามารถช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของทีมขายของบริษัทได้เป็นอย่างดี

- ข้อสัญญา : สัญญาว่าจ้างตัวแทนบริหารงานขาย
- คู่สัญญา : - DML : ผู้ว่าจ้าง หรือ เจ้าของโครงการ
: - J&P: ผู้รับจ้าง หรือ ตัวแทนขาย
- วันทีลงนาม : 1 มีนาคม 2561
- ข้อสัญญาที่สำคัญ : - ผู้ว่าจ้างตกลงว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างเป็นผู้บริหารงานขาย การโอนกรรมสิทธิ์และการทำธุรกรรมที่เกี่ยวกับการขายอาคารชุดทั้งหมด ภายใต้ชื่อโครงการ The Pino Khaoyai โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้
- จัดพนักงานขายประจำหน่วยงานของผู้ว่าจ้าง
- มีหน้าที่บริหารงานขาย การตลาดและการโฆษณาประชาสัมพันธ์ อันเป็นประโยชน์ต่อการขาย
- วางแผนงานและส่งเสริมพนักงานขายให้ทำการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- เป็นผู้ประสานงานในเรื่องเกี่ยวกับการทำสัญญาจองสิทธิและสัญญาจะซื้อขาย พร้อมทั้งดำเนินเรื่องเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ผู้ว่าจ้างตกลงชำระค่าคอมมิชชั่นจากการขายให้แก่ผู้รับจ้าง โดยคิดเป็นร้อยละจากราคาขายระยะเวลาของสัญญา 1 มีนาคม 2562 จนถึง 28 กุมภาพันธ์ 2565

ภาวะอุตสาหกรรม

จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ REIC รายงานงานว่าในช่วงปลายปี 2562 ต่อเนื่องถึงปี 2563 ได้เกิดการระบาดใหญ่ของไวรัส COVID-19 เริ่มจากประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนและได้ลุกลามแพร่ระบาดไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต สภาพสังคมและเศรษฐกิจทั่วโลก ภาคธุรกิจต่างๆ ต้องประสบปัญหาหยุดกิจการหรือปิดตัวชั่วคราว ทำให้ประชาชนตกงานและขาดรายได้เป็นจำนวนมาก ในขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่ได้รับผลกระทบด้วยเช่นกัน ถึงแม้ว่าจะมีผลกระทบไม่รุนแรง เช่น ธุรกิจท่องเที่ยว โรงแรม หรือสายการบินก็ตามแต่ ก็คาดว่าจะใช้เวลาในการฟื้นตัว

ธุรกิจอสังหาฯ ได้รับผลกระทบมากเช่นกัน ถึงแม้ไม่รุนแรง เช่น ธุรกิจท่องเที่ยว โรงแรม สายการบิน ธุรกิจส่งออกบางประเภท ที่ต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวและเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งมาในรูปของหนี้สินที่ต้องใช้ พื้นธุรกิจให้กลับมาอสังหาประเภทเช่า เช่น ห้างสรรพสินค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ต่างๆ เกิดปัญหาด้านอัตราค่าเช่าเดิม ถึงแม้จะมีการปรับลดลงบ้างแต่เทียบแล้วดูสูงมาก เมื่อเทียบกับจำนวนลูกค้าและรายได้ที่ต้องใช้เวลาค่อยๆ ฟื้นตัวในระยะหนึ่ง อาคารชุดก็ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงตามไปด้วยเช่นกัน กล่าวคือ (1) ยอดขายเดิมก่อนการเกิดโรคระบาด ลูกค้าบางส่วนมีการขอเลื่อนการ โอน หรือขอยกเลิกการซื้อ (2) ยอดขายใหม่ในระหว่างที่เกิดการระบาด จำนวนลูกค้าที่มาเยี่ยมชมโครงการน้อยลงกว่า 80% และยอดขายน้อยลง 90% (3) ในโครงการที่เคยขายให้ต่างชาติ เกือบไม่มีการเข้าเยี่ยมชม ยอดขายน้อยลง 95-98%

จากผลที่เกิดขึ้นข้างต้น คาดว่าหลังวิกฤตการณ์ COVID -19 คนไทยและชาวต่างชาติ 80-90% อาจยังไม่มี ความต้องการซื้อห้องชุด ซึ่งต้องใช้เวลา 3-9 เดือนในการทยอยกลับมาจากสภาวะดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการแพร่ระบาดของ ไวรัส Covid-19 ไม่ได้เป็นปัจจัยหลักปัจจัยเดียว ที่ส่งผลกระทบต่อการขายตัวของภาคเศรษฐกิจโดยเฉพาะภาคอสังหาฯ ความ ถดถอยของภาคอุตสาหกรรม ภาคการเกษตร และภาคบริการ ซึ่งเป็นเครื่องจักรหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ เกิดการถดถอยอย่างต่อเนื่อง เป็นตัวฉุดให้ GDP ของประเทศลดลงในช่วงเวลาที่ผ่านมา เท่ากับว่าหากไม่เกิดการแพร่ระบาดของ ของไวรัสนี้ แนวโน้ม GDP ของประเทศ ตลอดจนภาคอสังหาฯ คาดว่าจะชะลอตัว ต่อเนื่องเช่นกัน และเมื่อเกิดการแพร่ระบาดของ ของไวรัส เท่ากับเป็นการเพิ่มความรุนแรงของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและภาคอสังหาฯเกิดความถดถอย ชะลอตัวยิ่งขึ้นไปอีก

ภาวะการแข่งขัน

ศูนย์ข้อมูลไทยพาณิชย์ ส่องตลาดอสังหาฯคาดฟื้นตัวปี 65 ผู้ประกอบการแข่งเดือดรายใหญ่เล่นแรงอัด แคมเปญ หวังตุนเงินสด รายเล็ก-รายกลางเหนื่อยหนักคอนโดมิเนียมต่ำกว่า 3 ล้านบาท จ่อคิวหันราคาระบายสต็อก ส่วน สินเชื่อปล่อยใหม่ 6 เดือนแรกติดลบ 10.84% ขณะนี้ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้อยู่ที่ 280,000 ล้านบาท ปรับลดลง 10.84% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่ อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และเศรษฐกิจชะลอตัว ทำให้กำลังซื้อ ที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง

สำหรับ 5 ประเด็นที่ต้องจับตามองสำหรับทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยในช่วง 1-3 ปีข้างหน้า คือ

1. ภาพการฟื้นตัวของตลาดจากโควิด-19 โดยภาวะเศรษฐกิจที่หดตัวลงอย่างมากส่งผลให้แนวโน้มการฟื้นตัว ของภาคอสังหาฯ จะเป็นไปอย่างช้าๆ อย่างเร็วที่สุดในปี 65
2. ภาวะอุปทานส่วนเกินและการลดลงของราคาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ ระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่มีหน่วยเหลือขายสะสมค่อนข้างมาก ส่งผลให้ผู้ประกอบการยังต้องเน้นการระบายสต็อก และ ทำให้การแข่งขันด้านราคารุนแรงมากขึ้น
3. ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค มีแนวโน้มลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลให้ ผู้ประกอบการต้องปรับลดราคาและเน้นพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่ถูกลงเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถเข้าถึงได้มากขึ้น
4. การที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่หันมาเน้นเจาะตลาดแนวราบมากขึ้นส่งผลให้ภาวะการแข่งขันในตลาด แนวราบมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้นโดยเฉพาะในตลาดระดับราคาปานกลาง อย่างเช่น ทาวน์เฮาส์
5. ยอดขายใหม่มีแนวโน้มจะกระจุกตัวในโครงการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่มากขึ้นจากการแข่งขันทำ โปรโมชันอย่างต่อเนื่อง เพื่อระบายสต็อกรวมถึงการแข่งขันเปิดตัวโครงการแนวราบประกอบกับชื่อเสียงของแบรนด์ที่ได้รับ ความไว้วางใจตลอดจนความสามารถในการแข่งขันที่ได้เปรียบมากกว่า

2.2.3 การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจด้านสาธารณูปโภค

หัวใจสำคัญของการพัฒนาประเทศให้สามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนนั้น ประเทศจำเป็นต้องลงทุนพัฒนาด้าน โครงสร้างพื้นฐาน ไม่ว่าจะเป็น ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โครงข่ายด้านการสื่อสาร ระบบคมนาคมขนส่ง ทั้งทางราง ทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ รวมถึงการเกิดของนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ต่างๆ เพื่อเสริมสร้างความพร้อมในการ ลงทุนทั้งจากในและต่างประเทศ ในรายงานของสำนักวิจัยเศรษฐกิจและความร่วมมือในภูมิภาคของ ADB พบว่า ประเทศกำลัง พัฒนาในภูมิภาค Asia Pacific นั้นจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนในโครงการโครงสร้างพื้นฐานปีละกว่า 1.7 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือรวมกว่า 26 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ ในระยะเวลา 15 ปี (ปี 2559-2573) โดยจะต้องเน้นพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน 4 ด้านด้วยกัน ได้แก่ พลังงาน คมนาคมขนส่ง โทรคมนาคม และการประปา

ทั้งปี 2563 เศรษฐกิจไทยปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2564 คาดว่าจะ ขยายตัวร้อยละ 2.5-3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ (4) การปรับตัวตาม

ฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 1.0 ในปี 2563 และการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ไม่มีที่ท่าว่าจะสามารถควบคุมสถานการณ์กลับสู่สภาวะปกติได้ในเร็ววัน เหตุการณ์เหล่านี้ กลายเป็นตัวการที่ทำให้เกิดความโกลาหลและส่อแววให้เห็นว่าประเทศเศรษฐกิจหลักได้รับผลกระทบอย่างหนัก จนการขยายตัวทางเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวลง เช่นเดียวกับประเทศในภูมิภาคอาเซียน เช่น สิงคโปร์ เวียดนาม กัมพูชา และ สปป. ลาว ที่มีสัดส่วนการพึ่งพาประเทศเศรษฐกิจหลักอย่างจีนในระดับสูง หรือมากกว่าร้อยละ 12.4 ต่างได้รับผลกระทบค่อนข้างรุนแรงทั้งภาคการส่งออก ภาคการท่องเที่ยว และภาคการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป.ลาว) เป็นประเทศเพื่อนบ้านที่ใกล้ชิดกับไทยทั้งในเชิงประวัติศาสตร์ ที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ เชื้อชาติ ศาสนา ภาษา และวัฒนธรรม มีเขตแดนติดต่อกับไทยทั้งทางบกและทางน้ำ สปป.ลาว อยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจสังคม ระยะ 5 ปีฉบับที่ 8 (ปี 2559 - 2563) ซึ่งได้ระบุนโยบายที่สำคัญในการผลักดันการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ 8 ประการ ได้แก่ (1) ควบคุมเศรษฐกิจระดับมหภาคให้มีเสถียรภาพ (2) ควบคุมการจัดเก็บงบประมาณรายรับให้มีประสิทธิภาพ (3) เสริมสร้างศักยภาพด้านการวิจัยให้แก่หน่วยงานรัฐ (4) ปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้เอื้อต่อการลงทุน (5) ส่งเสริมการผลิตสินค้าและการบริการให้มีความหลากหลาย (6) สนับสนุนโครงการลงทุนที่ได้รับการอนุมัติและเร่งดำเนินการให้แล้วเสร็จ (7) ปรับปรุงวิสาหกิจของรัฐให้มีความโปร่งใส รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ (8) ปรับปรุงกลไกการบริหารงานของรัฐให้มีความโปร่งใส รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม สปป.ลาว ได้ตั้งเป้าการพัฒนาประเทศให้หลุดพ้นจากสถานะประเทศด้อยพัฒนาภายในปี 2563 ภายใต้วิสัยทัศน์ที่จะการทำให้อายุขัยเฉลี่ยของประชาชนดีขึ้นไปพร้อมกับการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน โดยที่ศูนย์อีไอซี ธนาคารไทยพาณิชย์ หรือ Economic Intelligence Center (EIC) ได้คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจ สปป. ลาวจะขยายตัวประมาณ ร้อยละ 6.5 ในปี 2563 ซึ่งต่ำกว่าเป้าหมายของ สปป.ลาว ที่ต้องการให้ GDP ขยายตัวไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีโดยเฉลี่ย ภายในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2559 – 2563) ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ดังนั้น นี่จึงเป็นโอกาสทางธุรกิจของไทย และเป็นโอกาสของ สปป. ลาว ที่จะผลักดันเศรษฐกิจให้เป็นไปตามเป้าหมายได้ ผ่านการส่งเสริมให้ผู้ประกอบการไทยลงทุนกับ สปป.ลาว มากขึ้น มุ่งเน้นการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การก่อสร้างเขื่อนผลิตไฟฟ้าพลังงานน้ำแห่งใหม่ในหลวงพระบาง โดยมีคำสั่งนายกรัฐมนตรีเป็นกลไกสำคัญที่อำนวยความสะดวกให้แก่การลงทุนควบคู่กับการกระตุ้นเศรษฐกิจ สปป. ลาว ให้ขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต และ สิ่งที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงต่อเศรษฐกิจของ สปป.ลาว อย่างมากในอีก 3 ปี (หลังปี 2564) คือรถไฟความเร็วสูงจีน- สปป.ลาว กล่าวคือ ในปี 2564 เส้นทางเดินรถไฟความเร็วสูงจากสาธารณรัฐประชาชนจีน สู่ สปป.ลาว จะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในช่วงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 ซึ่งจะให้มีนักท่องเที่ยวจากจีนหลั่งไหลเข้ามาที่ สปป.ลาว จำนวนมาก จึงเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการไทยที่ขยายตลาดเข้ามายัง สปป.ลาว ซึ่งเมื่อก่อนที่นี่เป็นตลาดที่หลายคนเมินเพราะเป็นประเทศแลด์ล็อก และ ประชากรน้อยไม่ถึง 10 ล้านคน ไม่มีปัจจัยหนุนที่น่าสนใจ เมื่อเทียบกับประเทศอื่นในกลุ่มประเทศ CLMV ดังนั้น ปี 2564 ถือเป็นโอกาสทองของนักลงทุนไทยที่จะขยายตลาดเข้าไปยัง Third Market หรือ ตลาดประเทศที่สาม โดยอาศัย สปป.ลาว เป็นฐานที่มั่นในการกระจายสินค้าไปยังตลาดการค้าประเทศที่สาม เพราะ สปป.ลาว สามารถเชื่อมโยงไป เวียดนาม เมียนมา กัมพูชา และ จีน ซึ่งนั่นหมายถึงรายได้จำนวนมหาศาลที่จะตามมา เพราะเส้นทางรถไฟ จีน-ลาว จะเป็นส่วนหนึ่งของเครือข่ายรถไฟโดยสาร และรถไฟบรรทุกสินค้าที่มีระยะยาวถึง 3,000 กิโลเมตร วิ่งจากนครคุนหมิงแห่งมณฑลยูนนานของจีน ตัดผ่าน ลาว ไทย และ มาเลเซีย สู่ประเทศสิงคโปร์อีกด้วย

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.3.1 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจพลังงาน

ในการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ในโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. 2560 จำนวน 3 โครงการรวม 7.95 เมกะวัตต์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	โครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. ๒๕๖๐ ขนาด 5 เมกะวัตต์ ของสหกรณ์ผู้ผลิตและผู้ใช้ปุ๋ยอินทรีย์ อำเภอกะสั่น จ. จำกัด จังหวัดสงขลา
ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายไฟฟ้า สัญญาเลขที่ PVF3-PEA-024/2561
บริษัท/บริษัทย่อย	บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน)
คู่สัญญา	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.)
วันที่ลงนาม	27 กุมภาพันธ์ 2561
ข้อสัญญาที่สำคัญ	คู่สัญญาจะรับซื้อไฟฟ้าราคาหน่วยละ 4.12 บาท เป็นเวลา 25 ปี
การสิ้นสุดของสัญญา	26 ธันวาคม 2586
ชื่อสัญญา	สัญญาให้ผู้สนับสนุนโครงการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้ประโยชน์ในที่ดินและใช้สิทธิ์เจ้าของโครงการ
บริษัท/บริษัทย่อย	บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน)
คู่สัญญา	สหกรณ์ผู้ผลิตและผู้ใช้ปุ๋ยอินทรีย์ อำเภอกะสั่น จ. จำกัด จังหวัดสงขลา
วันที่ลงนาม	21 กันยายน 2560
ข้อสัญญาที่สำคัญ	สหกรณ์ผู้ผลิตและผู้ใช้ปุ๋ยอินทรีย์ อำเภอกะสั่น จ. จำกัด จังหวัดสงขลา สนับสนุนให้บริษัทใช้ประโยชน์ในที่ดินและใช้สิทธิ์เจ้าของโครงการ เป็นเวลา 25 ปี
การสิ้นสุดของสัญญา	26 ธันวาคม 2586
ชื่อโครงการ	โครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. ๒๕๖๐ ขนาด 1.75 เมกะวัตต์ ของสหกรณ์การเกษตรวิเชียรบุรี จำกัด จังหวัดเพชรบูรณ์
ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายไฟฟ้า สัญญาเลขที่ PVF3-PEA-018/2561
บริษัท/บริษัทย่อย	บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด
คู่สัญญา	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.)
วันที่ลงนาม	26 กุมภาพันธ์ 2561
ข้อสัญญาที่สำคัญ	คู่สัญญาจะรับซื้อไฟฟ้าราคาหน่วยละ 4.12 บาท เป็นเวลา 25 ปี
การสิ้นสุดของสัญญา	20 ธันวาคม 2586
ชื่อสัญญา	สัญญาให้ผู้สนับสนุนโครงการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้ประโยชน์ในที่ดินและใช้สิทธิ์เจ้าของโครงการ
บริษัท/บริษัทย่อย	บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด

คู่สัญญา	สหกรณ์การเกษตรวิเชียรบุรี จำกัด จังหวัดเพชรบูรณ์
วันที่ลงนาม	12 กันยายน 2560
ข้อสัญญาที่สำคัญ	สหกรณ์การเกษตรวิเชียรบุรี จำกัด จังหวัดเพชรบูรณ์ สนับสนุนให้บริษัทใช้ประโยชน์ในที่ดินและใช้สิทธิ์เจ้าของโครงการ เป็นเวลา 25 ปี
การสิ้นสุดของสัญญา	20 ธันวาคม 2586
ชื่อโครงการ	โครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ.๒๕๖๐ ขนาด 1.20 เมกะวัตต์ สหกรณ์การเกษตรกะทูน จำกัด จังหวัดนครศรีธรรมราช
ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายไฟฟ้า สัญญาเลขที่ PVF3-PEA-013/2561
บริษัท/บริษัทย่อย	บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด
คู่สัญญา	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.)
วันที่ลงนาม	26 กุมภาพันธ์ 2561
ข้อสัญญาที่สำคัญ	คู่สัญญาจะรับซื้อไฟฟ้าราคาหน่วยละ 4.12 บาท เป็นเวลา 25 ปี
การสิ้นสุดของสัญญา	24 ธันวาคม 2586
ชื่อสัญญา	สัญญาให้ผู้สนับสนุนโครงการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ.๒๕๖๐ ใช้ประโยชน์ในที่ดินและใช้สิทธิ์เจ้าของโครงการ
บริษัท/บริษัทย่อย	บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด
คู่สัญญา	สหกรณ์การเกษตรกะทูน จำกัด จังหวัดนครศรีธรรมราช
วันที่ลงนาม	28 กันยายน 2560
ข้อสัญญาที่สำคัญ	สหกรณ์การเกษตรกะทูน จำกัด จังหวัดนครศรีธรรมราช สนับสนุนให้บริษัทใช้ประโยชน์ในที่ดินและใช้สิทธิ์เจ้าของโครงการ เป็นเวลา 25 ปี
การสิ้นสุดของสัญญา	24 ธันวาคม 2586

โดยทั้ง 3 โครงการนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดหาอุปกรณ์คุณภาพสูง สามารถเดินเครื่องผลิตและขายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ตามเป้าหมาย ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินโครงการโดยสถานที่ตั้งโครงการอยู่ในที่ดินที่สหกรณ์ฯ เป็นเจ้าของ หรือที่ดินที่สมาชิกสหกรณ์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง โดยมีสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นตั้งโครงการมากกว่าอายุสัญญาซื้อขายไฟฟ้า 1 ปี อีกทั้ง บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญต่อกระบวนการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์สำหรับการผลิตเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลตลอดระยะเวลาโครงการ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตาม มาตรฐานสากลก่อนการพัฒนาโครงการต่างๆ และปลูกฝัง จริยธรรมแก่บุคลากรของบริษัทให้ตระหนักถึงสิ่งแวดล้อม ยึดหลักการตามระเบียบ กฎหมาย และมาตรการลดผลกระทบที่กำหนด ในรายงาน EIA และ ESIA รวมถึงเข้าพบปะชุมชนเพื่อสอบถามความคิดเห็นต่างๆ

บริษัทและบริษัทย่อยมีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม ภายใต้การกำกับดูแลของ คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) กระทรวงพลังงาน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่มีการร้องเรียนจากชุมชนในบริเวณใกล้เคียง

2.3.2 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

ในการคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ฝ่ายบริหารของบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการควบคู่กับฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เพื่อกำหนดลักษณะ ประเภทของแต่ละโครงการและทำการสำรวจศึกษาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม อาทิเช่น ทำเลแนวรถไฟฟ้า เขตผังเมือง เส้นทางคมนาคมหลักที่เดินทางสะดวกสบายและข้อบังคับทางด้านกฎหมายต่างๆ นอกจากนี้เพื่อเพิ่มความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการผ่านการทำงานร่วมกันกับฝ่ายอื่นๆ เช่น สำนักกฎหมาย ฝ่ายการเงิน ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ ฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายการตลาด เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้าง ปัญหาที่อาจจะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินโครงการ ทำการศึกษาวิจัยในด้านความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่อยู่อาศัย รายละเอียดของคู่แข่งในทำเลที่ตั้งที่ฝ่ายบริหารกำหนดมา เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาสและศักยภาพในการขาย ความต้องการและกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ส่วนฝ่ายพัฒนาโครงการจะพิจารณาความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการ การประมาณการต้นทุนการก่อสร้างจากผังโครงการที่กำหนด นอกจากนี้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจำเป็นต้องประมาณการยอดขาย โดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดหรือการสำรวจตลาดใหม่ๆ เพื่อเพิ่มความแม่นยำในการคาดการณ์และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เมื่อทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแล้ว ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้รับผิดชอบในการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาอนุมัติในการจัดซื้อที่ดิน โดยบริษัทจะซื้อที่ดินเอง หรือซื้อผ่านนายหน้า ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทโดยคำนึงถึงต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของต้นทุนโครงการและจะเปรียบเทียบราคาซื้อ-ขายที่ดินกับราคาประเมิน ราคาตลาด เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมและจากการที่บริษัทมีทีมงานที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ทำเลที่ตั้งและการจัดซื้อที่ดินอย่างเข้มงวด จึงมั่นใจได้ถึงศักยภาพของโครงการที่จะจัดตั้งว่าสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดีและสร้างประโยชน์สูงสุดให้กับบริษัท

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทมีขั้นตอนในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่โปร่งใสและรัดกุม เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมที่สุด ภายใต้วัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐานมีคุณภาพสูงตามที่กำหนดไว้ นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้า เพื่อป้องกันความผันผวนของราคา และกำหนดผู้รับผิดชอบในการดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าในแต่ละหมวดที่สำคัญอย่างใกล้ชิด

การจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

ลูกค้าที่ซื้อที่ดินที่พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเอง สำหรับในกรณีของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรและโครงการคอนโดมิเนียม นั้น ฝ่ายบริหารของบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการสรรหาและคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดี ซึ่งถือได้ว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจที่บริษัทคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากคุณสมบัติดังกล่าวเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของบริษัทจะได้รับการพัฒนาขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ

เทคโนโลยีในการก่อสร้าง

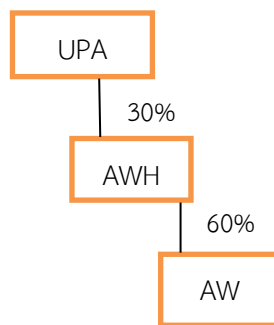
บริษัทนำเทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบที่ทันสมัยได้มาตรฐาน มีจุดเด่นหลายด้านที่ได้รับการยอมรับกันอย่างกว้างขวางในอุตสาหกรรมก่อสร้าง อาทิ ความสามารถในการต้านทานต่อแรงกระทำจากลมพายุหรือแผ่นดินไหว การควบคุมคุณภาพที่สม่ำเสมอได้ตามมาตรฐานสากล ความรวดเร็วในการก่อสร้าง ลดการพึ่งพาแรงงานและการควบคุมต้นทุนที่เหมาะสม เป็นต้น เพื่อใช้ในกรณีของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรและโครงการคอนโดมิเนียมในอนาคต

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาที่ดิน เพื่อขายของกลุ่มบริษัท ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยโครงการ เดอะ ฟิโน้ เขาใหญ่ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย ได้มีการออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางที่ดีและได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ รวมทั้งได้ออกแบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสม เพื่อมิให้กระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2.3.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการของธุรกิจด้านสาธารณูปโภค

บริษัทได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท เอไอดีซี วอเตอร์ โฮลดิ้ง (สิงคโปร์) พีทีอี แอลทีดี (AIDC Water Holding (Singapore) Pte. Ltd.) (“AWH”) กับบริษัท เอเชีย ลงทุน พัฒนาและก่อสร้าง จำกัด ผู้เดียว (“AIDC”) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในโครงการน้ำประปาแสนดินใน สปป. ลาว โดยบริษัทได้ถือหุ้นของ AWH เป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ AWH ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมใน บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด (Asia Water Company Limited) (“AW”)(เดิมชื่อ บริษัท เอเชีย วอเตอร์ จำกัด ผู้เดียว (“AWS”)) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการผลิตน้ำประปาแสนดิน ในสัดส่วนร้อยละ 18 ตามแผนภาพดังนี้



สำหรับโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ที่นครหลวงเวียงจันทน์ ได้เริ่มผลิตน้ำประปาในเชิงพาณิชย์แล้วเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 เพื่อจำหน่ายให้กับน้ำประปานครหลวงของลาว มีระยะเวลาสัมปทาน 50 ปี กำลังการผลิตรวม 48,000 ลูกบาศก์เมตร (ลบ.ม.)/วัน ในส่วนกระบวนการผลิต AW ผู้ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการผลิตน้ำประปาแสนดิน มีแนวทางในการประเมินคุณภาพการผลิตไม่ให้น้ำประปามีสารปนเปื้อน และใช้เทคโนโลยีในระบบติดตามคุณภาพการผลิตที่ทันสมัย ดังนี้

1.) เทคโนโลยีในการผลิตน้ำประปา เป็นเทคโนโลยีทันสมัย โดยพนักงานของ AW ได้รับฝึกอบรมและมีคู่มือปฏิบัติงาน ทำให้พนักงานมีความรู้ความเชี่ยวชาญในการผลิตน้ำประปาให้เทียบเท่าระดับสากล มีการจัดการควบคุมด้วยคอมพิวเตอร์ที่ใช้ในการควบคุมดูแลการผลิต ยังมีระบบติดตามและทดสอบคุณภาพที่ทันสมัย ทำการทดสอบน้ำประปาที่ผลิตได้ให้ผลที่แม่นยำและควบคุมคุณภาพได้ นอกจากนี้ยังมีการออกแบบการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ประหยัดต้นทุนการผลิต

2.) กระบวนการผลิต แหล่งน้ำดิบโดยทั่วไปอาจมีสิ่งปนเปื้อนที่ไม่เหมาะสมกับการผลิตน้ำประปาปอนอยู่ ดังนั้นจึงต้องมีกระบวนการที่ให้น้ำดิบเป็นน้ำประปาที่สะอาด จนถึงสามารถนำดื่มได้ โดยการผลิตต้องไม่มีเชื้อจุลินทรีย์ สารอินทรีย์ ทั้งที่แขวนลอยและละลายอยู่ในน้ำหลงเหลือ รวมถึง กำจัดสิ่งเจือปนและสารพิษต่างๆ ออกจากน้ำประปาทั้งหมด เพื่อให้มั่นใจในกระบวนการผลิตต้องมีคุณภาพสำหรับอุปโภคและบริโภคเป็นไปตามมาตรฐานการผลิตน้ำประปา และกิจกรรมต่าง ๆ ของประชาชน

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ธุรกิจพลังงาน

- ไม่มี-

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี-

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทตระหนักดีว่า การบริหารความเสี่ยงเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ วิกฤต COVID-19 เกิดขึ้น กลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอันดับแรก และหนักที่สุดก็คือ ธุรกิจการท่องเที่ยว และมันก็จะลามไปในภาคส่วนอื่น ๆ เช่น โรงแรม ร้านอาหาร ยิ่งประเทศเราประกาศหยุดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเองด้วย ส่งผลกระทบให้ทุกกลุ่มธุรกิจก็ได้รับผลกระทบกันถ้วนหน้า ภาคธุรกิจที่จะฟื้นตัวได้ก่อนคือ ภาคการผลิต ส่วนภาคบริการก็จะฟื้นตัวตามมาทีหลัง เพราะสิ่งที่ เป็น Human Contact ก็จะฟื้นได้ยากสิ่งที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจไทยได้ดี ก็คือการออกนโยบายเพื่อให้เกิดการบริโภคสินค้าและบริการภายในประเทศ แต่ผู้ประกอบการก็ต้องร่วมพัฒนาสินค้าและบริการไปด้วยเช่นกัน ซึ่งการเกิดการระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นเหตุการณ์ที่ทำให้เราทุกคนได้เห็นแล้วว่าเราจะต้องกระจายความเสี่ยงเพราะการทำธุรกิจที่กระจุกไปอยู่ที่จุดใดจุดหนึ่งหรือเน้นพัฒนาไปที่ภาคส่วนใดภาคส่วนเดียวก็จะมีความเสี่ยงที่สูงกว่า โดยในช่วงเวลาที่ผ่านมาได้ปรับปรุงโครงสร้างองค์กร ตลอดจนกระบวนการบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ส่วนปัจจัยความเสี่ยงหลักๆ ที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจและแนวทางการป้องกันความเสี่ยง สามารถจำแนกได้ ดังนี้

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจพลังงาน

1.1 โครงการ MUPA1 ขนาดกำลังการผลิต 200 เมกะวัตต์ มีความเสี่ยงที่สำคัญจากปัจจัยภายนอก เนื่องจากรัฐบาลพม่าต้องทำการก่อสร้างสายส่งไฟฟ้าขนาด 230 กิโลโวลต์ (kV) เข้ามายังที่ตั้งของโครงการ ซึ่งรัฐบาลพม่ามีกำหนดจะได้เงินกู้จาก ADB ปลายปี 2560 ขณะที่การเมืองของพม่ามีความไม่แน่นอนและอาจจะล่าช้าต่อไปได้ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระเบียบและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพลังงานในพม่า นอกจากนี้ โครงการดังกล่าว ในส่วนของบริษัท มีการเตรียมความพร้อมทุกด้าน เช่นการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม (ESIA) การคัดเลือกผู้รับงานวิศวกรรม (EPC) การคัดเลือกที่ปรึกษาทางการเงินและกฎหมาย และ ผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ เพื่อให้การก่อสร้างโรงไฟฟ้าสอดคล้องกับการก่อสร้างสายส่งไฟฟ้าของรัฐบาลพม่า ในส่วนของบริษัท ได้เตรียมความพร้อมในทุกๆ ด้านของโครงการ เช่น การประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมและสังคม (Environmental & Social Impact Assessment (ESIA)) , คัดเลือกผู้รับงานวิศวกรรม จัดทำ ก่อสร้าง (EPC -Engineering Procurement Construction), การคัดเลือกและสรรหาที่ปรึกษาการเงิน (Financial Advisor), ที่ปรึกษาทางกฎหมาย (Legal Advisor) และผู้เชี่ยวชาญด้าน Technical ทุกๆ ด้าน เป็นต้น เพื่อให้พร้อมต่อการก่อสร้างของโรงไฟฟ้าในเวลาที่ต้องสอดคล้องกับการก่อสร้างสายส่งไฟฟ้าของรัฐบาลพม่า

1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลพม่าตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระเบียบข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพลังงานในประเทศพม่า ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อย จึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลพม่า ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพลังงานในประเทศพม่า ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยตระหนักดีถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการศึกษาและหาข้อมูลเกี่ยวกับแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลพม่า ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพลังงานของพม่าอยู่เสมอ เพื่อวางแผนและเตรียมการต่างๆ ให้พร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น

1.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย โดยธุรกิจพลังงานเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง จึงจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินต่างๆ ทำให้ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อการดำเนินงานและการบริหารด้านการเงิน

2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ ดังนั้นการกำหนดนโยบายด้านเศรษฐกิจที่ผ่านมาในบางกรณีมีการกำหนดนโยบายที่กระทบต่อการเปลี่ยนแปลงระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศด้วย บริษัท และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัท และบริษัทย่อยได้ศึกษาและหาข้อมูลเกี่ยวกับแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศอยู่เสมอ รวมทั้งมีการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องและรายงานให้ผู้บริหารทราบ เพื่อวางแผนและเตรียมการต่างๆ ให้พร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น

2.2 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน เพราะในการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์นั้น จำเป็นต้องอาศัยแรงงานที่มีฝีมือเป็นจำนวนมาก ซึ่งในบางช่วงเวลาจำนวนแรงงานในตลาดแรงงานอาจมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ นอกจากนี้การขาดแคลนแรงงานอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัท และบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานดังกล่าว

2.3 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการดำเนินโครงการต่างๆ นั้น ในบางช่วงเวลา ราคาวัสดุบางประเภทมีความผันผวนด้านราคาสูง ตามอุปสงค์และอุปทานในตลาดและการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าว ทั้งนี้บริษัท ไม่มีโครงการรับเหมาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ดังนั้นจึงคลายความกังวลจากความเสี่ยงดังกล่าว

2.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง โดยปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค แต่เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน จึงได้รับผลกระทบในทางลบจากการชะลอตัวของสภาพเศรษฐกิจไม่มากนัก

2.5 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันด้านราคา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการแข่งขันด้านราคาที่ยังรุนแรงเนื่องจากมีสต็อกคงค้างและโครงการเปิดใหม่เป็นจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเปลี่ยนไปกลุ่มลูกค้าเป็นระดับกลาง-บน ที่มีราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป เพราะกลุ่มลูกค้าดังกล่าวมีกำลังซื้อและส่วนใหญ่เป็นเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในกลางเมือง ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากและแน่นอน ทั้งนี้เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัท และบริษัทย่อย เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางจนถึงมีรายได้สูง ประกอบกับทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในพื้นที่เขาใหญ่ จ.นครราชสีมา ซึ่งเป็นเมืองตากอากาศ ที่ถูกเปรียบเป็นสวิตเซอร์แลนด์เมืองไทย ดิดชาร์ตเป็นแหล่งที่มีโอโซนในอากาศมากเป็นอันดับ 7 ของโลก ดังนั้นจึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะการแข่งขันด้านราคามากนัก

2.6 ความเสี่ยงด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการต่อต้านจากชุมชน ในการดำเนินงานด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือชุมชนโดยรอบและอาจได้รับการต่อต้านจากชุมชนท้องถิ่น ตั้งแต่ขั้นตอนการเข้าศึกษาโครงการ, การพัฒนาโครงการ, การก่อสร้าง, และการดำเนินงานเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้นบริษัทจึงให้ความสำคัญในการลดผลกระทบดังกล่าว ด้วยการมีนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงปลูกฝัง

จริยธรรมแก่บุคลากรของบริษัท ให้ตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนท้องถิ่นในทุกๆ ที่ที่บริษัท เข้าไปดำเนินงาน ในส่วนของสิ่งแวดล้อมนั้นบริษัท ยึดหลักการดำเนินงานตามระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายท้องถิ่นและมาตรการลดผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อมที่กำหนดในรายงาน Environment Impact Assessment (EIA) (หากมี) ซึ่งรวมถึงการเข้าพบปะชุมชนท้องถิ่น เพื่อสอบถามความคิดเห็นต่างๆ และการจัดกิจกรรมการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility: CSR) ซึ่งนอกจากจะลดปัญหาการต่อต้านจากชุมชนแล้วยังส่งผลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีต่อบริษัท อีก ด้วย

2.7 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยต่อการตัดสินใจของลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากลูกค้าในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ ซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยการขอสินเชื่อ หากธนาคารพาณิชย์ไม่มีความมั่นใจในการขยายการปล่อยสินเชื่อ ในด้านอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อความตัดสินใจของลูกค้าและมีผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทจากธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์โดยตรง นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาจได้รับผลกระทบโดยตรงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนทางการเงินในการก่อสร้างโครงการของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงมีนโยบายที่จะลดความ เสี่ยงดังกล่าว โดยการให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทางการเงิน, ควบคุม, ติดตามสถานการณ์, และใช้เครื่องมือทาง การเงินต่างๆ รวมถึงหารือกับที่ปรึกษาทางการเงินที่มีศักยภาพอย่างสม่ำเสมอควบคู่ไปด้วย เพื่อให้บริษัทสามารถลงทุนและ ดำเนินงานโครงการต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและได้รับผลกระทบจากความเสียดังกล่าวให้น้อยที่สุด ขณะเดียวกันยัง เชื่อมั่นว่า นโยบายส่งเสริมการขายของบริษัทจะสามารถทำให้ยอดขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดำเนินงานได้ตามเป้าหมาย

3. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจสาธาณูปโภค

3.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารและการขาดแคลนบุคลากร เนื่องจากธุรกิจสาธาณูปโภคของบริษัท ย่อยของบริษัทนั้น ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความชำนาญ และมีประสบการณ์สูง ซึ่งบุคลากรที่มีคุณสมบัติดังกล่าวมี จำนวนไม่มากนักในตลาดแรงงาน จึงมีความเป็นไปได้ในการดึงตัวบุคลากรหลักออกไป ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงดูแลให้มี การบริหารทรัพยากรบุคคลที่เหมาะสม เพื่อรักษาบุคลากรดังกล่าวให้อยู่กับองค์กรต่อไปในอนาคต รวมถึงฝึกฝนและอบรม บุคลากรอย่างสม่ำเสมอ

3.2 ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจภายใต้สัญญาสัญญากับหน่วยงานภาครัฐ และนโยบายของรัฐบาล บริษัทดำเนิน ธุรกิจภายใต้สัญญาสัมปทานซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานภาครัฐ การตีความข้อกำหนด และเงื่อนไขในสัญญา สัมปทานที่แตกต่างกันระหว่างคู่สัญญา อาจเกิดขึ้นได้ในเรื่องต่างๆ เช่น การพิจารณาต่อระยะเวลาสัญญาสัมปทาน และความ รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายตามสัญญา ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของ บริษัท นอกจากนี้ความไม่แน่นอนของ เสถียรภาพทางการเมืองและการเปลี่ยนแปลงในการบริหารงานภาครัฐจากฝ่ายการเมืองที่เข้ามามีบทบาท อาจจะมีการ เปลี่ยนแปลงนโยบาย กฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อพิจารณาต่อระยะเวลาสัญญา

3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทมี แผนลงทุนในอนาคตอีกหลายโครงการ จึงมีความจำเป็นต้องใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนมาก การเปลี่ยนแปลงดอกเบี้ยที่ ปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของ บริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงในเรื่องของการผันผวนของ อัตราดอกเบี้ยให้เหมาะสม

4. ความเสี่ยงจากการดำเนินงานด้านอื่นๆ

4.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีขาดทุนสะสมเป็นจำนวนมาก เนื่องจากอยู่ในระหว่างปรับโครงสร้างการ บริหารงานและกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจใหม่ จึงส่งผลทำให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ตามกฎหมาย และผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้จนกระทั่งบริษัทจะเริ่มมีกำไรสะสม โดยคาดว่าการทำงานตามกลยุทธ์ในปัจจุบัน จะส่งผลให้บริษัทเริ่มมีกำไรสุทธิ จนสามารถลดการขาดทุนสะสมได้โดยเร็ว ซึ่งจะสามารถกลับมาจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมิน	ภาระผูกพัน
1.โครงการเดอะ พินน์ ฮิลล์				
ที่ดิน จำนวน 4 โฉนด ที่ตั้งติดซอย สาธารณประโยชน์ แยกจากซอยเทศบาล 3 ถนนสายมิตรภาพ (ทล.2) ตำบลปาก ช่อง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา - ที่ดิน เนื้อที่ 114-2-13 ไร่ หรือ 45,813 ตารางวา - ต้นทุนการพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	107.32 25.60	ราคาประเมินในเดือน ธันวาคม 2563 (ประเมินเพียงเนื้อที่ 111-1-97.4 ไร่ หรือ 44,597.40 ตารางวา) : 135.56 ล้านบาท	ไม่มีภาระ ผูกพัน
2.โครงการเดอะ พินน์ เขาใหญ่				
ที่ดินและอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และส่วนพัฒนาอื่นๆ ที่ตั้งติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจาก ถนนธนรัชต์ (ทางหลวงหมายเลข 2090) บริเวณกิโลเมตรที่ 21 ตำบลหมูสี อำเภอ ปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา - ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 1-3-57.0 ไร่ หรือ 757.0 ตารางวา - ต้นทุนการพัฒนา (ต้นทุนค่าก่อสร้าง อาคารและระบบสาธารณูปโภคโครงการ) คงเหลือจากการรับรู้ต้นทุนขายอาคารชุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	บริษัท โดมแลนด์ เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) เป็น เจ้าของ	3.04 63.58	ราคาประเมินเดือน มกราคม 2564 : 61.00 ล้านบาท	ไม่มีภาระ ผูกพัน
3.โครงการพัฒนาที่ดิน และจัดสรรแบ่งขาย จังหวัดพังงา				
ที่ดิน จำนวน 5 โฉนด (ติดต่อกันเป็นผืน เดียวกัน) ที่ตั้งติดถนนสายบ้านต้นแซะ- บ้านไร่ด่าน (พ.ง.3006) ตำบล โคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา เนื้อที่รวม 18-3-72.2 ไร่ (7,572.2 ตารางวา)	บริษัทเป็นเจ้าของ	328.57 (สุทธิ จากค่าเผื่อการ ปรับปรุงมูลค่า ที่ดิน จำนวน 4.01 ล้านบาท)	ราคาประเมินเดือน พฤศจิกายน 2563: 378.61 ล้านบาท	ไม่มีภาระ ผูกพัน

ทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น บริษัทรับรู้ภายใต้ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในงบการเงิน

ธุรกิจพลังงาน

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมิน	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
อาคารและอุปกรณ์ – โรงไฟฟ้า 5 เมกะวัตต์ ตั้งอยู่อำเภอกระแสมสินธุ์ จังหวัดสงขลา เพื่อผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าขนาด 5 เมกะวัตต์ ระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่เริ่มเดินเครื่องเชิงพาณิชย์ (12 กุมภาพันธ์ 2562)	รับรู้ภายใต้บริษัท เป็นสินทรัพย์ที่สร้างอยู่บนที่ดินที่ไม่ใช้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	161.27	-	ไม่มีภาระผูกพัน
อาคารและอุปกรณ์ – โรงไฟฟ้า 1.75 เมกะวัตต์ ตั้งอยู่อำเภอวิเชียรบุรี จังหวัดเพชรบูรณ์ เพื่อผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าขนาด 1.75 เมกะวัตต์ ระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่เริ่มเดินเครื่องเชิงพาณิชย์ (21 ธันวาคม 2561)	รับรู้ภายใต้บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัทย่อย) เป็นสินทรัพย์ที่สร้างอยู่บนที่ดินที่ไม่ใช้กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย	53.04	-	ไม่มีภาระผูกพัน
อาคารและอุปกรณ์ – โรงไฟฟ้า 1.20 เมกะวัตต์ ตั้งอยู่อำเภอพิบูล จังหวัดนครศรีธรรมราช เพื่อผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าขนาด 1.20 เมกะวัตต์ ระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่เริ่มเดินเครื่องเชิงพาณิชย์ (25 ธันวาคม 2561)	รับรู้ภายใต้บริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัทย่อย) เป็นสินทรัพย์ที่สร้างอยู่บนที่ดินที่ไม่ใช้กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย	36.37	-	ไม่มีภาระผูกพัน

ปัจจุบันกลุ่มกิจการดำเนินงานโรงไฟฟ้าขนาด 5 เมกะวัตต์ 1.75 เมกะวัตต์ และ 1.20 เมกะวัตต์

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ธุรกิจพลังงาน

- สิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าที่เกิดจากการซื้อบริษัท พาราโบลิค โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ 40.80 ล้านบาท
- สิทธิในการเป็นผู้สนับสนุนโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินของสหกรณ์ผู้ผลิตและใช้ปุ๋ยอินทรีย์ อำเภอกระแสมสินธุ์ จำกัด มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ 56.42 ล้านบาท

จำนวนเงินที่จ่ายเพื่อให้ได้รับสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยมูลค่าต้นทุน และตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญาซื้อขายไฟฟ้า

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทและบริษัทย่อย มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพลังงาน เช่น ธุรกิจโรงไฟฟ้า และธุรกิจพลังงานทดแทน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการลงทุน และร่วมทุนในระยะยาว โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท โดยคำนึงถึงความจำเป็น ความเหมาะสม และประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2563 ข้อ 14,15 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในเรื่องของการควบคุมดูแลบริษัทย่อย และบริษัทร่วมนั้น โดยส่วนใหญ่จะมีข้อตกลงกับผู้ร่วมลงทุน เช่น จะส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด หากการดำเนินการมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมกรรมการของบริษัทก่อน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่บริษัทและบริษัทย่อย เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่อาจเกิดค่าเสียหายและผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ และผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ และไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท ยูไนเต็ด เพาเวอร์ ออฟ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107552000120
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และพลังงาน
ทุนจดทะเบียน	: 5,335,000,087.50 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 5,065,171,462.50 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 10,130,342,925 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (ณ 31 ธันวาคม 2563)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 11 ห้องเลขที่ 1103 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เว็บไซต์บริษัท	: http://www.unitedpowerofasia.com
โทรศัพท์	: 02-677-7151-2
โทรสาร	: 02-677-7155
บุคคลอ้างอิง	
นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
เว็บไซต์	: http://www.tsd.co.th
โทรศัพท์	: 02-009-9000
โทรสาร	: 02-009-9992

ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิทีทาวเวอร์ ชั้น 15
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02-344-1000

โทรสาร : 02-286-5050

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

-ไม่มี-