ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ



ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

- **ข้อมูลทั่วไป**

ประวัติความเป็นมาของบริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เดิมชื่อ "บริษัท สยามซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2531 จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2535 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2536 โดยที่อยู่จดทะเบียนมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 และมีสำนักงานสาขาแห่งที่หนึ่งตั้งอยู่เลขที่ 61 ซอยหลังสวน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการห้องพักหรือเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

การประกอบธุรกิจหลักของบริษัทยังคงไว้ซึ่งการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างแบบครบวงจร โดยรับงานก่อสร้างจากหน่วยงานราชการและภาคเอกชน ให้บริการตั้งแต่เริ่มแรกจนกระทั่งก่อสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์ในลักษณะที่เรียกว่า "จุดเดียวเบ็ดเสร็จ" ซึ่งหมายรวมตั้งแต่งานขั้นเตรียมการ งานเข็ม งานฐานรากงานระบบป้องกันดินทลาย งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานภูมิสถาปัตยกรรม และงานวิศวกรรมระบบ ได้แก่ งานระบบไฟฟ้า งานระบบเครื่องจักรกล งานสุขาภิบาล งานระบบลิฟท์ งานระบบเครื่องปรับอากาศ และงานระบบอัตโนมัติต่างๆ ในตัวอาคาร เป็นต้น

การรับงานก่อสร้างของบริษัทได้ดำเนินการตามขั้นตอนอย่างถูกต้องเหมาะสม ทั้งในกรณีที่ผู้ว่าจ้างเป็นหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือภาคเอกชน ซึ่งจะมีการกำหนดขั้นตอน วิธีการเสนอราคา กรอบระยะเวลาการดำเนินการ และเงื่อนไขการก่อสร้างที่แตกต่างกันออกไป หากบริษัทได้รับการคัดเลือกผ่านการเจรจาต่อรองราคาและระบุเงื่อนไขการก่อสร้างที่พอใจทุกฝ่ายเรียบร้อยแล้ว จึงเกิดการว่าจ้างให้ก่อสร้างในที่สุด

โดยทั่วไปบริษัทจะเป็นผู้รับเหมาหลักในการก่อสร้าง เว้นแต่เป็นโครงการขนาดใหญ่หรือต้องใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการก่อสร้าง อาจพิจารณาเข้าร่วมดำเนินการในลักษณะกิจการร่วมค้ากับบริษัทอื่น ซึ่งก่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนเทคนิคในการทำงาน การเรียนรู้และถ่ายทอดเทคโนโลยีใหม่ องค์ความรู้ด้านต่างๆ ส่งเสริมการพัฒนาด้านนวัตกรรม และถือเป็นการขยายศักยภาพการทำงานของบริษัท เพื่อเปิดโอกาสในการเข้าร่วมการประมูลโครงการใหญ่ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชนต่อไปในอนาคต

สำหรับแรงงานในการก่อสร้างนั้น บริษัทมีคนงานรายวันของตนเองส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งมาจากการว่าจ้างผู้รับจ้างช่วงที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้กับบริษัทอย่างถูกต้อง ซึ่งจะต้องมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งข้อดีในส่วนนี้คือสามารถกำหนดปริมาณคนงานตามความต้องการในแต่ละช่วงเวลาได้อย่างเหมาะสม นำมาซึ่งการควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

- **กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท**

ตารางแสดงกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มผู้ถือหุ้น (เกินร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้ว)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนที่ชำระแล้ว)
กลุ่มพหูสูตร	26.82
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	9.08

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ วัฒนธรรม ค่านิยม และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำในอุตสาหกรรมก่อสร้างที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ในเรื่องคุณภาพ เวลา ค่าใช้จ่าย ความปลอดภัย ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ

พันธกิจ

1. พัฒนาบุคลากรให้มีทักษะความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้าง เพื่อให้ได้ผลงานคุณภาพสูง
2. พัฒนาวิธีการทำงานโดยใช้นวัตกรรม เพื่อสร้างความเป็นผู้นำ
3. บริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน
4. รักษาพันธะสัญญา เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและพึงพอใจให้กับลูกค้า
5. ดำเนินการก่อสร้างโดยคำนึงถึงความปลอดภัย ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม อย่างมีมาตรฐาน

วัฒนธรรม

บริษัทมีการสร้างและปฏิบัติตามวัฒนธรรมของบริษัทอย่างเข้มแข็งมาช้านาน เปรียบเสมือนการสร้างตึกสูงนั้นสิ่งสำคัญอยู่ที่การวางรากฐานที่มั่นคงแข็งแรง วัฒนธรรมของบริษัทก็เช่นกัน เมื่อได้รับการปฏิบัติและส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่นแล้ว จะสามารถหล่อหลอมให้ทุกคนมีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกัน สร้างสรรค์และฟันฝ่าอุปสรรคต่างๆ ร่วมกัน เพื่อประโยชน์ในการสร้างประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงานอย่างสูงสุด โดยมีข้อตกลงร่วมกัน ดังนี้

1. เราจะช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการทำงาน
2. เราจะแบ่งปันทรัพยากรซึ่งกันและกัน
3. เราจะพัฒนาองค์กรไปด้วยกัน
4. เราจะเปิดใจพูดคุยระหว่างกัน
5. เราจะใช้ทรัพยากรให้คุ้มค่ามากที่สุด

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ

ในปี 2559 บริษัทมีการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างเข้มข้น เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่บริษัทเองและลูกค้า โดยมีประเด็นสำคัญดังนี้

1. คุณภาพ โดยมุ่งเน้นการก่อสร้างที่ถูกต้องตามหลักวิชาชีพ ให้บริการอย่างครบวงจร และสร้างสรรค์งานที่ได้คุณภาพควบคู่ไปกับการดูแลด้านความปลอดภัยแก่ผู้ปฏิบัติงาน ด้วยการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยและส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมในการทำงานครอบคลุมทุกด้าน

2. เวลา โดยการสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าว่าจะได้รับการส่งมอบงานที่ตรงตามกำหนด และเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างอย่างครบถ้วน

3. ค่าใช้จ่าย โดยการบริหารต้นทุนโครงการและต้นทุนการก่อสร้างอย่างเหมาะสม เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ เพื่อให้ลูกค้าสามารถแข่งขันในธุรกิจได้

4. ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยดำเนินงานด้วยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และร่วมกันรักษาสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะการดูแลให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณชุมชน สังคม ผู้อยู่อาศัยรอบพื้นที่การก่อสร้างอย่างน้อยที่สุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในช่วงเวลาที่ผ่านมาบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ โดยมีลำดับเหตุการณ์และประเด็นสำคัญต่างๆ ดังนี้

2531 - ธันวาคม บริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยการร่วมทุนระหว่างบริษัทไทย และกลุ่มบริษัทรับเหมาก่อสร้างสิงคโปร์ 3 กลุ่ม

2536 - ตุลาคม แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็น บริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

- กรกฎาคม เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นที่เรียบร้อย

2543 - สิงหาคม เข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากระบบอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทแบบลอยตัว

2544 - มีนาคม ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการ ตามมติที่ประชุมเจ้าหนี้ยอมรับด้วยคะแนนสียงร้อยละ 80

- มิถุนายน ลดทุนจดทะเบียนจาก 397,060,000 บาท คงเหลือเพียง 3,970,000 บาท และภายในเดือนเดียวกันนั้น ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3,970,000 บาท เป็น 400,000,000 บาท ตามแผนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

2545 - เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการลงทุนในบริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด (บริษัทร่วม) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียน 240,000,000

บาท จำนวน 2,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25.00 จำนวน 600,000 หุ้น เป็นเงิน 60,000,000 บาท

2546 - เมษายน ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ เนื่องจากบริษัทได้ปฏิบัติตามแผนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้เป็นผลสำเร็จ

- กรกฎาคม เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชี จากเดิมวันที่ 1 กรกฎาคม สิ้นสุด 30 มิถุนายนของปีถัดไป เป็นวันที่ 1 มกราคม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของปีเดียวกัน โดยเริ่มใช้รอบระยะเวลาบัญชีใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2546 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2546 เป็นครั้งแรก และยึดถือปฏิบัติจากนั้นเป็นต้นมา

- กรกฎาคม ลงนามในหนังสือสัญญากิจการร่วมค้าสยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน (กิจการร่วมค้า) โดยมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51.00 : 24.50 : 24.50 ตามลำดับ เพื่อเสนอราคาการก่อสร้างโครงการของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ โดยสัญญามีมูลค่า 875,000,000 บาท

- ธันวาคม ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท จาก 400,000,000 บาท เป็น 1,600,000,000 บาท จำนวน 1,600,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท โดยเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน 1 : 4

2547 - เมษายน เปลี่ยนชื่อบริษัทตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น จากเดิมบริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Siam Syntech Construction Public Company Limited) เปลี่ยนเป็นบริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Syntec Construction Public Company Limited)

- พฤษภาคม จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Syntec Construction Public Company Limited) ตามหนังสือรับรองและหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2547

- สิงหาคม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติย้ายการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท จากหมวดการฟื้นฟูกิจการ (REHABCO) ไปยังกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2547 เป็นต้นไป เนื่องจากบริษัทมีฐานะการเงินและผลการดำเนินงานเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

2548 - พฤศจิกายน บริษัทกับบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำสัญญาร่วมกิจการค้าเบื้องต้น เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 เพื่อร่วมกันจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอราคางานโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วยส่วนของผู้ร่วมค้าดังนี้ บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 65 และบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด ร้อยละ 35

2550 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนที่ประเทศสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ ในนาม Syntec Construction PCL. (LLC) เพื่อประกอบธุรกิจการรับเหมาก่อสร้างในต่างประเทศ ด้วยทุนจดทะเบียนมูลค่า 36,700,000 AED (UAE DIRHAM) โดยบริษัทลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 46 มูลค่า 16,882,000 AED (UAE DIRHAM)

2551 - มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนตามสัดส่วนในบริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด (บริษัทร่วม) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.00 จากทุนจดทะเบียนเดิม 240,000,000 บาท จำนวน 2,400,000 หุ้น ลดลง 90,000,000 บาท จำนวน 900,000 หุ้น เหลือเพียง 150,000,000 บาท จำนวน 1,500,000 หุ้น จึงทำให้บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมนี้ 37,500,000 บาท จำนวน 375,000 หุ้น

- พฤศจิกายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการขายหุ้นของบริษัทร่วมที่ถือครองมาก่อนการปรับโครงสร้างหนี้ คือหุ้นของบริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สยาม จำกัด (N-Siam) โดยขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมใน N-Siam คือ Al Manar Limited และ/หรือบุคคลที่ Al Manar Limited กำหนด ในราคาที่เท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (Par Value) ซึ่งมีมูลค่าการขายทั้งสิ้น 384,998,500 บาท

2552 - มกราคม Syntec Construction PCL. (LLC) เรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรกมูลค่า 10,000,000 AED (UAE DIRHAM) หรือร้อยละ 27.25 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ดังนั้น บริษัทต้องจ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนมูลค่า 4,600,000 AED (UAE DIRHAM) หรือคิดเป็น 43,830,000 บาท

- ตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้เลิกลงทุน ในบริษัทร่วมทุน Syntec Construction PCL. (LLC) เนื่องจากผลการดำเนินงานในบริษัทร่วมทุนดังกล่าวไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยมีผลกระทบจากวิกฤตการณ์ทางการเงินระดับโลก

2555 - มีนาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 52,000,000 บาท จำนวน 520,000 หุ้น

2556 - กรกฎาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 100,000,000 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น เพิ่มอีก 50,000,000 บาท จำนวน 500,000 หุ้น เป็น 150,000,000 บาท จำนวน 1,500,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้วจึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท มูลค่า 78,000,000 บาท จำนวน 780,000 หุ้น

- ตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แซม เอช อาร์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจการบริหารงานบุคคลสำหรับโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าอื่นๆ ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 999,700 บาท จำนวน 9,997 หุ้น และบริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจการบริหารงานโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ให้เช่าอื่นๆ ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 74.97 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 749,700 บาท จำนวน 7,497 หุ้น

- พฤศจิกายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จากบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 150,000,000 บาท จำนวน 1,500,000 หุ้น เพิ่มอีก 40,000,000 บาท จำนวน 400,000 หุ้น เป็น 190,000,000 บาท จำนวน 1,900,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้วจึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 98,800,000 บาท จำนวน 988,000 หุ้น

- พฤศจิกายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น ซึ่งระบุไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจ และถือเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางกำกับกิจการที่ดีของบริษัท โดยร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการรวมตัวกันปฏิเสธการเป็นผู้ให้ใน “โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต” (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC)

- ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทย่อย จากบริษัท แซม เอช อาร์ จำกัด เป็น บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทนี้ เพื่อรองรับระเบียบการว่าจ้างบุคคลต่างด้าว จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เพิ่มอีก 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เป็น 2,000,000 บาท จำนวน 20,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นเดิมร้อยละ 99.97 เมื่อเพิ่มทุนแล้วจึงเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นใหม่เป็น 99.985 คิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท มูลค่า 1,999,700 บาท จำนวน 19,997 หุ้น

- ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนในบริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อให้สอดคล้องกับแผนดำเนินการในปัจจุบัน จากเดิมมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 74.97 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 749,700 บาท จำนวน 7,497 หุ้น ลดลงร้อยละ 20 คงเหลือร้อยละ 54.97 คิดเป็นเงินลงทุน 549,700 บาท

2557 - มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่ 3 จากบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 190,000,000 บาท จำนวน 1,900,000 หุ้น เพิ่มอีก 50,000,000 บาท จำนวน 500,000 หุ้น เป็น 240,000,000 บาท จำนวน 2,400,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้วจึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 124,800,000 บาท จำนวน 1,248,000 หุ้น

- พฤศจิกายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการลงนามใน “คำประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทย” โดยร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการรวมตัวกันปฏิเสธการเป็นผู้ให้ใน “โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต” (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC)

2558 - เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติตัดเงินลงทุนของ บริษัท สลิลธารา จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ออกจากงบการเงินและแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 5.00 เนื่องจากเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 ศาลฎีกามีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยเจ้าหน้าที่งานพิทักษ์ทรัพย์และอยู่ระหว่างดำเนินการทางกฎหมาย

- มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่ 4 จากบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 240,000,000 บาท จำนวน 2,400,000 หุ้น เพิ่มอีก 160,000,000 บาท จำนวน 1,600,000 หุ้น เป็น 400,000,000 บาท จำนวน 4,000,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้วจึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 208,000,000 บาท จำนวน 2,080,000 หุ้น

- สิงหาคม ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด (กิจการร่วมค้าซินเท็ค-ไมวาน) ในวันที่ 14 สิงหาคม 2558 และต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2558 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำพิพากษาให้บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด ล้มละลาย โดยบริษัทมีส่วนของผู้ร่วมค้าร้อยละ 65

- ตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าอื่นๆ ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 600,000 บาท จำนวน 6,000 หุ้น

- ธันวาคม เกิดเหตุการณ์ควบรวมกิจการกันระหว่างบริษัท ทางด่วนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BECL) และบริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BECL) เกิดเป็นบริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้คงมูลค่าเงินลงทุนไว้เท่าเดิมแต่ไม่เพิ่มทุนตามสัดส่วน จึงทำให้สัดส่วนการถือครองหุ้นของบริษัทเปลี่ยนไปจากเดิม โดยหุ้น BMCL ร้อยละ 1.18 เปลี่ยนเป็นหุ้น BEM ร้อยละ 0.49

2559 - 22 เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพิ่มอีก 999,000,000 บาท จำนวน 9,990,000 หุ้น เป็น 1,000,000,000 บาท จำนวน 10,000,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 600,000,000 บาท จำนวน 6,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในโครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเด้นท์

- 27 เมษายน บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการเอท ทองหล่อ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี ฟรีโฮลด์ มูลค่ารวม 2,495,000,000 บาท โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นห้องชุดจำนวน 137 ห้อง พร้อมอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ตั้งอยู่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

- 10 พฤษภาคม บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อย

- 26 ธันวาคม บริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัท และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีเป็นที่เรียบร้อย

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

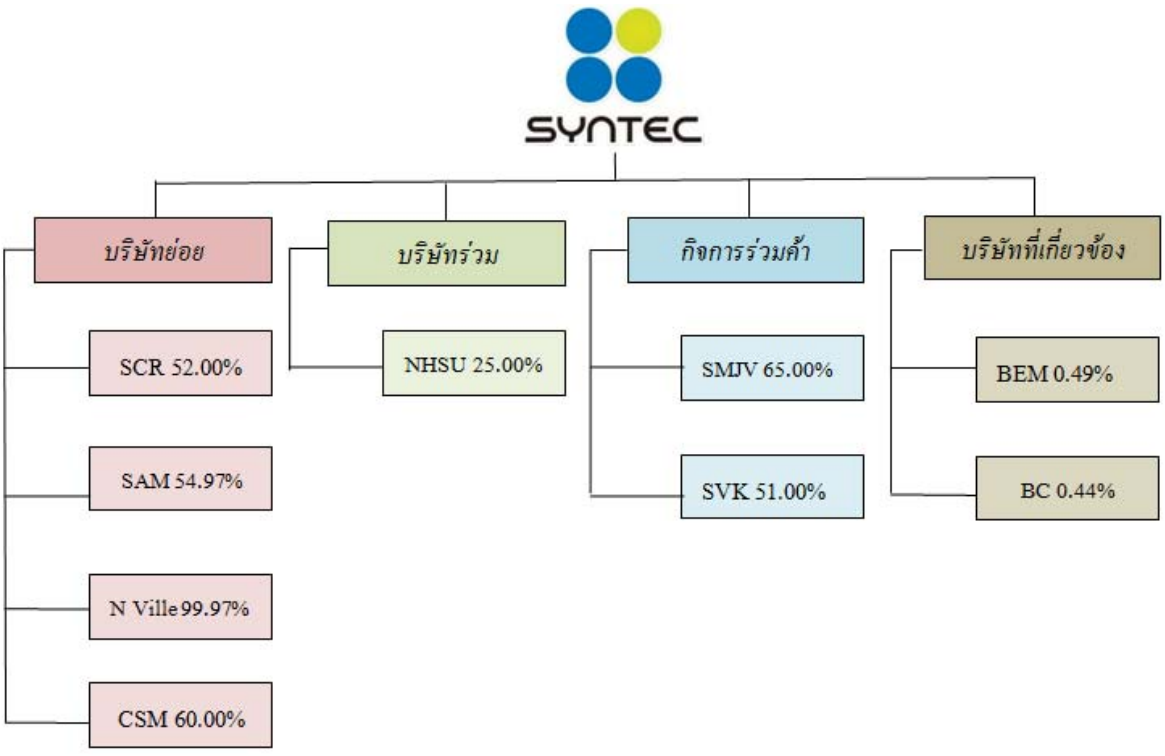
- **นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม**

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ มีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัท และมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี สำหรับสัดส่วนเงินลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้านั้น ขึ้นอยู่กับความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ความสามารถในการลงทุน และอำนาจการบริหารงานเป็นหลัก โดยการบริหารงานในธุรกิจที่บริษัทมีความชำนาญ บริษัทจะส่งตัวแทนกรรมการเข้าไปร่วมกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารงานให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท รวมทั้งติดตามตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้ ส่วนอำนาจในการบริหารงานในธุรกิจอื่นที่บริษัทไม่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการแทนการเข้าไปบริหารงานโดยตรง

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมานั้น บริษัทได้มีนโยบายขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ในลักษณะการขยายตัวไปข้างหน้า ควบคู่กับแผนการขยายธุรกิจหลักของบริษัทให้เติบโตยิ่งขึ้น การขยายการดำเนินงานในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องก็เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้ เช่น ดำเนินธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์สร้างใหม่เพื่อการให้เช่า หรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพทำเลที่ตั้งดี พร้อมใช้งานและสามารถสร้างรายได้ทันที ได้แก่ การบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ เป็นต้น

- **แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท**

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม เป็น 4 ประเภทใหญ่ ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้

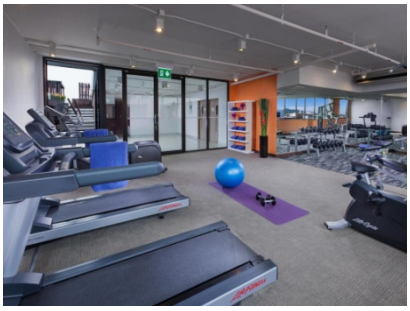
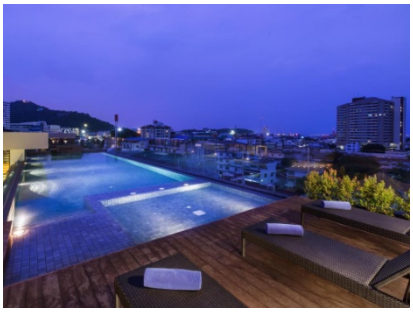


- **ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทย่อย

1. บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (SCR) ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 52.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 400,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 4,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันมีโครงการระหว่างดำเนินการ 3 แห่ง ได้แก่




- โครงการซิทาดีนส์ แกรนด์ เซ็นทรัล ศรีราชา (Citadines Grand Central Sriracha) ตั้งอยู่ที่ 99/9 ถนนเทศบาล 1 ตำบลศรีราชา จังหวัดชลบุรี เปิดดำเนินการเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เป็นต้นมา ให้บริการห้องพักจำนวน 137 ห้อง พื้นที่รวม 9,492 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในชลบุรีและเป็นตัวเลือกชั้นยอดสำหรับนักท่องเที่ยว ด้วยทำเลที่สะดวกของโรงแรม ผู้เข้าพักจึงสามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ของเมืองได้อย่างง่ายดาย พร้อมการบริการชั้นหนึ่งอันเป็นประสบการณ์ที่จะได้รับจากโรงแรมเครือ Ascott International ผู้เข้าพักสามารถใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกทางนันทนาการไว้ให้บริการอย่างครบครัน เช่น ห้องฟิตเนส ซาวน่า และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง



- โครงการซัมเมอร์ เซ็ท เซ็นทรัล ศรีราชา (Somerset Central Sriracha) ตั้งอยู่ที่ อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี เริ่มก่อสร้างในปี 2560 คาดว่าจะแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการได้ในช่วงปลายปี 2561 ด้วยห้องพักจำนวน 188 ห้อง พื้นที่รวม 19,422 ตารางเมตร



- โครงการเดอะ โซน ปราจีนบุรี (The Zone Prachinburi) ตั้งอยู่ที่ อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2561 เป็นโครงการขนาดใหญ่ แบ่งเป็นส่วนของห้องพัก 2 อาคาร จำนวน 306 ห้อง และพื้นที่ส่วนของร้านค้าให้เช่าประมาณ 2,000 ตารางเมตร พื้นที่รวม 20,578 ตารางเมตร พร้อมสำหรับรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของลูกค้าในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียง ที่มีอำนาจการจับจ่ายใช้สอยที่สูงในอนาคต

2. บริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (SAM)

*หมายเหตุ : *SAM (จดทะเบียนเลิกบริษัท และได้จดทะเบียนชำระบัญชี เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2559)*

3. บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N Ville)

ประกอบธุรกิจดำเนินการบริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ปัจจุบันบริหารจัดการสิทธิการเช่าอาคาร Natural Ville Residence

4. บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด (CSM)

ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

บริษัทร่วม

1. บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด (NHSU)

ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 1,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

กิจการร่วมค้า

1. กิจการร่วมค้า ซินเท็ค-ไมวาน (SMJV)

กิจการร่วมค้า ซินเท็ค-ไมวาน ประกอบด้วยผู้ร่วมประกอบกิจการร่วมค้า 2 แห่ง คือ บริษัท และ บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด (“ไมวาน”) ในสัดส่วนการร่วมทุน 65: 35 ตามลำดับ โดยผลกำไรขาดทุนจะแบ่งตามสัดส่วนการร่วมลงทุน มีวัตถุประสงค์การก่อตั้งขึ้นเพื่อการรับงานก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรให้แก่การเคหะแห่งชาติ โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างจำนวน 50,000 ยูนิต แต่ด้วยสถานการณ์บ้านเมืองและการปกครองต่างๆ ซึ่งมีผลเกี่ยวเนื่องกับทางการเคหะแห่งชาติ บริษัทจึงได้มีการร้องขอและได้รับการอนุมัติให้ทำการลดจำนวนหน่วยการก่อสร้างคงเหลือเพียง 13,674 ยูนิต ซึ่งขั้นตอนการก่อสร้างได้ดำเนินแล้วเสร็จและส่งมอบงานแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการร้องขอให้การเคหะแห่งชาติชำระเงินค่างวดงานที่เกิดขึ้น โดยยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลางเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555 ซึ่งศาลปกครองกลางมีคำสั่งรับฟ้องและอยู่ระหว่างการพิจารณาคดี โดยมีทุนทรัพย์ฟ้อง 874,250,718 บาท และในส่วนของ บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด สถานะล้มละลายแล้ว เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2558

2. กิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน (SVK)

กิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน ประกอบด้วยผู้ร่วมประกอบกิจการร่วมค้า 3 แห่ง คือ บริษัท กับบริษัท วิจิตรภัณฑ์ ก่อสร้าง จำกัด และ บริษัท กรุงธน เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด เพื่อเข้ารับงานก่อสร้างของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัทที่เกี่ยวข้อง

1. บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) บริษัทถือหุ้นร้อยละ 0.49
2. บริษัท บางกอกคลับ จำกัด (BC) บริษัทถือหุ้นร้อยละ 0.44

ตารางแสดงความสัมพันธ์ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อกิจการ	สัญชาติ	การถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทย่อย			
1.บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	52.00	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมการร่วมกัน
2. บริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	54.97	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมการร่วมกัน
3. บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	99.97	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมการร่วมกัน
4. บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด	ไทย	60.00	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมการร่วมกัน
บริษัทร่วม			
1.บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	ไทย	25.00	เป็นบริษัทร่วม
กิจการร่วมค้า			
1. กิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน	ไทย	51.00	เป็นกิจการร่วมค้า และหยุดดำเนินกิจการ
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
1. บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	0.49	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
2. บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นผู้ร่วมค้าของกิจการร่วมค้า ซินเท็ค-ไมวาน (จนถึงวันที่ 19 ตุลาคม 2558)
3. บริษัท สยาม ซินเทค แพลนเนอร์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทโดยมีกรรมการร่วมกัน
4. บริษัท เทท เอ็นเตอร์ไพร้ซ์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
5. บริษัท เอ็น แอนด์ เจ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
6. บริษัท นารายณ์ภัณฑ์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
7. บริษัท ซี เอ็น ซี บิลดิ้ง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
8. บริษัท เอ็น แอนด์ เจ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
9. บริษัท พิงค์ คาเฟ่ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
10. บริษัท เซฟ ซีรี่ส์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
11. บริษัท ไรท์แมน คอเปอร์เรชั่น จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท และบริษัทย่อย และมีกรรมการเกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้น และมีผู้บริหารเดียวกันกับการบริหารธุรกิจสาขาของบริษัท
12. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี อะพาร์ทเมนท์ หนึ่ง	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกรรมการอิสระร่วมกันกับบริษัท แนเชอรัล พาร์ค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในกองทุนรวมซึ่งไม่ได้ทำหน้าที่บริหารกิจการกองทุนรวม

ชื่อกิจการ	สัญชาติ	การถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะความสัมพันธ์
13. บริษัท มั่นคงแสงทอง โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท
14. บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท
15. บริษัทเวลตี้ ลิฟวิ่ง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท
16. คุณยุวนิตย์ ปิสัญธนะกูล	ไทย	-	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการของบริษัท
17. คุณชนิดา อัษฎาธร	ไทย	-	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัทย่อย
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			
1. ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	-	บุคคลที่มีอำนาจ และความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการ และควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท/บริษัทไม่ว่าจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือไม่)



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีการแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง (Construction) ซึ่งถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัท มีสัดส่วนรายได้ที่สูง ดำเนินกิจการมาอย่างยาวนาน โดยมีลักษณะบริการแยกตามประเภทการก่อสร้างได้ดังนี้

1.1 ที่พักอาศัย ได้แก่ คอนโดมิเนียม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ โครงการบ้านจัดสรร และโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นต้น ทั้งนี้ ในช่วงปัจจุบันบริษัทมีการรับงานประเภทอาคารสูงสำหรับที่พักอาศัยค่อนข้างมาก

1.2 อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสูงสำนักงานทั่วไป อาคารอเนกประสงค์ อาคารบริการงานระบบ อาคารศูนย์นันทนาการ หอประชุม โชว์รูมสินค้าและรถยนต์ เป็นต้น

1.3 สถาบัน ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ เคหะสงเคราะห์ข้าราชการ สถานฑูต สำนักงานเขต ลานซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าใต้ดิน ศูนย์ควบคุมการบิน หรือวัด เป็นต้น

1.4 โรงแรม ได้แก่ โรงแรมที่พัก สถานตากอากาศ รีสอร์ท เป็นต้น

1.5 ศูนย์การค้า ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์มาเก็ต ร้านค้าปลอดภาษี หรือช้อปปิ้งมอลล์ เป็นต้น

1.6 โรงงานอุตสาหกรรม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม โรงงานผลิต อาคารคลังสินค้า หรือโกดัง เป็นต้น

1.7 โครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ได้แก่ โครงการบำบัดน้ำเสีย แนวป้องกันน้ำท่วมคอนกรีตเสริมเหล็ก โรงควบคุมคุณภาพน้ำ งานก่อสร้างบ่อพักและดันท่อร้อยสาย เป็นต้น ซึ่งทั้งหมดเป็นงานของภาครัฐบาล

โดยธุรกิจก่อสร้างนี้ สามารถแบ่งลักษณะการดำเนินงานออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- ผู้รับเหมาหลัก (Main Contractor) บริษัทจะทำการเสนอราคาในนามบริษัทเองต่อเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งงานจากภาคเอกชน ภาครัฐบาล และรัฐวิสาหกิจ จะใช้วิธีการประกวดราคา ประมูลราคา และการเจรจาต่อรองราคาจนเป็นที่น่าพอใจ และสมเหตุสมผลทั้ง 2 ฝ่ายจึงจะเข้าสู่ขั้นตอนการว่าจ้าง (รายละเอียดปรากฏในหัวข้อขั้นตอนการรับงานและการก่อสร้าง) โดยทั่วไปบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการเป็นผู้รับเหมาหลัก เว้นแต่เป็นโครงการขนาดใหญ่หรือการก่อสร้างที่ต้องอาศัยความชำนาญเฉพาะด้าน จึงจะพิจารณาดำเนินการในลักษณะกิจการร่วมค้า (Joint Venture) หรือในลักษณะคอนซอร์เดียม (Consortium) ซึ่งในขั้นตอนการก่อสร้างนั้นมีทั้งการใช้แรงงานของบริษัทเอง และพิจารณาเลือกผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor) ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนผ่านการประเมินความสามารถอย่างสม่ำเสมอ และไม่ได้มีการผูกขาดการว่าจ้างรายใดรายหนึ่งเป็นกรณีพิเศษ เพื่อให้เจ้าของโครงการเกิดความมั่นใจว่าการก่อสร้างจะบรรลุผลตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างเป็นอย่างดี

- ผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor) บริษัทจะรับงานโดยการรับจ้างช่วงต่อจากผู้รับเหมาหลัก (Main Contractor) รายอื่นที่ได้รับสัญญาว่าจ้างจากเจ้าของโครงการ โดยการรับงานลักษณะนี้มักเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีการใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างหลายรูปแบบผสมผสานกัน ทั้งนี้บริษัทจะพิจารณารับงานจากผู้รับเหมาหลักที่มีชื่อเสียง สถานะทางการเงินแข็งแกร่ง มีประสบการณ์ในการดำเนินงานที่น่าเชื่อถือ และเป็นพันธมิตรที่ดีต่อบริษัท ซึ่งบริษัทเองมักจะพิจาณารับงานที่ตรงกับศักยภาพ ความรู้ความสามารถของบริษัทเป็นหลัก เช่น การรับเหมาช่วงการก่อสร้างอาคารสูง อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์ควบคุมการบิน เป็นต้น



2. ธุรกิจการให้บริการห้องพัก (Service Apartment) ซึ่งถือเป็นธุรกิจรองของบริษัท มีสัดส่วนรายได้ที่มั่นคงและสูงขึ้นเป็นลำดับ โดยดำเนินงานผ่านบริษัทและบริษัทย่อยต่างๆ แยกตามประเภทการเป็นเจ้าของได้ดังนี้

2.1 ผู้พัฒนาโครงการ (Developer) ดำเนินงานโดยบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันมีโครงการระหว่างดำเนินการ 3 แห่ง ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง คือ โครงการซิทาดีนส์ แกรนด์ เซนทรัล ศรีราชา (Citadines Grand Central Sriracha) เปิดดำเนินการเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เป็นต้นมา ส่วนอีก 2 โครงการ คือ ซัมเมอร์ เซ็ท เซนทรัล ศรีราชา (Somerset Central Sriracha) และ เดอะ โซน ปราจีนบุรี (The Zone Prachinburi) จะเริ่มดำเนินการในปี 2561

2.2 เจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) ดำเนินงานโดยบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด โดยเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุด โครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเด้นท์ เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559

2.3 เจ้าของสิทธิการเช่า (Leasehold) ดำเนินงานโดยบริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท แซม เอช อาร์ จำกัด) บริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารแนเชอรัล วิลล์ เรสซิเด้นท์ ซึ่งได้สิทธิการเช่านาน 19 ปี 7 เดือน 17 วัน โดยเข้าเป็นเจ้าของสิทธิเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2576



ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกตามกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้าน

กลุ่มธุรกิจ	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1. รับเหมาก่อสร้าง	7,504.94	93.48	7,051.05	96.50	6,888.86	97.25
2. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	338.09	4.21	138.96	1.90	104.89	1.48
3. เงินชดเชยค่าเสียหาย	58.51	0.73	-	-	-	-
4. อื่นๆ						
- ดอกเบี้ยรับ	7.23	0.09	11.10	0.15	22.70	0.32
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเผื่อขาย	-	-	-	-	34.21	0.48
- โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	40.99	0.51	12.33	0.17	3.46	0.05
- โอนกลับประมาณการผลขาดทุนจากภาระหนี้สินตามสัญญาร่วมค้า	-	-	66.47	0.91	-	-
- รายได้อื่น	78.36	0.98	27.18	0.37	29.74	0.42
รวม	8,028.12	100	7,307.09	100.00	7,083.86	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกตามกลุ่มธุรกิจจะพบว่าการรับเหมาก่อสร้างถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าเริ่มเติบโตขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง ตามแผนกลยุทธ์ ที่เน้นการขยายการดำเนินธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในลักษณะไปการเติบโตไปข้างหน้า และยังสามารถดำเนินการควบคู่ไปกับแผนธุรกิจหลักได้เป็นอย่างดี

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้าน

บริษัท	% การถือหุ้นของบริษัท	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
		มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1. บมจ. ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด		7,777.29	96.88	7,270.46	99.50	7,083.34	99.99
2. บริษัทย่อย							
- บจ. เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์	52.00	64.96	0.81	36.43	0.49	0.52	0.01
- บจ. ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์	54.79	-	-	-	-	-	-
- บจ. แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์	99.97	9.18	0.11	0.20	0.00	-	-
- บจ. ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์	60.00	176.69	2.20	-	-	-	-
รวม		8,028.12	100.00	7,307.09	100.00	7,083.86	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้แยกบริษัทและบริษัทย่อยจะพบว่า รายได้รวมยังคงสัดส่วนของบริษัทสูงกว่าบริษัทย่อยเป็นอย่างมาก แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจไปในแนวทางธุรกิจหลักเป็นสำคัญ โดยมีรายได้จากบริษัทย่อยเติบโตขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง ส่งเสริมความแข็งแกร่งทางด้านการเงิน และสร้างความมั่นคงด้วยรายได้ที่แน่นอนให้แก่บริษัทต่อไปในอนาคต

ตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง ตามงบการเงินเฉพาะกิจการย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้าน

ประเภทของงานก่อสร้าง	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
อาคารที่พักอาศัย (Residential)	5,759.46	76.74	5,728.37	81.24	5,634.63	81.79
อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ (Commercial)	362.21	4.83	757.68	10.75	1,081.56	15.70
สถาบัน (Institution)	-	-	-	-	-	-
โรงแรม รีสอร์ท (Leisure)	700.85	9.34	255.51	3.62	-	-
ศูนย์การค้า ช้อปปิ้งมอลล์ (Retail)	29.22	0.39	-	-	-	-
โรงงานอุตสาหกรรม (Industrial)	319.33	4.25	266.28	3.78	-	-
โครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน(Infrastructure)	333.87	4.45	43.21	0.61	172.67	2.51
รวม	7,504.94	100.00	7,051.05	100.00	6,888.86	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง ตามงบการเงินเฉพาะกิจการย้อนหลัง 3 ปีจะพบว่ารายได้จากการก่อสร้างประเภทอาคารที่พักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมยังคงสัดส่วนของรายได้ที่สูงกว่าการก่อสร้างประเภทอื่นๆ เป็นอย่างมาก รองลงมาคือรายได้จากการก่อสร้างอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์หรือห้างสรรพสินค้า แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงเป็นผู้นำในการก่อสร้างอาคารสูงที่ได้รับความไว้วางใจจากเจ้าของโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่องเสมอมา

ตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง แยกตามแหล่งที่มาของรายได้ย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้าน

แหล่งที่มาของรายได้	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
งานภาคเอกชน	7,171.07	99.55	7,007.84	99.39	6,716.19	97.49
งานภาครัฐวิสาหกิจ	-	-	-	-	-	-
งานภาครัฐบาล	333.87	4.45	43.21	0.61	172.67	2.51
รวม	7,504.94	100.00	7,051.05	100.00	6,888.86	100.00

จากตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง แยกตามแหล่งที่มาของรายได้ย้อนหลัง 3 ปี จะพบว่ารายได้จากการก่อสร้างของบริษัทนั้นมีแหล่งที่มาของรายได้จากงานภาคเอกชนสูงกว่าแหล่งอื่นเป็นอย่างมาก ซึ่งสอดคล้องกับประเภทการก่อสร้าง ที่บริษัทรับงานก่อสร้างที่พักอาศัยและอาคารสำนักงานเป็นหลัก โดยโครงการประเภทดังกล่าวจะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 2-3 ปี

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

ในการดำเนินธุรกิจก่อสร้างเพื่อให้เกิดการเจริญเติบโตและมีความสามารถในการแข่งขันอย่างยั่งยืนได้นั้น บริษัทมีการมุ่งที่จะปฏิบัติงานให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ของบริษัท โดย “เป็นผู้นำในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ในเรื่องคุณภาพ เวลา ค่าใช้จ่าย ความปลอดภัย ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม อย่างมีประสิทธิภาพ”

โดยบริษัทมีพันธกิจซึ่งถือเป็นจุดมุ่งหมายของบริษัท ดังนี้

1. พัฒนาบุคลากรให้มีทักษะความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้าง เพื่อให้ได้ผลงานคุณภาพสูง
2. พัฒนาวิธีการทำงานโดยใช้นวัตกรรม เพื่อสร้างความเป็นผู้นำ
3. บริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน
4. รักษาพันธะสัญญา เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และพึงพอใจให้กับลูกค้า
5. ดำเนินการก่อสร้างโดยคำนึงถึงความปลอดภัย ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม อย่างมีมาตรฐาน

กลยุทธ์การแข่งขัน



1. คุณภาพ โดยมุ่งเน้นการก่อสร้างที่ถูกต้องตามหลักวิชาชีพ ให้บริการอย่างครบวงจร และสร้างสรรค์งานที่ได้คุณภาพควบคู่ไปกับการดูแลด้านความปลอดภัยแก่ผู้ปฏิบัติงาน ด้วยการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยและส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมในการทำงานครอบคลุมทุกด้าน

2. เวลา โดยการสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าว่าจะได้รับการส่งมอบงานที่ตรงตามกำหนด และเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างอย่างครบถ้วน

3. ค่าใช้จ่าย โดยการบริหารต้นทุนโครงการและต้นทุนการก่อสร้างอย่างเหมาะสม เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ เพื่อให้ลูกค้าสามารถแข่งขันในธุรกิจได้

4. ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยดำเนินงานด้วยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และร่วมกันรักษาสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะการดูแลให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณชุมชน สังคม ผู้อยู่อาศัยรอบพื้นที่การก่อสร้างอย่างน้อยที่สุด

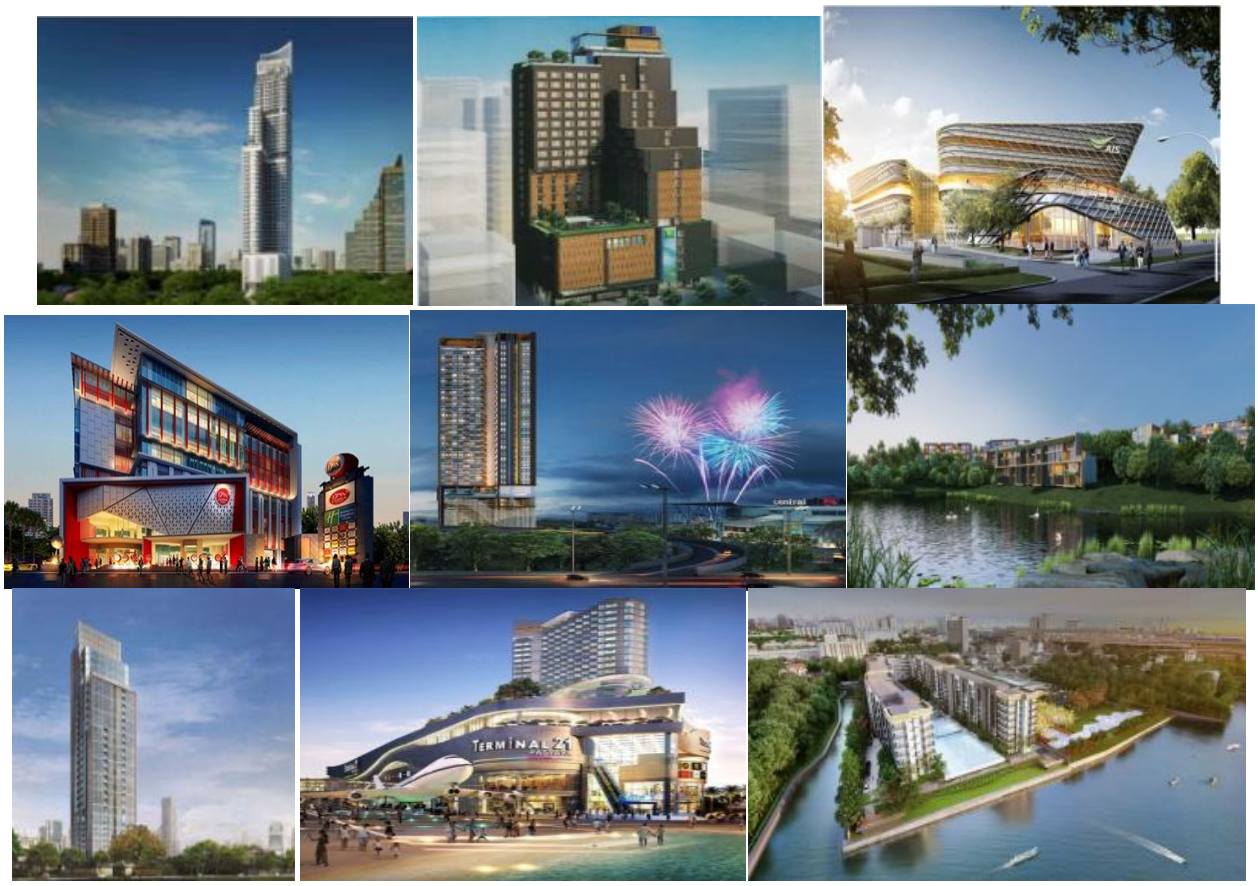
ลักษณะลูกค้า

ลักษณะของลูกค้าของบริษัทที่ผ่านมานั้นส่วนใหญ่เป็นลูกค้าภาคเอกชน ได้แก่ งานก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ อาคารโรงแรม เป็นต้น โดยมีลูกค้าภาครัฐบาลได้แก่ งานโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทร งานโครงการอาคารซ่อมบำรุงสนามบินสุวรรณภูมิ โครงการสำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร โครงการแนวป้องกันน้ำท่วมริมแม่น้ำเจ้าพระยาของกรุงเทพมหานคร และโครงการก่อสร้างเขื่อนคอนกรีตเสริมเหล็กคลองจั่นจากถนนลาดพร้าวถึงถนนประดิษฐ์มนูธรรม โดยกองระบบคลอง สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เป็นต้น

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

เป้าหมายหลักของการให้บริการของบริษัท ได้แก่ เจ้าของโครงการต่างๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนทั่วประเทศ ที่มีความน่าเชื่อถือ มีความมั่นคงทางการเงิน มีทุนดำเนินการสูง และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับ โดยในช่วงที่ผ่านมาบริษัทได้เลือกรับงานของบริษัทมหาชนจำกัดเป็นหลัก อาทิเช่น บมจ.ศุภาลัย, บมจ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์,บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท เป็นต้น และในส่วนการรับงานของบริษัทจำกัดต้องพิจารณาหลักเกณฑ์เพิ่มเติม เช่น ฐานะการเงิน ชื่อเสียง เป็นต้น โดยในช่วงที่ผ่านมาบริษัทมีการรับงานก่อสร้างของบริษัทจำกัด อาทิเช่น บจก. เรียลแอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์, บจก.ชัยพัฒนาที่ดิน เป็นต้น


SUPALAI
WELLINGTON II
PERSPECTIVE



หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	มูลค่าก่อสร้าง (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ตารางแสดงรายชื่อโครงการที่บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้างภายในปี 2559			
1	ศุภาลัยไลท์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร	บมจ.ศุภาลัย	325
2	ศุภาลัย เอลีท สุรวงศ์	บมจ.ศุภาลัย	293
3	ศุภาลัย เอลีท สี่พระยา	บมจ.ศุภาลัย	336
4	แชปเตอร์วัน อีโค รัชดา-ห้วยขวาง	บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท	30
5	ดิ เอส อโศก	บมจ.สิงห์ เอสเตท	969
6	เอ็มไอ 3	บมจ.ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	328
7	เดอะ โพลิแทน รีฟ (เฟส 2)	บมจ.เอเวอร์แลนด์	474
8	เทอร์มินอล 21 พัทยา	บจก.แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล	1,382
9	โนเบิล รีโคล	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี้	687
10	อุทยานจุฬาฯ 100 ปี	สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	862
11	ศูนย์การประชุมและฝึกอบรมเอไอเอส นครราชสีมา	บจก.แฟกซ์ไลท์	570
12	โรงแรมนิกโกะ กรุงเทพ	บจก.แอสไปร์ เอ็นเตอร์ไพรส์	599
13	สวอนเลค เขาใหญ่	บจก.อีลีเซี่ยน ดีเวลลอปเม้นท์	229
14	อินฟินิตี้วัน คอนโด	บจก.แพนพลัส พร็อพเพอร์ตี้	429
15	คราม สุขุมวิท 26	บจก.เอ็น วาย อี อารีย์	630

	รวมจำนวนโครงการทั้งสิ้น 15 โครงการ		8,143
ตารางแสดงรายชื่อสำนักงานขายที่บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้างภายในปี 2559			
1	สำนักงานขายคอนโดยู เกษตร-นวมินทร์	บจก.แกรนด์ ยูนิตี้ ดิเวลลอปเมนท์	23
2	สำนักงานขายเดอะ โพลิแทน รีฟ (เฟส 4)	บจก.บางกอกริว่า ดีเวลลอปเม้นท์	48
3	สำนักงานขายลาวิค สุขุมวิท 57	บจก.เรียลแอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์	9
	รวมจำนวน 3 โครงการ		**80**

รวมจำนวนโครงการที่บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้างภายในปี 2559 รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 8,223 ล้านบาท (เป็นมูลค่า ณ วันทำสัญญาก่อสร้าง)

และแม้ว่าส่วนมากบริษัทจะรับงานจากภาคเอกชนประเภทงานก่อสร้างอาคารสูงเป็นส่วนใหญ่ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงสนใจที่จะเข้ารับงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน งานก่อสร้างถนน งานก่อสร้างทางด่วน เป็นต้น ซึ่งบริษัทอาจมีคุณสมบัติไม่ครบตามเกณฑ์ที่กำหนด แต่บริษัทยังคงเตรียมความพร้อมเพื่อร่วมกับพันธมิตรทางการค้าเพื่อร่วมประมูลงาน รวมทั้งบริษัทยังคงมุ่งมั่นและเตรียมความพร้อมในการเข้าร่วมประมูลงานหน่วยงานภาครัฐต่อไป

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

การรับงานก่อสร้างส่วนใหญ่ของบริษัทจะติดตามประกาศการประมูลงานรับเหมาก่อสร้างของทั้งภาครัฐและเอกชน ผ่านทางสื่อต่างๆ และดำเนินการประมูลราคาแข่งขันกับบริษัทอื่นๆ โดยวิธีการยื่นซองเสนอราคา อีกทั้งการประกวดราคาในบางครั้งบริษัทจะได้รับการแนะนำจากลูกค้าที่เชื่อถือในผลงานของบริษัทแนะนำมา รวมทั้งคำแนะนำจากคู่ค้าของบริษัท และพันธมิตรทางการค้ารวมทั้งบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

สภาพการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2559 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องอันเนื่องมาจากการเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งโครงการใหม่และโครงการต่อเนื่อง นอกจากนี้ภาครัฐยังมีการอนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ เช่น โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ และมาตรการส่งเสริมความเป็นอยู่ระดับตำบลที่เร่งลงทุนโครงการในท้องถิ่น ซึ่งจากผลของมาตรการกระตุ้นการลงทุนของภาครัฐเป็นแรงหนุนทางอ้อมให้ภาคเอกชนลงทุนตามมา นอกจากนี้ภาคเอกชนในกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ายังคงดำเนินการก่อสร้างโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ขณะที่โครงการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมและอาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ เช่น ห้างสรรพสินค้า มีการหดตัวลง เพื่อรอดูสถานการณ์เศรษฐกิจและการเมืองในประเทศ

โดยรวมในปี 2559 อุตสาหกรรมก่อสร้างมีการขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะในครึ่งปีหลังที่ภาครัฐเร่งผลักดันโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ออกมาประมูลมากขึ้น นับเป็นโอกาสที่ดีของผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

ภาพรวมอุตสาหกรรมไทยปี 2559 และแนวโน้มปี 2560 โดย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้กล่าวไว้ว่า ทิศทางของภาคอุตสาหกรรมในปี 2560 คาดว่าน่าจะมีแรงส่งที่ดีขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่น่าจะฟื้นตัวได้ต่อเนื่องจากปี 2559 นำโดยการลงทุนภาครัฐ และภาคการท่องเที่ยว ด้านอุปสงค์ภายในประเทศนั้น การบริโภคและการใช้จ่ายภาคเอกชนคาดว่าจะเร่งขึ้นจากรายได้ของเกษตรกรที่ปรับดีขึ้นจากผลของราคาสินค้าเกษตรที่กลับมามีทิศทางขยายตัวได้อีกครั้ง ประกอบกับภาครัฐน่าจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจออกมาอย่างต่อเนื่อง ส่วนการลงทุนภาคเอกชน จะสามารถเติบโตได้ตามการลงทุนของภาครัฐ โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมที่เม็ดเงินลงทุนจะสามารถเข้าสู่ระบบได้มากยิ่งขึ้นในปี 2560 รวมถึง การสนับสนุนการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย กลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย, การส่งเสริมการลงทุนภายใต้แผนการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (ECC), การส่งเสริมการลงทุนในเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อยกระดับประเทศเข้าสู่ “ประเทศไทย 4.0” ขณะที่อุปสงค์จากต่างประเทศ มีความเป็นไปได้ว่าจะสามารถขยายตัวได้ดีกว่าในปี 2559 จากการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งขึ้นของภาวะเศรษฐกิจและการค้าโลก นำโดยการเติบโตของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่คาดว่าจะมีทิศทางที่ดีขึ้นภายหลังจากการเลือกตั้ง และอีกปัจจัยที่คาดว่าจะสนับสนุนความต้องการสินค้าในภาคอุตสาหกรรมก็คือ การท่องเที่ยวในปี 2560 ที่ยังขยายตัวได้ดี โดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้ตั้งเป้าหมายรายได้จากการท่องเที่ยวในปี 2560 ไว้ที่ 2.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีเป้าหมายรายได้ 2.4 ล้านบาท ซึ่งจะมีการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เช่น มาตราการยกเว้นค่าทำเนียมการตรวจลงตรา (วีซ่า) ให้นักท่องเที่ยวต่างชาติ 1,000 บาทต่อคนเป็นการชั่วคราวที่จะช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวได้, การจัดรูปแบบกิจกรรมรื่นเริงต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์และเข้ากับบรรยากาศของประเทศ เป็นต้น



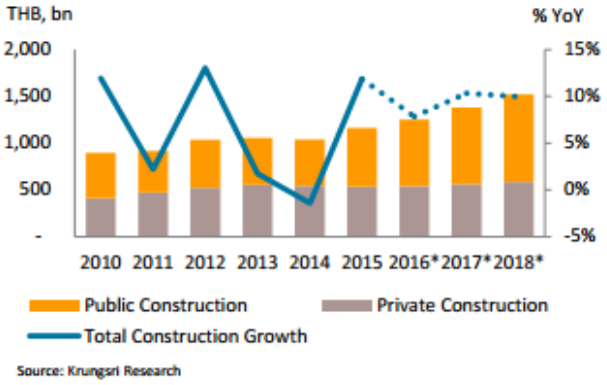
ปัจจัยความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ โลก -ประเทศ

ด้านปัจจัยที่ต้องให้ความสำคัญอย่างต่อเนื่องในปี 2560 ประกอบด้วย แนวโน้มการค้าโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายด้านการค้าของสหรัฐฯ ภายใต้ประธานาธิบดีคนใหม่ที่มีแนวโน้มกีดกันการค้า, การขอแยกตัวของสหราชอาณาจักรจากสหภาพยุโรป (Brexit), การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยุโรป ญี่ปุ่น และจีน ที่อาจไม่เป็นไปตามคาดหมาย, ความผันผวนของตลาดเงินตลาดทุนจากความแตกต่างขอนโยบายการเงิน การคลัง ในประเทศเศรษฐกิจแกนหลักของโลก รวมทั้งแนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ เป็นต้น

ทิศทางธุรกิจก่อสร้างในปี 2560

ในปี 2560 คาดการณ์ว่าการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนจะปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเติบโตไปตามแนวการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่างๆ ส่วนการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมจะได้รับอานิสงส์จากโครงการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Border Special Economic Zones: Border SEZs) ที่ภาครัฐจะเร่งดำเนินการก่อสร้างโครงการพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคในแต่ละพื้นที่ให้แล้วเสร็จในปี 2560 ซึ่งก่อให้เกิดการลงทุนก่อสร้างโรงงานใหม่ๆ เพิ่มขึ้น รวมทั้งมาตรการส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment of Thailand: BOI) อาจเป็นตัวดึงดูดให้ผู้ประกอบการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติตัดสินใจลงทุนมากขึ้น และแม้ว่าภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2560 จะเติบโตต่อเนื่องจากปี 2559

Figure 6: Construction Investment Trend



Source: Krungsri Research

Table 5: Construction Investment Trend

Construction	2016*		2017*		2018*	
	Worse	Best	Worse	Best	Worse	Best
Total Construction Value (THB, bn)	1,242.7	1,263.3	1,363.4	1,398.2	1,498.9	1,537.5
Total Construction Growth (%)	7.0%	8.7%	8.8%	11.6%	8.6%	11.4%
Public Construction Value (THB, bn)	704.6	717.2	810.5	831.8	919.7	944.3
Public Construction Growth	12.5%	14.0%	14.0%	17.0%	12.0%	15.0%
Private Construction Value (THB, bn)	538.1	546.1	552.9	566.5	579.3	593.3
Private Construction Growth (%)	1.0%	2.5%	2.0%	4.5%	3.5%	6.0%

Source: Krungsri Research

อย่างไรก็ตามอุตสาหกรรมก่อสร้างยังคงมีปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งผู้ประกอบการต้องมีการบริหารจัดการที่ดีและมีประสิทธิภาพ โดยความเสี่ยงหลักๆ พอสรุปได้ดังนี้

1. ปัญหาการขาดแคลนแรงงานในอนาคต เนื่องจากมีแนวโน้มความต้องการแรงงานในภาคการก่อสร้างเพิ่มขึ้น
2. ราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจจะปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากมีความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น
3. ค่าจ้างแรงงานอาจมีแนวโน้มที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการแรงงานที่มีฝีมือเพิ่มสูงขึ้น

และจากการที่ภาครัฐประกาศแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานครั้งใหญ่มาตั้งแต่ปี 2559 โดยมีมูลค่ากว่า 1.79 ล้านล้านบาท ประกอบกับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ทั้งการปรับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง การสนับสนุนการลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษต่างๆ ล้วนแต่จะเป็นแรงเสริมความมั่นใจให้การลงทุนในธุรกิจขายวัสดุก่อสร้างขยายตัวได้มากขึ้น โดยคาดว่าธุรกิจวัสดุก่อสร้างจะได้รับผลดีดังนี้

- คาดว่าจะได้รับอานิสงค์จากลงทุนภาครัฐฯ โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมตามแผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง ระยะเร่งด่วน พ.ศ. 2559 (Action Plan) จำนวน 20 โครงการ วงเงิน 1,410,763.35 ล้านบาท รวมถึง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ และการขยายตัวของ

ภาคอสังหาริมทรัพย์ ในตลาดต่างจังหวัดโดยเฉพาะที่เป็นประตูการค้าชายแดนเพื่อรองรับการเติบโตของเมืองชายแดน

•โอกาสสำหรับการส่งออกวัสดุก่อสร้างไปยังประเทศ CLMV ที่มีชายแดนติดกับไทย จากการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ในระบบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของรัฐบาลประเทศนั้นๆ ซึ่งส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างของไทยที่จะมีโอกาสเติบโตไปพร้อมๆ กับการขยายตัวของเมืองในประเทศเพื่อนบ้านอาเซียน

•ปัจจัยเสี่ยง: การเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐที่อาจล่าช้ากว่ากำหนดและหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงอาจกระทบต่ออุปสงค์ในภาคที่อยู่อาศัย

จำนวนของคู่แข่งขัน

ในปัจจุบันธุรกิจก่อสร้างเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง อันเนื่องมาจากในปัจจุบันมีผู้รับเหมารายใหม่เข้ามาสู่ธุรกิจก่อสร้างมากขึ้น แต่สำหรับธุรกิจก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อกลุ่ม “ธุรกิจอสังหาและก่อสร้าง” มีจำนวนทั้งสิ้น 20 บริษัท เมื่อเทียบจากรายได้งานก่อสร้างในปี 2559 บริษัทมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 8 ในแง่ของรายได้ (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อิงตามงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559)

ข้อมูลเปรียบเทียบบริษัทรับเหมาก่อสร้างจากงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2559

ชื่อบริษัท	ล้านบาท						บาท	(%)			เท่า	%
	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	มูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	รายได้รวม	กำไรสุทธิ	กำไรต่อหุ้น	ROA	ROE	อัตรากำไรสุทธิ	PE	อัตราปันผล
บีเจซี เฮฟวี่ อินดัสทรี	5,139.25	404.22	4,735.04	400.00	5,324.53	112.40	0.07	1.9	2.17	2.11	9.15	9.81
ช.การช่าง	94,928.37	73,074.05	21,480.64	1,693.90	47,597.15	2,002.40	1.18	3.50	9.55	4.21	35.53	2.10
คริสเตียนีและนีลเส็น	5,009.88	3,171.04	1,805.89	1,002.90	7,003.29	140.48	0.14	2.98	7.98	2.01	57.19	N/A
อีเอ็มซี	3,096.61	9,18.61	2,303.48	8,433.73	691.17	-271.73	-0.03	-7.95	-11.25	-39.31	N/A	N/A
อิตาเลียนไทย ดีเวล็อปเมนต์	78,119.72	63,786.32	12,972.17	5,279.84	48,389.18	-109.27	-0.02	3.28	-0.83	-0.23	N/A	N/A
เนาวรัตน์พัฒนาการ	12,576.77	8,831.12	3,700.09	2,585.48	8,399.41	52.02	0.02	2.33	1.42	0.62	N/A	N/A
พีเออี	821.08	1,159.99	-365.66	2,770.89	535.41	-239.47	-0.09	-21.45	N/A	-44.73	N/A	N/A
เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริ่ง	7,345.34	6,475.73	900.05	1,191.82	5,392.22	191.12	0.17	4.89	32.18	3.54	N/A	N/A
พรีบิลท์	5,053.30	3,016.34	2,039.96	308.68	5,374.07	788.13	2.55	20.03	45.70	14.67	6.84	3.70
ไพลอน	1,015.55	224.72	790.83	374.94	1,077.46	172.22	0.46	18.72	20.17	15.98	28.28	4.21
ซีฟโก้	1,884.21	815.95	1,055.49	305.67	1,878.10	156.07	0.51	10.99	15.33	8.31	27.05	2.19
สหกลอิควิปเมนท์	6,003.96	3,753.38	2,250.58	1,130.00	2,911.50	322.71	0.39	10.63	21.58	11.08	18.03	N/A
ศรีราชา คอนสตรัคชั่น	2,236.63	304.35	1,908.53	309.88	1,216.83	97.29	0.31	5.69	5.00	8.00	62.57	7.21
ซิโน-ไทย เอ็นจิเนี่ยริ่ง	24,999.96	14,415.44	10,352.77	1,525.11	18,649.81	1,380.75	0.91	7.33	14.06	7.40	32.14	1.19
เอสทีพี แอนด์ ไอ	12,565.23	1,328.37	10,678.99	406.30	10,020.06	1,365.88	0.84	12.97	13.28	13.63	8.83	3.33
ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น	**9,523.22**	**4,721.03**	**4,244.84**	**1,600.00**	**8,028.12**	**870.40**	**0.54**	**13.15**	**22.66**	**10.84**	**9.19**	**2.12**
ไทยโพลีคอนส์	6,311.52	3,457.84	1,232.64	566.89	2,801.19	121.12	0.21	5.95	10.34	4.32	N/A	N/A
ทีอาร์ซี คอนสตรัคชั่น	5,003.16	2,319.30	2,712.56	642.00	3,736.90	290.76	0.06	8.37	11.28	7.78	28.64	0.62
ทีทีซีแอล	25,812.10	19,471.23	5,287.12	560.00	20,358.10	400.10	0.71	3.74	7.61	1.97	23.13	2.72
ยูนิค เอ็นจิเนียร์ริ่ง	23,735.01	16,987.02	6,747.88	1,081.02	12,665.14	883.37	0.82	6.91	13.69	6.97	25.45	1.36

สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขัน

ในปัจจุบันบริษัทได้งานก่อสร้างที่มีขนาดใหญ่ มีพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น รวมถึงมูลค่าของการก่อสร้างที่สูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็น การก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม โดยบริษัทมุ่งเน้นในการแข่งขันด้านการก่อสร้างที่มีคุณภาพภายใต้ระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา และที่สำคัญภายใต้งบประมาณที่เจ้าของโครงการกำหนด ซึ่งในระยะเวลาที่ผ่านมานั้นมีแนวโน้มว่าลูกค้าไม่ได้เลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาต่ำสุดเสมอไป แต่ลูกค้าจะเลือกผู้รับเหมาที่มีการเสนอราคาที่สมเหตุสมผลและพิจารณาถึงผลงานที่ผ่านมาของบริษัท รวมถึงความน่าเชื่อถือในการทำงานที่มีคุณภาพและมีความปลอดภัยในการทำงาน สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.3.1 ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

การดำเนินการก่อสร้างของบริษัท จะเริ่มต้นจากการติดต่อหางานรับเหมาก่อสร้างจากสื่อต่างๆ รวมถึงการว่าจ้างโดยตรงจากลูกค้า โดยก่อนที่จะมีการเสนอราคานั้นฝ่ายต่างๆ ของบริษัทจะร่วมกันศึกษาแบบก่อสร้างและความเป็นไปได้ในการทำงาน ซึ่งฝ่ายก่อสร้างจะเป็นผู้วางแผนงานก่อสร้างและข้อมูลทางด้านเทคนิคในงานก่อสร้าง ส่วนฝ่ายกำกับต้นทุนจะเป็นผู้ให้ข้อมูลทางด้านต้นทุนการก่อสร้าง ผู้รับเหมาช่วง และข้อมูลเงื่อนไขที่กำหนดโดยฝ่ายเจ้าของโครงการ ซึ่งมีผลต่อต้นทุนการก่อสร้าง จากนั้นส่วนประมาณราคาและประมูลจะดำเนินการประมาณราคาโดยประมาณปริมาณงานและสอบราคาต่อหน่วยตามราคาตลาด หลังจากนั้นจะดำเนินการทำรายงานสรุปเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้าง เงื่อนไข และแผนงานก่อสร้างนำเสนอต่อคณะกรรมการจัดการของบริษัทเพื่อตรวจสอบและปรับปรุงตามความเหมาะสมก่อนที่จะนำเสนอให้ลูกค้า ในกรณีที่มีการเจรจาต่อรองราคาเพิ่มเติม คณะกรรมการบริหารของบริษัทจะเข้าร่วมในการเจรจาพิจารณาและตัดสินใจในการเข้ารับงาน

2.3.2 ขั้นตอนระหว่างการดำเนินงาน

ภายหลังจากที่ประมูลงานได้และบริษัทลงนามในสัญญากับเจ้าของโครงการเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการดำเนินการก่อสร้าง โดยจะมีการดำเนินการดังนี้

1. แต่งตั้งผู้จัดการโครงการเพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบการดำเนินการต่างๆ ในโครงการก่อสร้าง
2. วางแผนการดำเนินการก่อสร้าง โดย

2.1 ผู้จัดการโครงการ

- จัดทำแผนงานก่อสร้างอย่างละเอียด โดยตรวจสอบความต้องการที่แท้จริงของเจ้าของโครงการ และตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาก่อสร้าง และนำข้อกำหนดดังกล่าวมาวางแผนการทำงาน
- จัดทำแผนกำลังคนโดยประมาณจำนวนคนงานและช่างฝีมือสำหรับงานแต่ละประเภท
- จัดทำแผนเครื่องจักรกลที่จะใช้ในงานก่อสร้างในแต่ละช่วงเวลา

2.2 ส่วนควบคุมต้นทุน

- จัดทำงบประมาณโดยละเอียด โดยการร่วมปรึกษากับฝ่ายผู้จัดการโครงการ

- จัดเตรียมระบบการควบคุมค่าใช้จ่ายของโครงการ รวมทั้งปริมาณการใช้วัสดุ
- จัดทำแผนการเงินของโครงการ

2.3.3. การดำเนินงานก่อสร้าง โดย

1. งานด้านบริหารเครื่องมือ เครื่องจักร และวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง

ในงานก่อสร้างจำเป็นต้องมีการใช้เครื่องมือเครื่องจักรในการดำเนินการ บริษัทจึงมีการจัดตั้งคลังเก็บเครื่องจักร วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง เพื่อทำหน้าที่ดูแลการใช้งานเครื่องมือเครื่องจักรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2. งานด้านวิศวกรรม

ฝ่ายวิศวกรรมจะดูแลและรับผิดชอบงานทางด้านวิศวกรรม ซึ่งรวมถึงงานออกแบบทางวิศวกรรม และงานวางแผนและควบคุม

3. งานด้านการควบคุมคุณภาพ

บริษัทมีส่วนงานที่ทำหน้าที่ควบคุมคุณภาพในการก่อสร้าง เพื่อสร้างความมั่นใจได้ว่าการก่อสร้างของบริษัทมีคุณภาพตามมาตรฐานที่ดี และตามที่กำหนดในแบบและสัญญาก่อสร้าง

ทั้งนี้ในระหว่างดำเนินงานก่อสร้างหัวหน้างานของแต่ละฝ่ายจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดเพื่อควบคุมงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการทั้งทางด้านคุณภาพของงาน อัตราความก้าวหน้าของงานและงบประมาณ

2.3.4 การรายงานและบันทึก

ฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะจัดทำรายงานเกี่ยวกับรายละเอียดของงานด้านต่างๆ รายงานให้ผู้บังคับบัญชารับทราบตามลำดับขั้นตอน

2.3.5 การติดตามและการตรวจสอบ

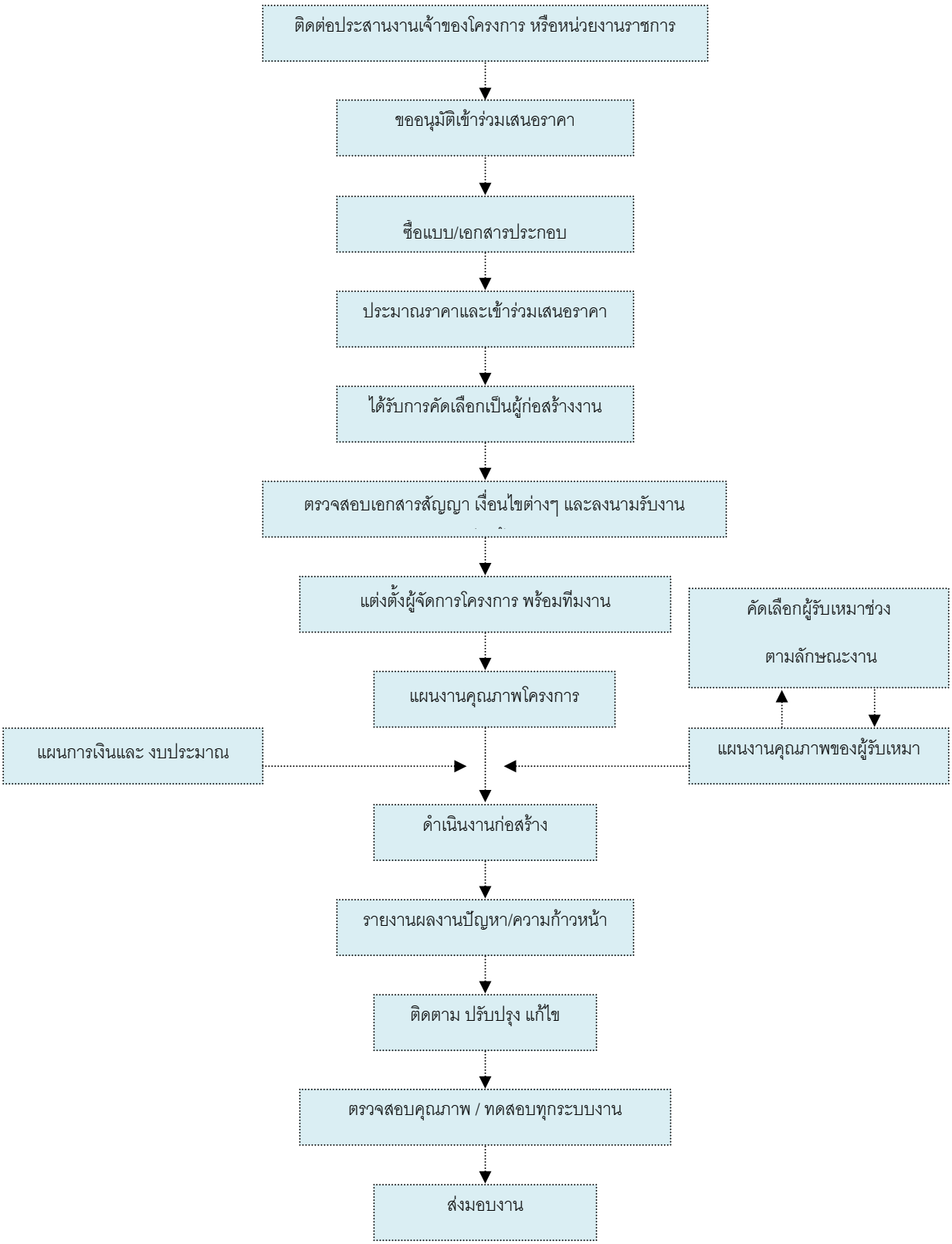
หัวหน้างานของแต่ละฝ่ายจะร่วมกับกรรมการผู้จัดการตรวจสอบคุณภาพของงานและค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงแก้ไขการทำงานตามความเหมาะสม รวมทั้งร่วมปรึกษากับฝ่ายอื่นๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักของโครงการนั้น

ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างหากมีขั้นตอนใดไม่ผ่านการตรวจสอบ ก็จะมีการแก้ไขแผนงานการทำงานและตรวจสอบอีกครั้ง หากงานเสร็จไม่ทันตามที่ระบุไว้ในสัญญา และ/หรือล่าช้ากว่าแผนงาน ผู้จัดการโครงการจะเป็นผู้วิเคราะห์สาเหตุของความล่าช้านั้น และทำการปรับปรุงแผนงานต่อไป

2.3.6. การตรวจเช็คความเรียบร้อยก่อนส่งมอบงาน

ผู้จัดการโครงการและทีมงานจะร่วมกันตรวจสอบความเรียบร้อยและแก้ไขข้อบกพร่องให้เรียบร้อยที่จะมีการส่งมอบงานให้แก่เจ้าของโครงการ รวมทั้งการจัดเตรียมเอกสารสำคัญต่างๆ เพื่อส่งมอบงานให้แก่เจ้าของโครงการ

ผังแสดงขั้นตอนการรับงานและการก่อสร้าง



ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในการดำเนินงานก่อสร้างบริษัทได้ตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการทำงานของบริษัท อาทิเช่น ฝุ่นละออง เสียง การสั่นสะเทือน โดยบริษัทมีการปฏิบัติตามข้อกฎหมายและตามกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด (รายละเอียดการดำเนินการเพื่อลดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมเปิดเผยในหัวข้อความรับผิดชอบต่อสังคม)

2.4 ผลงานที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีโครงการก่อสร้างที่เซ็นสัญญาว่าจ้างก่อสร้างงานและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอยู่จำนวนทั้งสิ้น 40 โครงการ คิดเป็นมูลค่างานตามสัญญาประมาณ 22,698 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้แล้ว 12,455 ล้านบาท และมีมูลค่างานคงเหลือ 10,243 ล้านบาท

2.5 ผลงานที่ผ่านมา (หลังการปรับโครงสร้างหนี้)

1. **โครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน** (Infrastructure)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. บ่อพักและงานดันท่อร้อยสาย ที่จังหวัดสมุทรปราการ	18
2. แนวป้องกันน้ำท่วมคอนกรีตเสริมเหล็ก เฟส 2 จากสะพานพระราม 9 ถึงคลองพระโขนง	291
3. ก่อสร้างเขื่อนคอนกรีตเสริมเหล็กแนวป้องกันน้ำท่วมคลองจั่น	319

2. **สถาบัน** (Institutional)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โครงการกิจกรรมการพาณิชย์สินค้าและไปรษณีย์ภัณฑ์	1,748
2. สำนักงานเขต 8 เขต ได้แก่ สายไหม, สะพานสูง, ทุ่งครุ, คลองสามวา, บางบอน, ทวีวัฒนา, บางแค, ดอนเมือง	447
3. อาคารหอพักพยาบาล โรงพยาบาลกรุงเทพ	127
4. อาคารจอดรถ โรงบาลบาลกรุงเทพ	309
5. อาคารศูนย์ควบคุมการบิน ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	1,073
6. โรงพยาบาลกรุงเทพ-พัทยา	260
7. ศูนย์ทันตกรรม โรงพยาบาลกรุงเทพ ถนนเพชรบุรี	193
8. โรงเรียนนวัตกรรมศึกษา	443

9. โรงพยาบาลกรุงเทพ อาคารเอวัน	136
10. โรงพยาบาลกรุงเทพ-ราชสีมา	34
11. โรงพยาบาลกรุงเทพ-หัวหิน	164
12. อาคารจอดรถหลังที่ 2 โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย	222
13. อาคารศูนย์การแพทย์ โรงพยาบาลบางโพ	209

3. **อาคารที่พักอาศัย** (Residential)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. หลังสวน เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์	250
2. หมู่บ้านนาราสิริ สาทร-วงแหวน	329
3. แสนสิริ สุขุมวิท 67	4
4. ซัน สแควร์ สีลม	67
5. บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม	110
6. บ้านราชดำริ	259
7. บ้านเศรษฐสิริ ปัญญา รามอินทรา	32
8. เพอร์เฟ็กท์ เพลส อ่อนนุช 77	59
9. บ้านนันทศิริ	317
10. สุขุมวิท พลัส	391
11. พลัส 49/2	92
12. สาทร พลัส	194
13. เดอะลาไน สาทร	170
14. ศุภาลัย พรีเมียร์ เพลส อโศก	240
15. แมนฮัตตัน ชิดลม	397
16. ศุภาลัย คาซา ริวา	642
17. จี เอ็ม ไฮ้ท์	237
18. ซิตี้ โฮม รัชดาภิเษก	345
19. ไอดีล 24	345
20. คอนโดวัน สยาม –พระราม 1	145
21. คอนโดวัน เอ๊กซ์ สาทร-นราธิวาส	463

22. ประสานมิตร เรสซิเด้นซ์	503
23. สีลม ลอฟท์	74
24. ซิตี้โฮม สุขุมวิท 101	313
25. ศุภาลัย ริเวอร์ เพลส	448
26. เซ็นทริค ซีน อารีย์ 2	96
27. อมันตรา ลุมพินี คอนโดมิเนียม	595
28. อกัสตัน สุขุมวิท 22	530
29. ศุภาลัย คาซา ริวา วิสต้า 2	144
30. ศุภาลัย ปาร์ค ศรีนครินทร์	564
31. คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 59	49
32. ซิตี้ โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า	511
33. เดอะ แกรนด์ พีค ศรีราชา	360
34. เดอะ รอยัล เพลส คอนโดมิเนียม	165
35. เดอะ แซง ชัวรี่ วงศ์อมาตย์	411
36. โอ๊ควู้ด สุขุมวิท 18	103
37. ซิตี้ โฮม ท่าพระ	212
38. ศุภาลัย พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร	334
39. ศุภาลัย ปาร์ค เกษตร	506
40. บางกอก ฮอไรซอน รามคำแหง	353
41. เดอะ ซีซั่น ศรีนครินทร์	297
42. ออลไบร์ท คอนโดมิเนียม	726
43. ซิตี้โฮม หาดใหญ่	100
44. บ้านเอื้ออาทร (บางนา,ลาดกระบัง,เชียงใหม่)	263
45. สกาย วอล์ค คอนโดมิเนียม	976
46. ดิ แอดเดรส พญาไท	122
47. ซิตี้ โฮม รัตนาธิเบศร์	392
48. ซิตี้ รีสอร์ท รามคำแหง	206
49. เลอ ลักซ์ คอนโดมิเนียม	107
50. เดอะ รอยัล เพลส ภูเก็ต ทาวเวอร์ 2	109
51. เดอะ รอยซ์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์	1,193

52. ดิ แอดเดรส สาทร	524
53. เอ็นเอส เรสซิเด้นซ์	148
54. เดอะ นิช ตากสิน	85
55. เดอะปาร์คแลนด์ แกรนด์ ตากสิน	390
56. โนเบิล รีฟอร์ม	286
57. รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช	911
58. เดอะ บลูม สุขุมวิท 71	213
59. ศุภาลัย ปาร์ค รัชโยธิน	389
60. แวนเทจ	459
61. ริทึ่ม พหล-อารีย์	607
62. อโวร่า 31	111
63. วิสซ์ดอม	445
64. ซิตี้ รีสอร์ท สุขุมวิท 39	346
65. เออบาร์โน แอบโซลูท	367
66. เดอะ ราฟเฟิล ลาดพร้าว 42/1	112
67. เดอะ รูม สุขุมวิท 21	349
68. บ้านลักซ์ สาทร	142
69. เดอะ เพรสซิเด้นท์ สุขุมวิท อาคาร เอ	208
70. โหมด สุขุมวิท 61	243
71. ศุภาลัย ริเวอร์ รีสอร์ท	583
72. ศุภาลัย พรีเมียร์ ราชเทวี	377
73. เฮ้าส์ 23 คอนโดมิเนียม	387
74. ไลฟ์ รัชดาภิเษก	547
75. เอ็ม ลาดพร้าว	464
76. แชปเตอร์วัน โมเดิร์น ดัช	1,502
77. ศุภาลัย พรีเมียร์ อโศก	401
78. ศุภาลัย พรีม่า ริวา	882
79. ซิตี้ รีสอร์ท รัชดา	320
80. เซ็นทริค สาทร-เซนต์หลุยส์	296
81. ศุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-ทองหล่อ	304

82. ศุภาลัย เวลลิงตัน	934
83. เซ็นทริค ซี พัทยา	772
84. เรนด์ สาทร 7	119
85. แอสเซนท์ คอนโดมิเนียม	180
86. ศุภาลัย ไลท์ สาทร-เจริญราษฎร์	313
87. คอนโดเลต มิสท์ พระราม 9	386
88. ศุภาลัย วิสต้า ติวานนท์	290
89. เอ็ม สีลม	86
90. แชปเตอร์วัน เดอะ แคมปัส	585
91. ศุภาลัย เอลีท สาทร	181
92. เดอะ รีเซิร์ฟ เกษมสันต์ 3	419
93. มาร์ค สุขุมวิท 39	923
94. กัลปพฤกษ์ แกรนด์ ปาร์ค อุดรธานี	350
95. วี คอนโด เอกมัย-รามอินทรา	698
96. เดอะ บางกอก สาทร	1,277
97. ดิ เมมโมเรีย พหลโยธิน 8	224
98. ริทึ่ม สุขุมวิท 36-38	590
99. 333 ริเวอร์ไซด์	1,638
100. ศุภาลัย มาเรย์ พัทยา	495
101. เพรสซิเด้นท์ สาทร-ราชพฤกษ์	491
102. ริทึ่ม อโศก	399
103. ศุภาลัย วิสต้า ศรีราชา แยกท่าเรือแหลมฉบัง	232
104. ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท รัชโยธิน-พหลโยธิน 32	136
105. ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา-ประชาชื่น	682
106. ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท ระยอง	212
107. แชปเตอร์วัน เดอะ แคมปัส ลาดพร้าว 1	92
108. โนเบิล รีวอล์ฟ รัชดา	1,354
109. แชปเตอร์วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24	532
110. ศุภาลัย ลอฟท์ แจ้งวัฒนะ	218
111. ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท สถานีแบริ่ง สุขุมวิท 105	153
112. เดอะสเตจ เตาปูน	496
113. ไลฟ์ อโศก	1,814

114. ศุภาลัย เอลีท พญาไท	250
115. ศุภาลัย เวลลิงตัน 2	652
116. เดอะ เพรสซิเด้นท์ สาทร-ราชพฤกษ์ เฟส 3	453
117. ไลฟ์ ปิ่นเกล้า	831

4. **อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์** (Commercial)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โชว์รูมเชฟโรเลต โพธิ์แก้ว	22
2. โชว์รูมมาสด้า เชียงใหม่	16
3. โชว์รูมเชฟโรเลต กระบี่	34
4. อาคารอีสท์ วอเตอร์	371
5. เอ็นเนอร์ยี่ คอมเพล็กซ์ อาคารเอ	2,770
6. ศิวยาธร ทาวเวอร์	292
7. ยูบีซี 3 แอนด์ อีเอ็ม 2	2,133
8. อาคารจุฬา บล๊อค แอล	652
9. อาคารแอล แอนด์ เอช สุขุมวิท	814
10.อาคารสำนักงาน อาคารที่จอดรถและสำนักงาน บจก.โอสถสภา (หัวหมาก)	730
11. อาคารจอดรถ ศุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์	63
12. ชินวัตร ทาวเวอร์ 4	296

5. **โรงแรมหรือรีสอร์ท** (Leisure)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท	832
2. โรงแรม เดอะ เซ ดี เชียงใหม่	622
3. 340 คีย์ โฮเต็ล	436
4. เดอะ รีเจนท์ แบงค็อก แอนด์ เรสซิเด้นซ์	853
5. เดอะ Sails พัทยา	579
6. แอดไมรัล สวีทส์	66
7. ซิทาดีนส์ สุขุมวิท 8	108
8. ซิทาดีนส์ สุขุมวิท 11	100

9. ไอบิส สาทร	113
10. ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา	427
11. เดอะ สยาม เคมปินสกี	1,131
12. ซิทาดีนส์ สุขุมวิท 23	101
13. โรงแรม ออลซีซั่นส์	52
14. โรงแรมโนโวเทล แพลทตินั่ม	614
15. โรงแรมสุขุมวิท 31	112
16. โรงแรมพาร์ค พลาซ่า	140
17. ฮอลิเดย์ อินน์ ไม้ขาว รีสอร์ท	293
18. FOUR POINTS BY SHERATON, SATHORN	392
19. โรงแรม จี หัวหิน	95
20. ทูน โฮเต็ล อโศก-สุขุมวิท	64
21. ทูน โฮเต็ล พัทยา	74
22. โรงแรมอัมรา กรุงเทพ	916
23. โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ระยอง ซิตี้ เซ็นเตอร์	525
24. แกรนด์ เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ทองหล่อ	634

6. **ศูนย์การค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต ชอปปิ้งมอล** (Retail)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. เดอะ กรีน ไนท์ พระราม 9	324
2. ไอ เพลส ไลฟ์ สเคป เซ็นเตอร์	83
3. แปซิฟิค คอมเพล็กซ์ 2 อยุธยา	138
4. เรน ฮิลล์ 47	104

7. **โรงงานอุตสาหกรรม** (Industrial)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โรงงานแคปซูล เจล ไลแคป	58
2. อีเล็คทริค ซิลเลอร์ แพล้นท์	472
3. โอเรียลทอล คอปเปอร์ นิว แฟคตอรี่	170
4. โรงงานฟาร์มเฮาส์ นิคมอุตสาหกรรมบางชัน	586

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงว่าเป็นเครื่องมือพื้นฐานในการดำเนินงาน เนื่องจากความเสี่ยงเป็นเรื่องที่มีโอกาสเกิดขึ้น และจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นหากบริษัทตระหนักในเรื่องดังกล่าวและมีแผนจัดการอย่างเป็นรูปธรรม นอกจากจะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นแล้ว ยังจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และนำพาองค์กรให้บรรลุเป้าหมายได้อีกด้วย

คณะกรรมการบริษัท จึงได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมาตั้งแต่เดือนธันวาคม 2557 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับภารกิจของคณะกรรมการบริษัท ในการกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท การกำหนดปัจจัยความเสี่ยง การเตือนภัยล่วงหน้า การกำหนดมาตรการป้องกัน การบริหารจัดการความเสี่ยง ตลอดจนการทบทวนและสร้างเครื่องมือการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งกำกับดูแล ติดตามให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด



ปัจจัยความเสี่ยง

ในรอบปี 2559 ที่ผ่านมาเศรษฐกิจของประเทศได้เผชิญกับปัจจัยต่างๆ มากมายทั้งจากภายในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท สภาวะแวดล้อมและความเสี่ยงที่สำคัญรวมทั้งแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1.1 ความเสี่ยงจากการรับงานก่อสร้างที่ยังไม่หลากหลายประเภท

การประกอบธุรกิจของบริษัทที่ผ่านมายังคงไว้ซึ่งการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างแบบครบวงจร โดยให้บริการตั้งแต่งานเข็มจนกระทั่งอาคารเสร็จสมบูรณ์ รวมทั้งงานด้านโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานติดตั้งระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องจักรกล งานสุขาภิบาล เป็นต้น ทั้งนี้โดยส่วนมากบริษัทจะรับงานจากภาคเอกชนประเภทงานก่อสร้างอาคารสูงเป็นส่วนใหญ่

แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงสนใจที่จะเข้ารับงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น โครงการระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน งานก่อสร้างถนน งานก่อสร้างทางด่วน เป็นต้น ซึ่งบริษัทอาจยังมีคุณสมบัติไม่ครบตามเกณฑ์ที่กำหนด แต่บริษัทยังคงมุ่งมั่นเตรียมความพร้อมเพื่อร่วมกับพันธมิตรทางการค้าในการร่วมประมูลงานภาครัฐต่อไป

สัดส่วนรายได้ตามลักษณะของลูกค้า (งบการเงินรวม)

หน่วย : พันล้าน

ประเภท	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากภาครัฐ						
- โครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน	333.87	4.45	43.21	0.61	172.67	2.51
- สถาบัน	-	-	-	-	-	-
รายได้ภาครัฐรวม	**333.87**	**4.45**	**43.21**	**0.61**	**172.67**	**2.51**
รายได้จากภาคเอกชน						
- อาคารที่พักอาศัย	5,759.46	76.74	5,728.37	81.24	5,634.63	81.79
- อาคารสำนักงาน/อาคารพาณิชย์	362.21	4.83	757.68	10.75	1,081.56	15.70
- สถาบัน	-	-	-	-	-	-
- โรงแรมและรีสอร์ท	700.85	9.34	255.51	3.62	-	-
- โรงงานอุตสาหกรรม	319.33	4.25	266.28	3.78	-	-
- ศูนย์การค้า/ซุปเปอร์มาร์เก็ต/ชอปปิ้งมอลล์	29.22	0.39	-	-	-	-
รายได้ภาคเอกชนรวม	**7,171.07**	**95.55**	**7,007.84**	**99.39**	**6,716.19**	**97.49**
รายได้รวมทั้งสิ้น	**7,504.94**	**100.00**	**7,051.05**	**100.00**	**6,888.86**	**100.00**

จากตารางจะเห็นได้ว่าสัดส่วนรายได้ของบริษัทแยกตามประเภทลูกค้าและประเภทการก่อสร้าง จะพบว่ารายได้ส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้างภาคเอกชนซึ่งในปี 2559 มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 95.55 ของรายได้จากการก่อสร้างทั้งหมด และในจำนวนนี้เป็นรายได้จากประเภทงานอาคารที่พักอาศัยโดยมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 76.74

ทั้งนี้ในปี 2559 ที่ผ่านมาบริษัทมีการรับงานก่อสร้างที่หลากหลายมากขึ้นไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างประเภทงานโรงแรมและรีสอร์ท โรงงานอุตสาหกรรม และศูนย์การค้า/ซุปเปอร์มาร์เก็ต/ชอปปิ้งมอลล์ ดังจะเห็นได้จากรายได้ตามประเภทการก่อสร้างเมื่อเทียบกับปี 2558 จะมีสัดส่วนรายได้จากการก่อสร้างประเภทอื่นที่มากขึ้น ไม่ใช่จากงานก่อสร้างประเภทอาคารที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว

และนอกจากบริษัทจะดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างแบบครบวงจรแล้ว บริษัทมีนโยบายขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในลักษณะขยายตัวไปข้างหน้า เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้ในธุรกิจอื่น และเพิ่มความมั่นคงทางรายได้ให้กับบริษัทด้วยการจัดตั้งบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด โดยดำเนินการบริหารและพัฒนาโครงการ ดังนี้

1.โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ Citadines Grand Central Sriracha ตั้งอยู่กลางเมืองศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งเปิดดำเนินการตั้งแต่ช่วงต้นปี 2558 ที่ผ่านมา บริหารงานโดยบริษัท Ascott International (Thailand) จำกัด บริการให้เช่าห้องพักอาศัยระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่

เป็นชาวต่างชาติ (ญี่ปุ่น) ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรีและระยอง โดยปัจจุบันได้ดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรมตามข้อเสนอแนะจากหน่วยราชการซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 และผลการดำเนินงานในปี 2558 – 2559 ที่ผ่านมา มียอดการเข้าพักโดยเฉลี่ย 35% ในปี 2558 และ 80% ในปี 2559





2. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ Somerset Sriracha ที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการแรก และได้รับอนุญาติผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้ว ในขณะนี้ขั้นตอนการดำเนินงานอยู่ในระหว่างงานเสาเข็มเจาะ และระบบป้องกันดินพัง และในส่วนงานสถาปัตย์จะเริ่มงานในเดือนกรกฎาคม 2560 และจะเริ่มดำเนินการทำห้องตัวอย่างในตัวอาคารจริงในเดือนสิงหาคมซึ่งจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2560 และคาดว่าทั้งโครงการจะแล้วเสร็จปลายปี 2561



3. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ The Zone Prachinburi ตั้งอยู่ที่ย่านคลองรั้ง อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งบริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม 304 และนิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งปัจจุบันได้ผ่านขั้นตอนการขออนุญาตผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้ว และการขอใบอนุญาตก่อสร้างคาดว่าจะได้รับอนุมัติในเดือนพฤษภาคม 2560 และหลังจากที่ได้รับการอนุญาตก่อสร้างแล้ว กำหนดการเริ่มก่อสร้างภายในเดือนมิถุนายน 2560



4. บริษัทมีกลยุทธ์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ทำเลที่ตั้งดี พร้อมใช้งานและสามารถสร้างรายได้ได้ทันที โดยจากเดิมได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และได้รวมเป็นสาขาของบริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร Natural Ville Residence (เดิม) และเปลี่ยนชื่ออาคารเป็น The Dutchess ซึ่งในปี 2558 และ 2559 ที่ผ่านมามีอัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 79% และ 85% ตามลำดับ



5. ในปี 2559 ที่ผ่านมาบริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มในอุตสาหกรรมโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ โดยได้จัดตั้งบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด ขึ้นเพื่อบริหารอาคาร เอท ทองหล่อ เรสซิเด้นท์ ซึ่งตัวอาคารประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า โดยมีมูลค่าการลงทุน 2,550 ล้านบาท โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) จึงเป็นย่านที่มีมูลค่าที่ดินเติบโตอย่างรวดเร็ว ซึ่งจะถือเป็นอีกโอกาสในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัทให้มีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น และปัจจุบันบริษัทมีแผนปรับปรุงส่วนห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2561 ในส่วนของผลประกอบการครึ่งปี 2559 ที่ผ่านมาในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 88% อัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยที่ 97%



1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในปัจจุบันยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยได้รับอานิสงส์มาจากการเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้มีผู้รับเหมารายใหม่เข้ามาธุรกิจก่อสร้างมากขึ้น รวมถึงมีผู้รับเหมาจากงานภาครัฐเข้ามาสู่ตลาดของภาคเอกชนมากขึ้น ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องเผชิญกับการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยการเลือกประมูลงานที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและสามารถแข่งขันได้ นอกจากนั้นบริษัทจะมุ่งเน้นการแข่งขันในด้านการก่อสร้างที่มีคุณภาพภายใต้ระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา และที่สำคัญภายใต้งบประมาณที่เจ้าของโครงการกำหนด และในระยะเวลาที่ผ่านมานั้นมีแนวโน้มว่าลูกค้าไม่ได้เลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาต่ำสุดเสมอไป แต่ลูกค้าจะเลือกผู้รับเหมาที่มีการเสนอราคาที่สมเหตุสมผลและพิจารณาถึงผลงานที่ผ่านมาของบริษัท รวมถึงความน่าเชื่อถือในการทำงานที่มีคุณภาพสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้

ตารางแสดงสถิติโครงการที่บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้างย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้าน

ปี	จำนวนโครงการ	มูลค่าก่อสร้างตามสัญญา
2557	16	8,140
2558	16	9,357
2559	18	8,223

จากตารางจะเห็นได้ว่าการลงนามสัญญาก่อสร้างย้อนหลัง 3 ปีของบริษัทมีจำนวนโครงการและมูลค่าก่อสร้างที่ไม่แตกต่างกันมากนัก เนื่องจากบริษัทเน้นการแข่งขันในเรื่องคุณภาพ เวลา และค่าใช้จ่าย เพราะงานโดยมากที่บริษัทรับเป็นงานอาคารพักอาศัย ที่ต้องใช้ฝีมือ และต้องดำเนินการก่อสร้างให้ตรงตามระยะเวลาเพื่อทำการส่งมอบให้กับเจ้าของโครงการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

2.1 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

แรงงานถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญในงานก่อสร้าง และในปัจจุบันมีโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่เป็นงานก่อสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน งานก่อสร้างถนน เป็นต้น ซึ่งทำให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานได้ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแรงงานเพื่อเข้ามาดำเนินการในโครงการของบริษัทได้ อาจทำให้งานก่อสร้างเกิดการล่าช้าไม่สามารถส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทจึงได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงหรือผู้รับจ้างช่วง (Subcontractor) โดยต้องเป็นบริษัทที่ทำการขึ้นทะเบียนไว้กับบริษัทโดยจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนด รวมถึงบริษัทจะมีการประเมินความสามารถและความประพฤติของแรงงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามข้อตกลงหรือตามสัญญาว่าจ้างที่ได้ตกลงกันไว้ ทั้งนี้บริษัทมิได้พึ่งพิงผู้รับจ้างช่วง (Subcontractor) เพียงรายใดรายหนึ่งเท่านั้น เพื่อป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการผูกขาดกับผู้รับจ้างช่วง (Subcontractor) เพียงรายเดียว เช่น การขอปรับขึ้นราคาค่าแรงงานอย่างไม่สมเหตุสมผล เป็นต้น

นอกจากนี้ทางบริษัทยังให้ความสำคัญกับสถานที่พักอาศัย(Camp) ของแรงงานรายวันซึ่งมีอยู่กว่า 20 แห่ง โดยการบำรุงซ่อมแซมสถานที่ให้มีความปลอดภัย มีสิ่งแวดล้อมที่ดี ดูแลความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งยังได้ลงทุนเกี่ยวกับการสร้างสถานที่พักอาศัยแบบสำเร็จรูป (Camp Knock Down) เพื่อให้สถานที่พักมีความคงทนแข็งแรง ผนังและหลังคามีฉนวนกันความร้อนใช้ทดแทนสังกะสีที่มักพบในสถานที่พักอาศัยของคนงานชั่วคราวที่ใช้ทั่วไป และถึงแม้ว่าจะเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูง แต่สถานที่พักอาศัยประเภทนี้สามารถถอดประกอบและนำกลับมาใช้ซ้ำได้อย่างคุ้มค่า

2.2 ความเสี่ยงด้านบุคลากร

ธุรกิจก่อสร้างจำเป็นต้องมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทำหน้าที่เป็นผู้จัดการโครงการหรือวิศวกรโครงการ เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบในการควบคุมและบริหารงานก่อสร้างแต่ละโครงการให้เสร็จสมบูรณ์ บริษัทจึงมีความเสี่ยงต่อการขาดแคลนบุคลากรที่ทำหน้าที่ในสายงานดังกล่าว

ดังนั้นบริษัทจึงมีมาตรการในการลดความเสี่ยงโดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาความสามารถของพนักงาน โดยมีนโยบายพัฒนาบุคลากรจัดทำแผนการอบรมให้กับพนักงานในหลักสูตรต่างๆเช่น การจัดตั้งโครงการ Syntec Academy ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากรในสายงานก่อสร้าง เช่น ช่างฝีมือ ผู้ช่วยช่าง หัวหน้าคนงาน และผู้รับเหมารายย่อยของบริษัท รวมถึงมีการจูงใจให้พนักงานทำงานอยู่กับบริษัทในระยะยาว โดยส่งเสริมให้พนักงานมีความก้าวหน้าในสายงานและมีการจ่ายค่าตอบแทนรวมทั้งจัดสวัสดิการให้ตามความเหมาะสมกับพนักงานทุกคน

ตารางแสดงจำนวนพนักงานลาออก 3 ปีย้อนหลัง *หน่วย : คน*

	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
จำนวนพนักงานลาออก	100	133	152

จากตารางจะเห็นได้ว่าในช่วง 3 ปีย้อนหลัง บริษัทมีจำนวนพนักงานลาออกที่ลดลงทุกปี อันเนื่องมาจากบริษัทให้ความสำคัญกับนโยบายการพัฒนาบุคลากร ส่งเสริมความก้าวหน้าให้กับพนักงาน และมีหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการให้พนักงานอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม



3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

จากการที่ในปัจจุบันมีโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่เป็นงานก่อสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างอาจจะมีการขยับขึ้นเนื่องมาจากความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างมากขึ้น ทั้งนี้ต้นทุนวัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ การเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างจึงส่งผลกระทบกับต้นทุนในการก่อสร้าง

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

เดือน ธันวาคม 2559 และปี 2559

****

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

เดือน ธันวาคม ปี 2559
(2553 = 100)

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก	ดัชนี				อัตราการเปลี่ยนแปลง		
		ธ.ค.59	พ.ย.59	ธ.ค.58	เฉลี่ย	ธ.ค.59/ พ.ย.59	ธ.ค.59/ ธ.ค.58	ม.ค.- ธ.ค.59/ ม.ค.- ธ.ค.58
ดัชนีรวม	100.00	103.6	102.9	102.7	103.2	0.6	0.9	-2.7
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	6.31	111.6	111.6	112.8	111.6	0.0	-1.1	-1.0
ซิเมนต์	12.62	101.8	105.2	108.4	106.5	-3.3	-6.0	-5.0
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	16.11	128.2	128.2	128.3	128.1	0.0	-0.1	-1.6
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	21.31	89.8	86.2	79.2	86.3	4.2	13.4	-1.7
กระเบื้อง	6.86	101.1	101.1	101.1	101.1	0.0	0.0	0.0
วัสดุฉาบผิว	3.67	108.2	108.2	106.3	106.9	0.0	1.8	0.6
สุขภัณฑ์	2.16	107.8	107.8	107.8	107.8	0.0	0.0	0.0
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	13.30	94.8	94.5	94.2	94.0	0.4	0.7	-1.7
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	17.66	111.6	111.3	118.9	112.9	0.4	-6.1	-6.5

สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงพาณิชย์ โทร. 0 2507 6719 โทรสาร. 0 2507 5825

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้ทำการติดตามความเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิด รวมถึงมีนโยบายลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคา โดยการสั่งซื้อวัตถุดิบบางรายการที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นการล่วงหน้า เช่น เหล็กเส้น และถ้าหากวัสดุก่อสร้างชนิดใดมีแนวโน้มที่จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้น บริษัทจะทำการสั่งซื้อในปริมาณมากๆ ซึ่งทำให้บริษัทมีอำนาจต่อรองทางด้านราคามากขึ้น อีกทั้งบริษัทมีการบริหารจัดการวัสดุก่อสร้างโดยการมีศูนย์กลางในการจัดเก็บและการกระจายไปยังโครงการก่อสร้างที่มีความต้องการใช้อย่างทันท่วงที

3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของเศรษฐกิจและการเมือง

ในบางครั้งสภาพเศรษฐกิจที่อาจเกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจส่งผลต่อนโยบายในการบริหารประเทศ ซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจเกิดการชะลอตัว ซึ่งธุรกิจก่อสร้างมีความสัมพันธ์กับเศรษฐกิจของประเทศ กล่าวคือในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศมีอัตราการขยายตัวที่เพิ่มสูงขึ้นภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างก็มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน และในทางกลับกันในช่วงที่เศรษฐกิจถดถอยภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างก็มีอัตราการเติบโตที่ลดลงเช่นกัน

สรุปแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ

เศรษฐกิจไทยในปี 2559 และ 2560 มีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 3.2 โดยแรงขับเคลื่อนในปีหน้ามาจากการบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการส่งออกบริการ เป็นสำคัญ ประมาณการเศรษฐกิจครั้งนี้ใกล้เคียงกับที่ประเมินไว้ในรายงานนโยบายการเงินฉบับก่อนตามปัจจัย (1) การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวสูงขึ้นจากรายได้เกษตรกรที่ปรับดีขึ้น (2) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ออกมาต่อเนื่อง และ (3) การส่งออกสินค้าที่ฟื้นตัวดีขึ้น ปัจจัยดังกล่าวช่วยชดเชยการส่งออกบริการที่ชะลอลง จากการปราบปรามทัวร์ผิดกฎหมายและบรรยากาศการท่องเที่ยวในช่วงไว้อาลัย การลงทุน

ภาคเอกชนที่ยังอยู่ ในระดับต่ำ และแรงส่งจากการใช้จ่ายภาครัฐที่ต่ำกว่าที่ประเมินไว้อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงด้านลบมากขึ้น และมีความไม่แน่นอนเพิ่มขึ้นจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2559 และ 2560 ปรับลดลงจากประมาณการเดิมที่ร้อยละ 0.3 และ 2.0 มา อยู่ที่ร้อยละ 0.2 และ 1.5 ตามลำดับ จากแรงกดดันเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำตามอุปสงค์ที่ทยอยฟื้นตัว และ ราคาอาหารสดที่ต่ำกว่าคาดอย่างมีนัยสำคัญแม้ราคาน้ำมันจะปรับเพิ่มขึ้น โดยคณะกรรมการฯ ประเมินว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีโอกาสที่จะกลับเข้าสู่ขอบล่างของเป้าหมายในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 สำหรับอัตราเงินเฟ้อ พื้นฐานปรับลดลงตามราคาอาหารบริโภคในบ้านและนอกบ้านที่ชะลอลง

สรุปประมาณการเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ

ร้อยละ	2558*	2559	2560
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	2.8	3.2 (3.2)	3.2 (3.2)
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	-0.9	0.2 (0.3)	1.5 (2.0)
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	1.1	0.7 (0.8)	0.8 (1.0)

* ข้อมูลจริง () รายงานนโยบายการเงิน กันยายน 2559

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมก่อสร้าง

แนวโน้มการลงทุนในการก่อสร้างของภาครัฐเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าภาครัฐยังคงผลักดันการลงทุนในโครงการใหม่ๆ และเร่งดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อเนื่องเพื่อให้แล้วเสร็จทันตามเวลา นอกจากนี้การที่ภาครัฐผ่อนคลายกฎระเบียบต่างๆ ช่วยให้ขับเคลื่อนโครงการได้เร็วขึ้น อาทิ การใช้กฎหมายพิเศษมาตรา 44 เพื่อให้สามารถเปิดประกวดราคาโครงการคู่ขนานไปกับการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ซึ่งจะทำให้โครงการก่อสร้างมีความคืบหน้าเร็วกว่าที่ผ่านมา

และสำหรับการก่อสร้างของภาคเอกชนนั้นจะปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเติบโตไปตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ ส่วนการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมจะได้รับอานิสงส์จากโครงการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Border Special Economic Zones: Border SEZs) ที่ภาครัฐจะเร่งดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคในแต่ละพื้นที่ให้แล้วเสร็จในปี 2560 ซึ่งจะทำให้เกิดการลงทุนในโรงงานใหม่ๆ เพิ่มขึ้นนับจากครึ่งหลังของปี 2560 ประกอบกับผลจากมาตรการส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment of Thailand: BOI) อาจดึงดูดให้ผู้ประกอบการชาวไทยและต่างชาติตัดสินใจลงทุนมากขึ้น ขณะที่การก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมจะค่อยๆ ฟื้นตัวในปี 2560 – 2561 ตามภาวะเศรษฐกิจไทยและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ปรับตัวดีขึ้น

4. ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ

4.1 ความเสี่ยงจากกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

การดำเนินธุรกิจก่อสร้างมีความเกี่ยวข้องกับกฎหมาย และข้อบังคับหลายฉบับ รวมถึงมีโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา รวมถึงต้องใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดให้ครบถ้วน ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ครบอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อบริษัทได้

ทั้งนี้บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยจัดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบในการติดตามและตรวจสอบการดำเนินการต่างๆ ให้ถูกต้องตามข้อบังคับและกฎหมาย รวมถึงบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย ข้อกำหนดการก่อสร้าง และตามระเบียบปฏิบัติของทางราชการอย่างเคร่งครัด

5. ความเสี่ยงด้านสังคมและ/หรือสิ่งแวดล้อม

5.1 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทได้ถูกว่าจ้างให้ก่อสร้างในย่านใจกลางเมืองหรือเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครมากขึ้น ซึ่งการก่อสร้างดังกล่าวต้องมีการดำเนินการเพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง และสภาพแวดล้อมให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุดหรือไม่ได้รับผลกระทบเลย

จากความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นบริษัทจึงมีการแก้ไขโดยการนำนวัตกรรมต่างๆ เข้ามาใช้ในการก่อสร้าง เช่น จัดทำระบบป้องกันฝุ่นละอองด้วยผ้าใบป้องกันฝุ่นขณะก่อสร้าง การใช้สเปรย์ละอองน้ำกักฝุ่นในบริเวณที่มีฝุ่นผงจากการทำงาน เป็นต้น





ทั้งนี้ จากการที่บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการก่อสร้างโดยคำนึงถึงชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม รวมถึงมีมาตรการในการป้องกันผลกระทบดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ทำให้บริษัทไม่มีข้อพิพาทในกรณีที่เกี่ยวกับความเสียหายกับชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม

6. ความเสี่ยงด้านอื่น ๆ

6.1 ความเสี่ยงเนื่องจากความปลอดภัยของระบบข้อมูล

แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ความเสี่ยงจากการเกิดความเสียหายกับระบบงาน ซึ่งจะมีผลกระทบกับการปฏิบัติงานภายในองค์กรตามปกติ ความเสียหายดังกล่าว ได้แก่ ระบบเครื่องแม่ข่าย (Server) บางส่วนชำรุดไม่สามารถใช้งานได้ การเข้าใช้งานไม่ได้เนื่องจากการเชื่อมต่อ (Internet ของผู้ให้บริการ) มีปัญหาระบบเสียหายร้ายแรงจากภัยพิบัติ (Disaster) อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกัน ดังนี้

(1.1) เปลี่ยน Server จากแบบ Stand Alone เป็นระบบ Virtualization ลดความเสี่ยงจากการเสียหายของ Hardware และดำเนินการแล้วเสร็จไปตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2559 และยังคงทำสัญญาบำรุงรักษา (M.A.) Hardware อื่นๆในส่วนของระบบ Network อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการใช้บริการ Internet (Lease-line) กับผู้ให้บริการภายนอก

(1.2) ปรับปรุงแผนงาน Disaster Recovery (DR) โดยการทำสัญญาการกู้คืนระบบกับผู้ให้บริการภายนอก ช่วงปลายเดือนธันวาคม 2559 การปรับปรุงระบบ Backup โดยการทำ Backup Server บน VMware รวมทั้งการสำรองข้อมูลบน External Disk ด้วย รวมทั้งยังได้ทำ ระบบสำรอง (Backup System) ทั้งระบบโดยติดตั้งไว้นอกสำนักงาน ซึ่งถ้าหากระบบทั้งหมดที่สำนักงานใหญ่เสียหายหรือขัดข้องจะสามารถใช้ระบบงาน ได้ภายใน 48 ชั่วโมง

2. ความเสี่ยงจากความเสียหายของข้อมูลเนื่องจากการกระทำหรือการเข้าถึงข้อมูลจากภายนอก เช่น การ Hack ข้อมูล และ Virus ในกรณีนี้ หน่วยงานผู้ดูแลระบบ (MIS) ได้ดำเนินการป้องกันทั้งการใช้ Hardware และ Software ได้แก่ Firewall และ Anti-Virus ที่พอเพียง รวมทั้งการจัดทำระบบ Security ของ Application ต่างๆที่มีความสำคัญ และการตรวจสอบทบทวนผู้ใช้ระบบ (User Profile) เพื่อป้องกันไม่ให้บุคคลภายนอกเข้าถึงระบบหรือข้อมูลได้ โดยเฉพาะปี 2559 ได้ Upgrade Firewall เพิ่มประสิทธิภาพของ Throughput และการตรวจจับการโจมตีและ Malware จากภายนอก และซื้อซอฟท์แวร์ Anti-Virus เพิ่มอีก 200 Licenses เพื่อให้เพียงพอกับการป้องกัน Virus โดยเฉพาะที่หน่วยงานก่อสร้าง

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ตามรายละเอียดงบการเงินรวม) ดังนี้

(หน่วย : บาท)

ประเภทลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ราคาทุน	ราคาตามบัญชี	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	1,601,757,548	1,601,757,548	1.ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 350 ล้านบาท 2.ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 1,500 ล้านบาท 3.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 1,550 ล้านบาท - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 229 ล้านบาท
2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	1,916,638,663	1,632,449,754	1.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 520 ล้านบาท
3.เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง	- เป็นเจ้าของ - บางส่วนทำสัญญาเช่า 5 ปี	1,365,264,415	427,624,195	- เครื่องจักรที่ทำสัญญาเช่า เหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 3-5 ปี โดยเฉลี่ย
4. แบบก่อสร้างอลูมิเนียม	เป็นเจ้าของ	562,161,447	103,908,529	-
5. เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	เป็นเจ้าของ	227,877,955	93,893,372	-
6. ยานพาหนะ	-เป็นเจ้าของ -บางส่วนทำสัญญาเช่า 4 ปี	200,593,814	71,742,357	- ยานพาหนะที่ทำสัญญาเช่า เหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 2-4 ปี

หมายเหตุ.- รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน 18 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

4.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและกิจการร่วมค้า มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ คือ ลิขสิทธิ์ซอฟแวร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่างๆ ในการดำเนินงาน โดยมีข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

รูปแบบ เครื่องหมาย/ลิขสิทธิ์	ชื่อเจ้าของ	ประเภทสินค้า/บริการ	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิทางบัญชี
1. ลิขสิทธิ์ซอฟแวร์	เป็นเจ้าของ	ซอฟแวร์	33,606,004	6,583,507
2. เงินจ่ายซื้อฐานลูกค้าและธุรกิจเดิม	เป็นเจ้าของ	ฐานลูกค้าและธุรกิจเดิม	8,000,000	6,188,128

หมายเหตุ.- รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน 20 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ มีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทและมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี สำหรับสัดส่วนเงินลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้านั้น ขึ้นอยู่กับความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ความสามารถในการลงทุนและอำนาจการบริหารงานเป็นหลัก โดยการบริหารงานในธุรกิจที่บริษัทมีความชำนาญ บริษัทจะส่งตัวแทนกรรมการเข้าไปร่วมกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารงานให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท รวมทั้งติดตามตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้ ส่วนอำนาจในการบริหารงานในธุรกิจอื่นที่บริษัทไม่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการแทนการเข้าไปบริหารงานโดยตรง

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมานั้น บริษัทได้มีนโยบายขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในลักษณะการขยายตัวไปข้างหน้า ควบคู่กับแผนการขยายธุรกิจหลักของบริษัทให้เติบโตยิ่งขึ้น การขยายการดำเนินงานในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องก็เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้ เช่น ดำเนินธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์สร้างใหม่เพื่อการให้เช่า หรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพทำเลที่ตั้งดีพร้อมใช้งานและสามารถสร้างรายได้ทันที ได้แก่ การบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ เป็นต้น



5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่คดียังไม่ถึงที่สุด ซึ่งเกิดจากการประกอบธุรกิจปกติ และเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัท มีจำนวนทุนทรัพย์ฟ้องสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4 คดี คือ

1. คดีความแพ่ง ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขดำที่ 270/2554 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระหว่าง	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	โจทก์
	บริษัท เคมปิน สยาม จำกัด	จำเลย
	คดีหมายเลขดำที่ 270/2554	
	ทุนทรัพย์ฟ้อง 301,388,224.43 บาท ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง	
	วันที่ยื่นฟ้อง 11 กุมภาพันธ์ 2554	
มูลเหตุคดี	เนื่องด้วยบริษัทได้รับการว่าจ้างงานก่อสร้างโครงการโรงแรมสยาม เคมปินสกี จากบริษัท เคมปิน สยาม จำกัด (ผู้ว่าจ้าง) เป็นมูลค่างานที่รวมงานเพิ่มต่างๆ ทั้งหมด 884,900,000.00 บาท และบริษัทได้เข้าดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ แต่เนื่องจากผู้ว่าจ้างค้างชำระเงินค่าก่อสร้าง แม้บริษัทได้มีการทวงถาม และบอกเลิกสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแล้ว แต่ทางผู้ว่าจ้างยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินค่าก่อสร้างแก่บริษัท และกล่าวอ้างว่าโครงการมีความเสียหายเกิดขึ้น ดังนั้นเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัทจึงได้ยื่นฟ้องผู้ว่าจ้างต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เพื่อขอให้ศาลบังคับให้ผู้ว่าจ้างชำระเงินค่าก่อสร้างและค่าเสียหายรวมเป็นทุนทรัพย์ที่ฟ้องจำนวน 301,388,224.43 บาท	
ความคืบหน้าคดี	ปัจจุบันคดีถึงที่สุดโดยจำเลยยินยอมชำระเงินจำนวน 200,000,000.00 บาท เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2559 บริษัทได้ยื่นเรื่องขอถอนฟ้องคดี ศาลอนุญาตให้ถอนฟ้องคดีเสร็จสิ้นการพิจารณา	



2. คดีความแพ่ง ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขดำที่ 1146/2554 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระหว่าง	บริษัท เคมปิน สยาม จำกัด	โจทก์
	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	จำเลย
	คดีหมายเลขดำที่ 1146/2554	
	ทุนทรัพย์ฟ้อง 2,863,721,672.18 บาท ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง	
	วันที่ยื่นฟ้อง 30 กันยายน 2554	
มูลเหตุคดี	อ้างถึง การฟ้องร้องคดีหมายเลขดำที่ 270/2554 ซึ่งมีบริษัทในฐานะเป็นโจทก์และบริษัท เคมปิน สยาม จำกัด ในฐานะเป็นจำเลย ข้างต้นนั้น เป็นเหตุให้ผู้ว่าจ้างได้ยื่นฟ้องบริษัทในคดีหมายเลขดำที่ 1146/2554 ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างในเวลาต่อมา	
ความคืบหน้าคดี	บริษัท เคมปิน สยาม จำกัด โจทก์ยอมชำระเงินให้บริษัทจำนวน 200,000,000.00 บาท เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2559 ในคดีหมายเลขดำที่ 270/2554 ซึ่งบริษัทเป็นโจทก์ฟ้องคดี และบริษัท เคมปิน สยาม จำกัด ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องคดีนี้ ศาลอนุญาตให้ถอนฟ้องคดีเสร็จสินการพิจารณาแล้ว	



3. คดีปกครอง ณ ศาลปกครองกลาง หมายเลขดำที่ 2206/2555 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระหว่าง	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	โจทก์ 1
	บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด	โจทก์ 2
	การเคหะแห่งชาติ	จำเลย
	คดีหมายเลขดำที่ 2206/2555	
	ทุนทรัพย์ฟ้อง 874,250,718.11 บาท ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง	
	วันที่ยื่นฟ้อง 7 กันยายน 2555	
มูลเหตุคดี	เนื่องด้วยบริษัทได้เข้าร่วมกิจการร่วมค้า ซินเท็ค-ไมวาน (SMJV) กับบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด (“ไมวาน”) ในสัดส่วนการร่วมทุน 65%: 35% ตามลำดับ เพื่อเข้ารับงานก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จากการเคหะแห่งชาติ (ผู้ว่าจ้าง) จำนวน 50,000 ยูนิต แต่ด้วยเมื่อปี 2549 เกิดเหตุการณ์ปฏิวัติรัฐประหารขึ้น ทำให้โครงการดังกล่าวเกิดความไม่ชัดเจนต้องชะลอการดำเนินการจนทำให้ SMJV ได้รับความเสียหาย ซึ่ง SMJV ได้ร้องขอและได้รับการอนุมัติให้ลดจำนวนหน่วยการก่อสร้างคงเหลือเพียง 13,674 ยูนิต ซึ่งขั้นตอนการก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จและส่งมอบงานแล้ว แต่ยังคงมีการค้างชำระค่างวดงานเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทได้มีการทวงถามหลายครั้งแล้ว แต่ผู้ว่าจ้างยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินค่าก่อสร้างแก่บริษัททำให้บริษัทเสียหาย	
ความคืบหน้าดคี	ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครอง	
ความเห็นฝ่ายกฎหมาย	งานก่อสร้างโครงการดังกล่าวเกิดปัญหาความล่าช้าขึ้น โดยความล่าช้าดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจากความผิดของ SMJV แต่เกิดจากปัญหาของทางการเคหะแห่งชาติเองที่มีการชะลอการดำเนินงาน และการจ่ายเงินค่าก่อสร้างล่าช้ามีผลต่องานก่อสร้าง ทำให้ SMJV ได้รับความเสียหาย การเคหะแห่งชาติไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าปรับเป็นดอกเบี้ยจาก SMJV อีกทั้ง SMJV ได้รับความเสียหายมีค่าใช้จ่ายจากการเตรียมโครงการภายหลังการหยุดงาน ทั้งในส่วนอุปกรณ์, ที่ดิน, ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน ค่าควบคุมการเร่งงานจากความล่าช้าของโครงการ และอื่นๆ ซึ่งเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง SMJV จึงมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการเคหะแห่งชาติตามฟ้องได้ โดยคาดว่าศาลปกครองกลางจะมีคำพิพากษาให้การเคหะแห่งชาติชำระค่าเสียหายให้แก่ SMJV	



4. คดีความแพ่ง ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขดำที่ 750/2554

ระหว่าง	บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)	โจทก์
	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	จำเลย 1
	บริษัท วิจิตรภัณฑ์ ก่อสร้าง จำกัด	จำเลย 2
	บริษัท กรุงธน เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	จำเลย 3

คดีหมายเลขดำที่ 750/2554

ทุนทรัพย์ฟ้อง 31,800,000 บาท ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

วันที่ยื่นฟ้อง 14 ตุลาคม 2553

มูลเหตุคดี

เนื่องด้วยบริษัทได้เข้าร่วมกิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน (“กิจการร่วมค้า”) กับบริษัท วิจิตรภัณฑ์ ก่อสร้าง จำกัด และ บริษัท กรุงธน เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด เพื่อเข้ารับงานก่อสร้างของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ว่าจ้าง) แต่ผู้ว่าจ้างได้กล่าวอ้างว่ากิจการร่วมค้าทำผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง จึงได้ยื่นฟ้องกิจการร่วมค้าเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2553 เพื่อขอให้ศาลบังคับให้กิจการร่วมค้าชำระค่าเสียหายรวมเป็นทุนทรัพย์ที่ฟ้องจำนวน 31,800,000 บาท

ความคืบหน้าคดี

ปัจจุบันคดีถึงที่สุดโดยบริษัทยินยอมชำระเงินแทนกิจการร่วมค้าสยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน เป็นเงินจำนวน 45,338,958.90 บาท เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559



6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) Syntec Construction Public Company Limited
ประกอบธุรกิจ	รับเหมาก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2535 ทะเบียนเลขที่ 0107535000184 (เดิมเลขที่ บมจ. 51)
โทรศัพท์	0-2381-6333
โทรสาร	0-2711-4596
เว็บไซต์	www.synteccon.com
นักลงทุนสัมพันธ์	0-2711-7423 หรือ 0-2381-6333 ต่อ 5941 E-mail: compliance@synteccon.com
ทุนจดทะเบียน	จำนวน 1,600,000,000 บาท
หุ้นสามัญ	จำนวน 1,600,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1.00 บาท
ผู้สอบบัญชี	นายมานิตย์ วรกิจจาภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7326 นางสาวมะลิวรรณ พาหุวัฒนกร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4701 บริษัท เอ็นพีเอส สยาม สอบบัญชี จำกัด เลขที่ 555/5-6 อาคารเอสเอสพีทาวเวอร์ ชั้น 5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทร. 0-2711-5300 แฟกซ์ 0-2711-5866 E-mail : info@npssiam.co.th
นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2229-2800 โทรสาร 0-2359-1259

6.2 นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นทั้งหมด	จำนวนหุ้นที่บริษัทถือ	จำนวนหุ้นที่บริษัทชำระแล้ว	การถือหุ้นโดยตรง (%)	ประเภทของหุ้น
1. บจ. เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	4,000,000	2,080,000	2,080,000	52.00	สามัญ
2. บจ. แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท 555/5 ซอยสุขุมวิท 63(เอกมัย) ถ.สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์	1,500,000	375,000	375,000	25.00	สามัญ
3. บจ. ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์	** จดทะเบียนเลิกกิจการ เมื่อ 28 ธันวาคม 2558 และได้จดทะเบียนชำระบัญชีเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2559**				
4. บจ. แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	20,000	19,997	19,997	99.97	สามัญ
5. บจ. ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส 555/7-11 ซอยสุขุมวิท63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ** จดทะเบียนจัดตั้งกิจการ เมื่อ 9 ตุลาคม 2558 **	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	10,000,000	6,000,000	6,000,000	60.00	สามัญ
6. กิจการร่วมค้าซินเท็ค - ไมวาน เลขที่ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ** บจ. ไมวาน (ประเทศไทย) สิ้นละลายเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2558 **	ก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรให้แก่การเคหะแห่งชาติ	-	-	-	65.00	-

6.3 ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลสำคัญอื่นที่จำเป็นซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน ปรากฏตามเอกสารหัวข้อเรื่อง ปัจจัยความเสี่ยง

