



ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ



1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

● ข้อมูลทั่วไป

ประวัติความเป็นมาของบริษัท ชินเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เดิมชื่อ "บริษัท สยาม ชินเทค 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 และมีสำนักงานสาขาแห่งหนึ่งตั้งอยู่เลขที่ 61 ซอยหลังสวน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการห้องพักหรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

การประกอบธุรกิจหลักของบริษัทยังคงไว้ซึ่งการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างแบบครบวงจร โดยรับงานก่อสร้างจากหน่วยงานราชการและภาคเอกชน ให้บริการตั้งแต่เริ่มแรกจนกระทั่งก่อสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์ในลักษณะที่เรียกว่า "จุดเดียวเบ็ดเสร็จ" ซึ่งหมายรวมถึงตั้งแต่งานขึ้นเตรียมการ งานเข็ม งานฐานราก งานระบบ งานป้องกันดินทลาย งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานภูมิสถาปัตยกรรม และงานวิศวกรรมระบบ ได้แก่ งานระบบไฟฟ้า งานระบบเครื่องจักรกล งานสุขาภิบาล งานระบบลิฟท์ งานระบบเครื่องปรับอากาศ และงานระบบอัตโนมัติต่างๆ ในตัวอาคาร เป็นต้น

การรับงานก่อสร้างของบริษัทได้ดำเนินการตามขั้นตอนอย่างถูกต้องเหมาะสม ทั้งในกรณีที่ผู้ว่าจ้างเป็นหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือภาคเอกชน ซึ่งจะมีการกำหนดขั้นตอน วิธีการเสนอราคา กรอบระยะเวลา การดำเนินการ และเงื่อนไขการก่อสร้างที่แตกต่างกันออกไป หากบริษัทได้รับการคัดเลือกผ่านการเจรจาต่อรองราคาและระบุเงื่อนไขการก่อสร้างที่พอใจทุกฝ่ายเรียบร้อยแล้ว จึงเกิดการว่าจ้างให้ก่อสร้างในที่สุด

โดยทั่วไปบริษัทจะเป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง เว้นแต่เป็นโครงการขนาดใหญ่หรือต้องใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการก่อสร้าง อาจพิจารณาเข้าร่วมดำเนินการในลักษณะกิจการร่วมค้ากับบริษัทอื่น ซึ่งก่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนเทคนิคในการทำงาน การเรียนรู้และถ่ายทอดเทคโนโลยีใหม่ องค์ความรู้ด้านต่างๆ ส่งเสริมการพัฒนาด้านนวัตกรรม และถือเป็นการขยายศักยภาพการทำงานของบริษัท เพื่อเปิดโอกาสในการเข้าร่วมการประมูลโครงการใหญ่ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชนต่อไปในอนาคต

สำหรับแรงงานในการก่อสร้างนั้น บริษัทมีคณานรายวันของตนเองส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งมาจากการว่าจ้างผู้รับจ้างช่วงที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้กับบริษัทอย่างถูกต้อง ซึ่งจะต้องมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งข้อดีในส่วนนี้คือสามารถกำหนดปริมาณคนงานตามความต้องการในแต่ละช่วงเวลาได้อย่างเหมาะสม นำมาซึ่งการควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

● กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ตารางแสดงกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มผู้ถือหุ้น (เกินร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้ว)	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
นายจิรโมท พหุสุตร	184,645,760	11.540
น.ส.ณิชา พหุสุตร	175,446,260	10.965
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	132,390,016	8.274

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 และสิ่งแวดล้อมอย่างมีมาตรฐาน

วัฒนธรรม

บริษัทมีการสร้างและปฏิบัติตามวัฒนธรรมของบริษัทอย่างเข้มแข็งมาช้านาน เปรียบเสมือนการสร้างตึกสูงนั้นสิ่งสำคัญอยู่ที่การวางรากฐานที่มั่นคงแข็งแรง วัฒนธรรมของบริษัทก็เช่นกัน เมื่อได้รับการปฏิบัติและส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่นแล้ว จะสามารถหล่อหลอมให้ทุกคนมีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกัน สร้างสรรค์และฟันฝ่าอุปสรรคต่างๆ ร่วมกัน เพื่อประโยชน์ในการสร้างประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงานอย่างสูงสุด โดยมีข้อตกลงร่วมกัน ดังนี้

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

วัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาว

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้รับเหมาที่เชี่ยวชาญในเรื่องการก่อสร้างอาคารทุกแบบ และรับงานก่อสร้างแบบครบวงจร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการก่อสร้างด้วยความปลอดภัยสูงสุด และในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า บริษัทตั้งเป้าหมายให้มีรายได้ติด 1 ใน 5 ของกลุ่มอุตสาหกรรมก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ

“Good Man Good Job” หรือ “คนดี งานดี” ยังคงเป็นประเด็นหลักที่บริษัทใช้ในการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจอย่างเข้มข้น ต่อเนื่อง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2559 – 2561 โดยมุ่งเน้นด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่บริษัทและลูกค้า ดังนี้

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 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วงเวลาที่ผ่านมาบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ 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 โดยเปลี่ยนชื่อจากบริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็น บริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นที่เรียบร้อย
- 2543 - สิงหาคม เข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากระบบอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทแบบลอยตัว
- 2544 - มีนาคม ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการ ตามมติที่ประชุมเจ้าหนี้ยอมรับด้วยคะแนนเสียงร้อยละ 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 แนนเชอรัล ไฮเดิล 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 ลงนามในหนังสือสัญญากิจการร่วมค้าสยามซินเทค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน (กิจการร่วมค้า) โดยมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51.00 : 24.50 : 24.50 ตามลำดับ เพื่อเสนอราคาการก่อสร้างโครงการของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ โดยสัญญามีมูลค่า 875,000,000 บาท
 - ธันวาคม ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท 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 จากเดิม บริษัท สยาม ซินเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Siam Syntech Construction Public Company Limited) เปลี่ยนเป็น บริษัท ซินเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Syntec Construction Public Company Limited)
 - พฤษภาคม จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ซินเทค 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 เพื่อร่วมกันจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอราคาโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วยส่วนของผู้ร่วมค้าดังนี้ บริษัท ซินเทค 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 แนนเซอร์ 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 แนนเซอร์ โฮเต็ล สยาม จำกัด (N-Siam) โดยขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมใน N-Siam คือ Al Manar Limited และ/หรือบุคคลที่ Al Manar Limited กำหนด ในราคาที่เหมาะสมกับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (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) เพื่อประกอบธุรกิจการบริหารงาน

โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าอื่นๆ 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 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งระบุไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจ และถือเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางกำกับกิจการที่ดีของบริษัท โดยร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการรวมตัวกันปฏิเสธการเป็นผู้ให้ใน “โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต” (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC)

- ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทย่อย จากบริษัท แซม เอช อาร์ จำกัด เป็น บริษัท แนนเซอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

- ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนในบริษัท ชินเทค 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

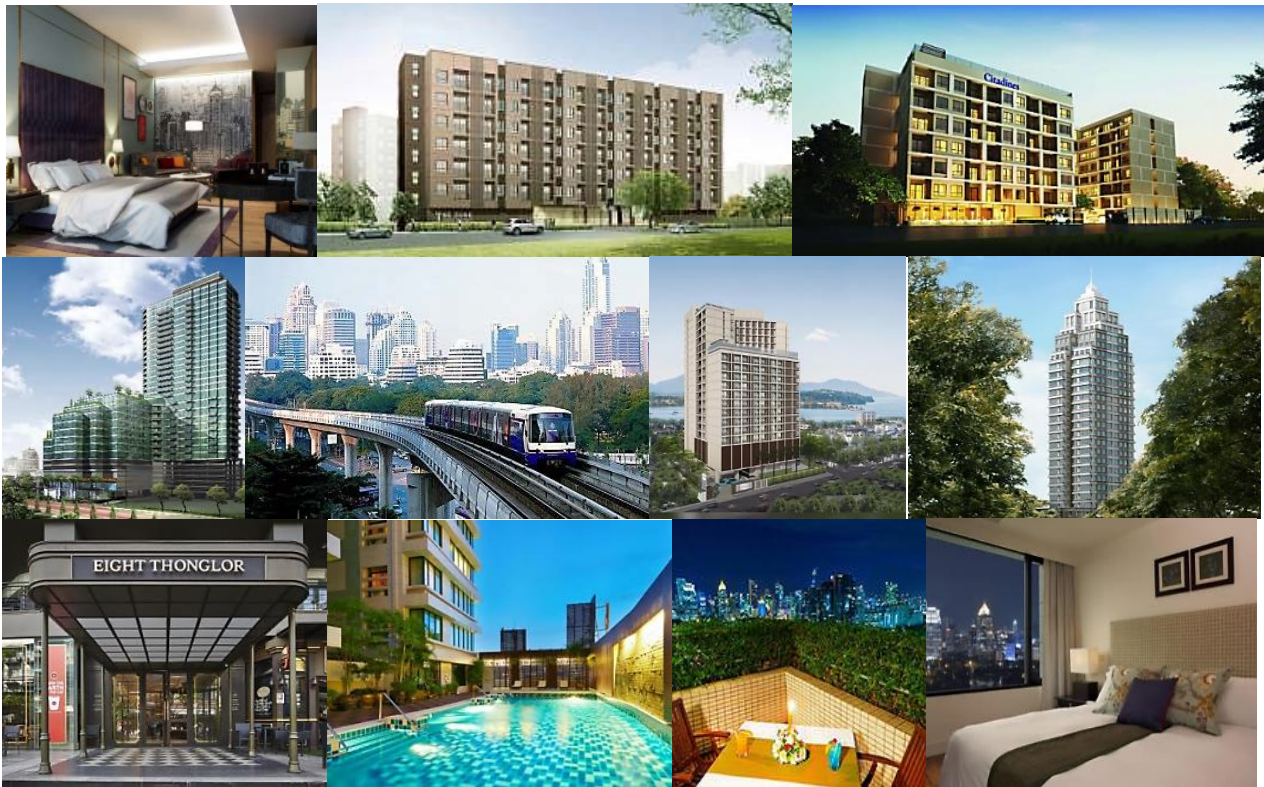
2557 - มกราคม เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท แนนเซอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อรองรับระเบียบการว่าจ้างบุคคลต่างด้าว จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เพิ่มอีก 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เป็น 2,000,000 บาท จำนวน 20,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นเดิมร้อยละ 99.97 เมื่อเพิ่มทุนแล้วจึงเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นใหม่เป็น 99.985 คิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท มูลค่า 1,999,700 บาท จำนวน 19,997 หุ้น

- 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)

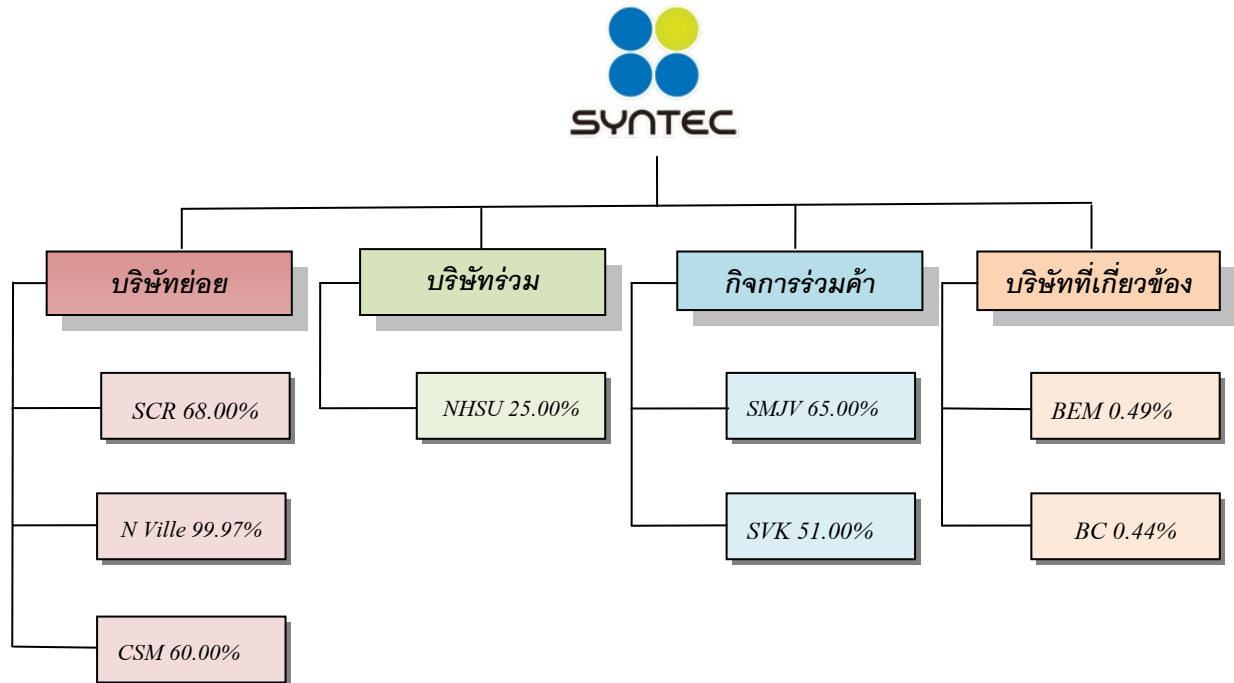
- 2558 - เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติตัดเงินลงทุนของ บริษัท สลิลธारा จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ออกจากงบการเงินและแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 5.00 เนื่องจากเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 ศาลฎีกามีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยเจ้าหน้าที่งานพิทักษ์ทรัพย์และอยู่ระหว่างดำเนินการทางกฎหมาย
- 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 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้ว จึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท มูลค่าเงินลงทุน 208,000,000 บาท จำนวน 2,080,000 หุ้น
- สิงหาคม ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด (กิจการร่วมค้าชินเทค-ไมวาน) ในวันที่ 14 สิงหาคม 2558 และต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2558 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำพิพากษาให้บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด ล้มละลาย โดยบริษัทมีส่วนของผู้ร่วมค้าร้อยละ 65
- ตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ตเนอร์ส 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 เกิดเหตุการณ์ควมรวมกิจการกันระหว่างบริษัท ทางด่วนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BECL) และบริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BECL) เกิดเป็น บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้คงมูลค่าเงินลงทุนไว้เท่าเดิมแต่ไม่เพิ่มทุนตามสัดส่วน จึงทำให้สัดส่วนการถือครองหุ้นของบริษัทเปลี่ยนไปจากเดิม โดยหุ้น BMCL ร้อยละ 1.18 เปลี่ยนเป็นหุ้น BEM ร้อยละ 0.49
- 2559 - 22 เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ตเนอร์ส 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 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 600,000,000 บาท จำนวน 6,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในโครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์
- 27 เมษายน บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ตเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการเอท ทองหล่อ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอพี พรินซ์ 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) จัดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
 - 26 ธันวาคม บริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัท และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 2560 - 20 มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นของบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากผู้ถือหุ้นรายหนึ่งที่ประสงค์จะขายหุ้นจำนวน 640,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมมูลค่า 64,000,000 บาท ซึ่งทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป จากเดิมมูลค่า 208,000,000 บาท จำนวน 2,080,000 หุ้น หรือร้อยละ 52 เป็นมูลค่า 272,000,000 บาท จำนวนหุ้น 2,720,000 หุ้น หรือร้อยละ 68
- 24 กรกฎาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนตามสัดส่วนในบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 400,000,000 บาท จำนวน 4,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพิ่มอีก 200,000,000 บาท จำนวน 2,000,000 หุ้น เป็น 600,000,000 บาท จำนวน 6,000,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 68 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 408,000,000 บาท จำนวน 4,080,000 หุ้น
- 3 สิงหาคม ปิดกิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค-วิจิตรภรณ์-กรุงธน โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51



1.3 แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม เป็น 4 ประเภทใหญ่ ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมกิจการร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



อธิบายด้วยย่อ :

1. SCR บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2. N Ville บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
3. CSM บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด
4. NHSU บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด
5. SMJV กิจการร่วมค้า ซินเทค-ไมवान จำกัด
6. SVK กิจการร่วมค้า สยามซินเทค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน
7. BEM บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
8. BC บริษัท บางกอกคลับ จำกัด

• ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง - บริษัทย่อย

1. บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (SCR)

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนเป็น 600,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 408,000,000 บาท จำนวน 4,080,000 หุ้น ปัจจุบันมีโครงการระหว่างดำเนินการ 3 แห่ง ได้แก่ โครงการซิตาดีนส์ แกรนด์ เซ็นทรัล ศรีราชา (Citadines Grand Central Sriracha), โครงการซัมเมอร์ เซ็นท์ ศรีราชา (Somerset Central Sriracha) และโครงการเดอะโซน ปราจีนบุรี (The Zone Prachinburi)

2. บริษัท แนนเซอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N Ville)

ประกอบธุรกิจดำเนินการบริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ให้บริการด้านการบริหารจัดการสิทธิการเช่าอาคาร เดอะ ดัสเซส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อ แนนเซอรัล วิลล์ เรสซิเดนซ์)

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

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

บริษัทร่วม

1. บริษัท แนนเซอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด (NHSU)

ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 1,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

กิจการร่วมค้า

1. กิจการร่วมค้า ชินเทค-ไมवान (SMJV)

กิจการร่วมค้า ชินเทค-ไมवान ประกอบด้วยผู้ร่วมประกอบกิจการร่วมค้า 2 แห่ง คือ บริษัท และบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด (“ไมวาน”) ในสัดส่วนการร่วมทุน 65: 35 ตามลำดับ โดยผลกำไรขาดทุนจะแบ่งตามสัดส่วนการร่วมลงทุน มีวัตถุประสงค์การก่อตั้งขึ้นเพื่อการรับงานก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรให้การเคหะแห่งชาติ โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างจำนวน 50,000 ยูนิต แต่ด้วยสถานการณ์บ้านเมืองและการปกครองต่างๆ ซึ่งมีผลเกี่ยวเนื่องกับทางการเคหะแห่งชาติ บริษัทจึงได้มีการร้องขอและได้รับการอนุมัติให้ทำการลดจำนวนหน่วยการก่อสร้างลงเหลือเพียง 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 สยามชินเทค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน (SVK)

กิจการร่วมค้า สยามชินเทค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน ประกอบด้วยผู้ร่วมประกอบกิจการร่วมค้า 3 แห่ง คือ บริษัท กับบริษัท วิจิตรภัณฑ์ ก่อสร้าง จำกัด และ บริษัท กรุงธน เอ็นจิเนียริง จำกัด เพื่อเข้ารับงานก่อสร้างโครงการกิจกรรมการพาณิชย์สินค้าและไปรษณีย์ภัณฑ์ของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีส่วนร่วมค้าร้อยละ 51 ซึ่งปัจจุบันได้ปิดกิจการร่วมค้าเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2560

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	68.00	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมการร่วมกัน
2. บริษัท แนนเซอร์ วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	99.97	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมการร่วมกัน
3. บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ตเนอร์ส จำกัด	ไทย	60.00	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมการร่วมกัน
บริษัทร่วม			
1. บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล สุภูมิวิท จำกัด	ไทย	25.00	เป็นบริษัทร่วม
กิจการร่วมค้า			
1. กิจการร่วมค้า สยามชินเทค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน	ไทย	51.00	เป็นกิจการร่วมค้า และหยุดดำเนินกิจการ
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
1. บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	0.49	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
2. บริษัท ไมवान (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นผู้ร่วมค้าของกิจการร่วมค้า ชินเทค-ไมवान (จนถึงวันที่ 19 ต.ค. 2558)
3. บริษัท สยาม ชินเทค แพลนเนอร์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน
4. บริษัท เทท เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
5. บริษัท เอ็น แอนด์ เจ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน
6. บริษัท นารายณ์ภัณฑ์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท
7. บริษัท เอ็น แอนด์ เจ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท
8. บริษัท ฟิงค์ คาเฟ่ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท
9. บริษัท เซฟ ซีรีส์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเป็นผู้บริหารสำคัญของบริษัท
10. บริษัท ไวท์แมน คอเปอร์เรชั่น จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้บริหารสำคัญ (ในงวด 2560) หรือผู้ถือหุ้น (ในงวด 2559) ร่วมกันกับบริษัทและบริษัทย่อย และมีกรรมการเกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้น และมีผู้บริหารเดียวกันกับการบริหารธุรกิจสาขาของบริษัท

11. บริษัท มั่นคงแสงทอง โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท
12. บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท
13. บริษัท เวิลด์ ลิฟวิง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท
14. บริษัท เชื้อไฟบูลย์สตีล จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท
15. บริษัท ไรท์แมน ภัตตาการ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. คุณยุวณิตย์ ปิสิญธนกุล	ไทย	-	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการของบริษัท
2. คุณชนิดา อัมภาธร	ไทย	-	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัทย่อย
3. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 4 ท่าน	ไทย	-	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้น ผู้บริหารคนสำคัญ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารสำคัญ
4. ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	-	บุคคลที่มีอำนาจ และความรับผิดชอบ การวางแผน สั่งการ และควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท/บริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือไม่)



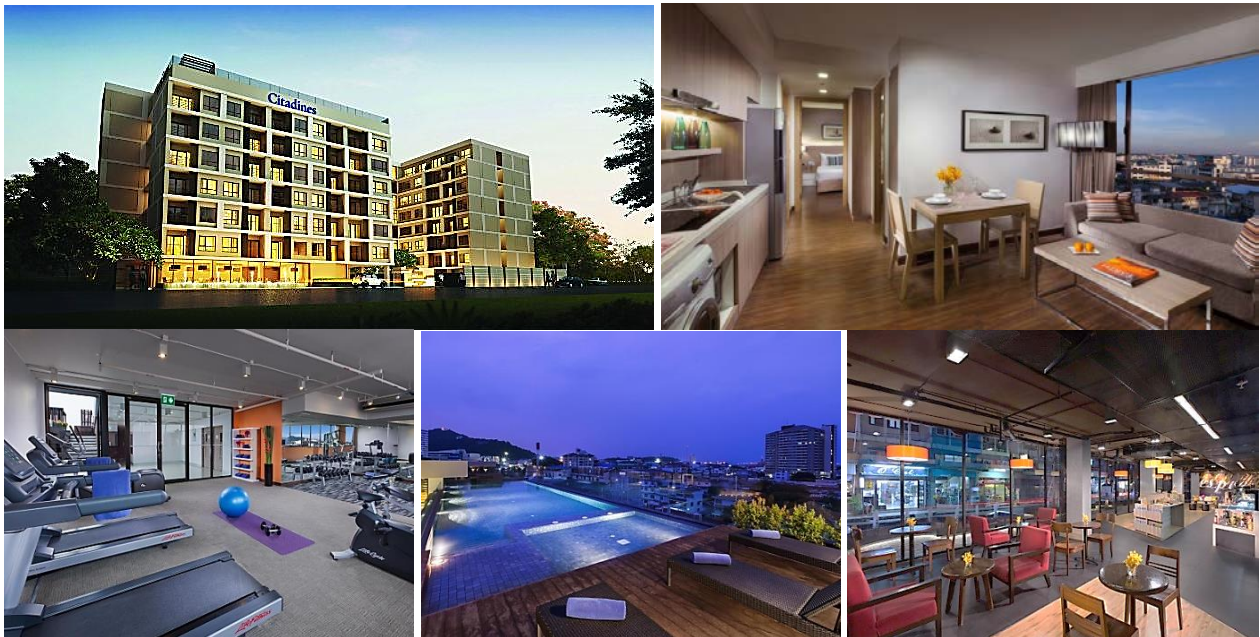
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีการแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. ธุรกิจการให้บริการห้องพัก (Service Apartment) ซึ่งถือเป็นธุรกิจรองของบริษัท มีสัดส่วนรายได้ที่มั่นคงและสูงขึ้นเป็นลำดับ โดยดำเนินงานผ่านบริษัทและบริษัทย่อยต่างๆ แยกตามประเภทการเป็นเจ้าของได้ดังนี้

1.1 ผู้พัฒนาโครงการ (Developer) ดำเนินงานโดยบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (SCR) ปัจจุบันมีโครงการระหว่างดำเนินการ 3 แห่ง ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง คือ



- โครงการซีทาดินส์ แกรนด์ เซ็นทรัล ศรีราชา (Citadines Grand Central Sriracha) ตั้งอยู่ที่ 99/9 ถนนเทศบาล 1 ตำบลศรีราชา จังหวัดชลบุรี เปิดดำเนินการเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เป็นต้นมา เป็นโครงการโรงแรมสูง 8 ชั้น ห้องพักจำนวน 136 ห้อง พื้นที่รวม 9,492 ตารางเมตร ให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะญี่ปุ่นที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรีและระยอง และด้วยทำเลที่สะดวกของโรงแรมซึ่งเป็นจังหวัดที่เป็นตัวเลือกชั้นยอดสำหรับนักท่องเที่ยวที่นิยมเดินทางมายังประเทศไทย จึงสามารถเดินทางต่อไปยังสถานที่ต่างๆ ได้อย่างง่ายดาย ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์อันดีเยี่ยมจากมาตรฐานบริการของโรงแรมเครือ Ascott International ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถและบริการรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกทางนันทนาการที่จัดเตรียมไว้ให้บริการอย่างครบครัน เช่น ห้องฟิตเนส ครัวน้ำ สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

โดยในปี 2560 ได้ดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรมตามข้อเสนอแนะจากหน่วยราชการซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จตั้งแต่เดือนมีนาคม ซึ่งผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา มียอดการเข้าพักโดยเฉลี่ย 80% ในปี 2559 และ 81% ในปี 2560



- โครงการซัมเมอร์ เซ็นท์ ศรีราชา (Somerset Central Sriracha) ตั้งอยู่ที่ อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งไม่ไกลจากโครงการแรก เป็นโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 19 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ด้วยห้องพักจำนวน 177 ห้อง พื้นที่รวม 19,422 ตารางเมตร โดยมีนโยบายจะให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะญี่ปุ่นที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรีและระยอง และด้วยทำเลที่สะดวกของโรงแรมซึ่งเป็นจังหวัดที่เป็นตัวเลือกชั้นยอดสำหรับนักท่องเที่ยวที่นิยมเดินทางมายังประเทศไทย จึงสามารถเดินทางต่อไปยังสถานที่ต่างๆ ได้อย่างง่ายดาย ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์อันดีเยี่ยมจากมาตรฐานบริการของโรงแรมเครือ Ascott International ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกทางนันทนาการที่จัดเตรียมไว้ให้บริการอย่างครบครัน เช่น ห้องฟิตเนส ครัวน้ำ สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

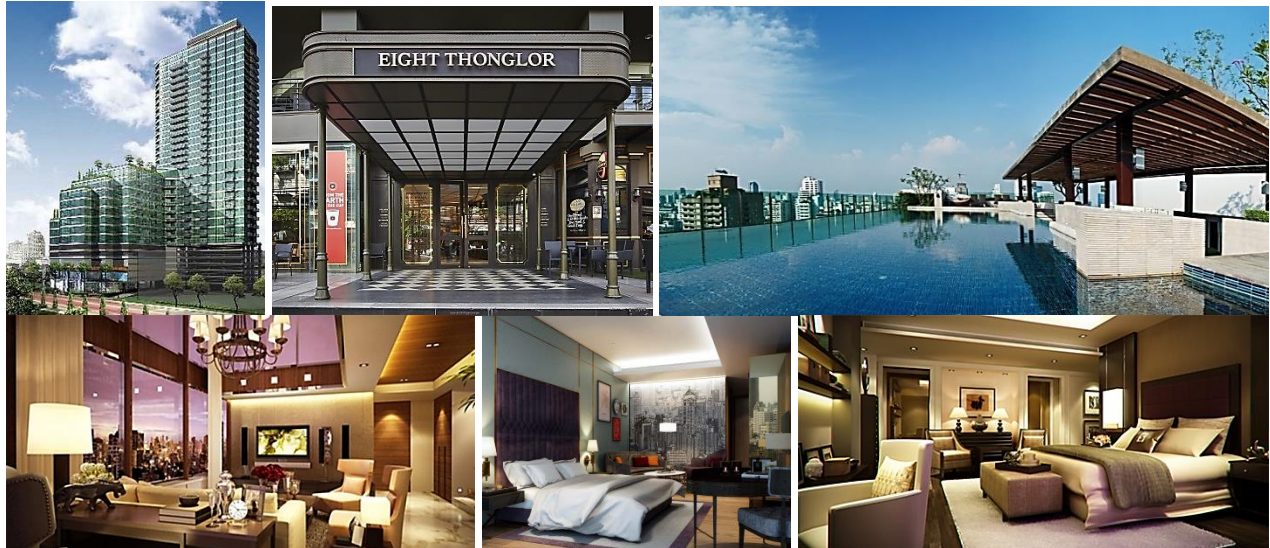
โดยในปี 2560 ได้ผ่านขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เรียบร้อยแล้ว และได้เริ่มดำเนินการทำห้องตัวอย่างในตัวอาคารจริงในเดือนกันยายน และจะแล้วเสร็จภายในเดือนมกราคม 2561 ส่วนงานโครงสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2561 งานสถาปัตยกรรมจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2561 และจะได้รับเอกสารอนุญาตเปิดใช้อาคารในวันที่ 30 ตุลาคม 2561



- โครงการเดอะ โซน ปราจีนบุรี (The Zone Prachinburi) ตั้งอยู่ที่อำเภอคลองวัง อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งบริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม 304 และนิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี เป็นโครงการขนาดใหญ่ แบ่งเป็นส่วนของห้องพัก 2 อาคาร จำนวน 306 ห้อง และพื้นที่ส่วนของร้านค้าให้เช่าประมาณ 2,000 ตารางเมตร พื้นที่รวม 20,578 ตารางเมตร พร้อมสำหรับการรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของลูกค้าที่มีอำนาจการใช้จ่ายที่สูงขึ้นในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและชุมชนใกล้เคียงในอนาคต

โดยในปี 2560 ได้ผ่านขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เรียบร้อยแล้ว แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการพัฒนาแบบก่อสร้างของโครงการ

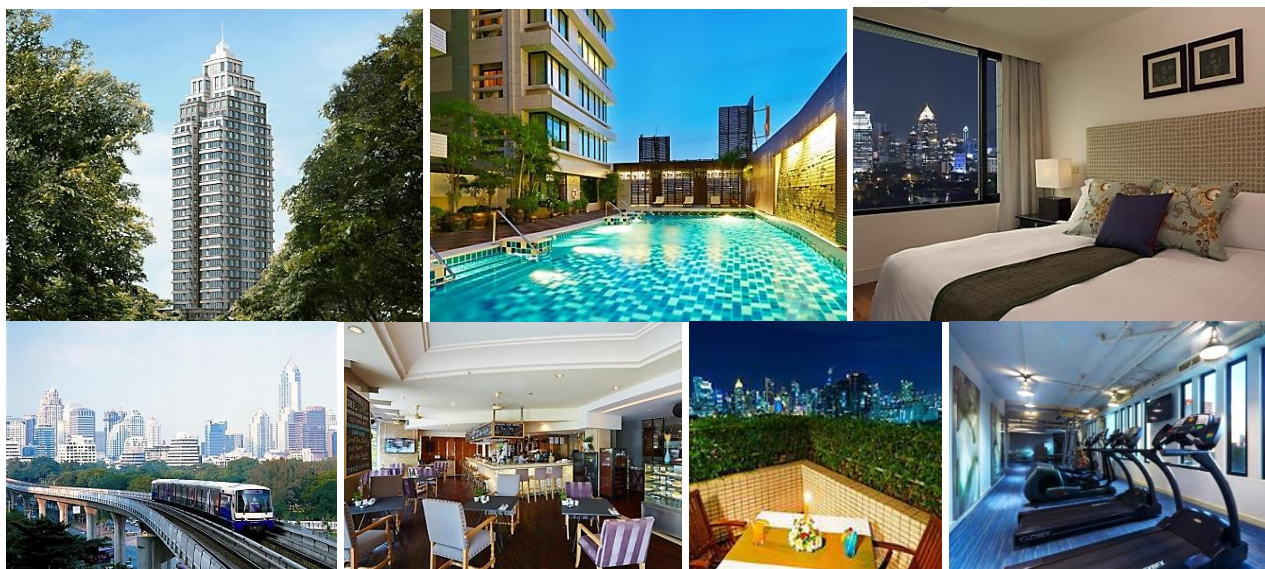
1.2 เจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) ดำเนินงานโดยบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด (CSM) ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า โดยเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดโครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559



โครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดในซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง 15 ชั้น เป็นโครงการอาคารรูปแบบผสมระหว่างพื้นที่ร้านค้า 47 ห้อง และห้องพักจำนวน 148 ห้อง พื้นที่รวม 23,626 ตารางเมตร โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง ลิฟท์ ที่จอดรถ การรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง กล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ห้องเซาว์น่า ฟิตเนส สวนหย่อม และพื้นที่จัดบาร์บีคิว เป็นต้น ผู้เข้าพักจะพบกับไลฟ์สไตล์ที่ทุกความสะดวกสบายอยู่ใกล้แค่ก้าว ไม่ว่าจะเป็นสถานียรถไฟฟ้าที่ใช้เวลาเดินเพียง 5 นาที ร้านค้าร้านอาหารระดับไฮเอนด์ ร้านสะดวกซื้อ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ มหาวิทยาลัย พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ แม้กระทั่งแหล่งบันเทิงยามค่ำคืน

โดยปี 2560 ตลอดทั้งปี มีแผนการปรับปรุงส่วนห้องพักจำนวน 43 ห้อง และ พื้นที่ส่วนกลางรวม 500 ตารางเมตร ซึ่งในปี 2561 จะมีการปรับปรุงเพิ่มอีก 105 ห้อง และ พื้นที่ส่วนกลางรวม 300 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมดปลายปี 2561 ทั้งนี้ จะมีการปรับแผนการตลาด โปรโมทชั้นส่งเสริมการขายเพื่อปรับราคาค่าเช่าให้สูงขึ้น โดยผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2559 ที่ 88% และปี 2560 ที่ 74% ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วน และสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยในปี 2559 เท่ากับปี 2560 ที่ 97%

1.3 เจ้าของสิทธิการเช่า (Leasehold) ดำเนินงานโดยบริษัท แนนเซอร์วิลด์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แอนด์ แมนเนจเมนต์ จำกัด (N Ville) ประกอบธุรกิจดำเนินการบริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เดอะ ดัสเชส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อ แนนเซอร์วิลด์ เรสซิเดนซ์) ซึ่งได้สิทธิการเช่านาน 19 ปี 7 เดือน 17 วัน โดยเข้าเป็นเจ้าของสิทธิเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2576



เดอะ ดัสเชส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อ แนนเซอร์วิลด์ เรสซิเดนซ์) ตั้งอยู่ในซอยหลังสวน เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2556 เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาวสูง 29 ชั้น จำนวนห้องพัก 165 ห้อง บนพื้นที่ 21,507 ตารางเมตร ขึ้นชื่อในเรื่องห้องพักที่กว้างขวาง ครอบคลุมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นภายในห้องพัก บรรยากาศเงียบสงบเป็นส่วนตัวในทำเลใจกลางเมืองย่านธุรกิจที่คึกคัก ทำให้เหมาะสำหรับการเข้าพักทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว ทุกๆ ห้องมาพร้อมกับวิวเมืองที่สวยงาม นอกจากนี้ โรงแรมยังมีบริการต่างๆ สำหรับนักธุรกิจ อาทิ ห้องประชุมขนาดเล็กและบริการเลขานุการครบวงจรอีกด้วย พร้อมทั้งสระว่ายน้ำกลางแจ้ง ชานาพักผ่อน ห้องอาหาร ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ มีพื้นที่จัดกิจกรรมและงานอีเวนต์ขนาด 55 ตารางเมตร และยังมีบริการจองท์วอร์/ตัว บริการคอนซีเยร์จ และหนังสือพิมพ์ฟรีในลิบบี้ มีรถรับส่งสนามบิน (24 ชั่วโมง) ให้บริการแก่ผู้เข้าพักโดยคิดค่าบริการเพิ่มเติม มีที่จอดรถฟรีภายในที่พักอีกด้วย และด้วยทำเลที่โดดเด่นจะสะดวกสบายนี้ ผู้เข้าพักจึงสามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นร้านค้า ร้านอาหาร แหล่งช้อปปิ้งและย่านบันเทิงได้อย่างรวดเร็ว หรือหากต้องการไปยังจุดอื่นของกรุงเทพฯ ก็มีทางเลือกในการเดินทางที่หลากหลาย รวมถึงรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยสถานที่ใกล้ที่สุด(เพลินจิต) สามารถเดินใช้เวลาเพียง 10 นาทีเท่านั้น

ซึ่งผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2559 ที่ 88% และปี 2560 ที่ 82%

2. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง (Construction) เป็นธุรกิจหลักโดยรับงานก่อสร้างทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน ให้บริการงานก่อสร้างหลากหลายประเภท เช่น อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน โรงพยาบาล โรงแรม ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม โครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นต้น การดำเนินงานก่อสร้างของบริษัทนั้นสามารถแบ่งการดำเนินงานได้ 3 ลักษณะคือ

1. ผู้รับเหมาโดยตรง (Main Contractor) บริษัทจะดำเนินการเสนองานในนามของบริษัทเพื่อเป็นผู้รับเหมา โดยการยื่นเสนอราคา ประเมินราคา หรือการเจรจาต่อรองกับเจ้าของโครงการโดยตรง และในกรณีที่ เป็นโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่หรือเป็นงานก่อสร้างที่ต้องอาศัยความชำนาญเฉพาะด้าน บริษัทจะมีการว่าจ้าง ผู้รับเหมาช่วงที่มีความชำนาญเข้ามาดำเนินงานในบางส่วน ซึ่งการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงนั้นบริษัทจะมีการ พิจารณาผลงานในอดีต และความน่าเชื่อถือ โดยบริษัทจะไม่พึ่งพาผู้รับเหมาช่วงรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ

2. ผู้รับเหมาช่วง (Sub-Contractor) บริษัทจะรับงานโดยการรับจ้างจากผู้รับเหมารายอื่นที่ได้รับงาน โดยตรงจากเจ้าของโครงการ โดยบริษัทจะพิจารณาเป็นผู้รับเหมาช่วงจากบริษัทผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียง และมี ฐานะทางการเงินที่มั่นคง

3. กิจการร่วมค้า (Joint Venture) บริษัทอาจมีการร่วมประกอบธุรกิจของบุคคลหรือกิจการตั้งแต่สอง คนขึ้นไป โดยมีการร่วมลงทุนไม่ว่าจะเป็นเงินทุน ทรัพย์สิน แรงงาน เทคโนโลยี หรืออื่นๆ ภายใต้ข้อตกลงหรือ สัญญาร่วมค้าเพื่อประกอบกิจการร่วมกัน โดยการประกอบกิจการในลักษณะนี้จะเกิดในกรณีที่บริษัทมีการรับ งานโครงการใหญ่ๆ ที่ต้องอาศัยแรงงานและเทคโนโลยีในการดำเนินงาน ซึ่งถ้าหากโครงการได้เสร็จสิ้นลงก็จะถือ ว่าการร่วมค่านั้นยุติลงด้วย

และเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้จากที่ผ่านมา จะสามารถแบ่งชนิดของการก่อสร้างตามลักษณะ งานได้ดังนี้

1. โครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานของภาครัฐ ซึ่งบริษัทได้ ตระหนักถึงความสำคัญขั้นพื้นฐานในการพัฒนาประเทศชาติ จึงมุ่งมั่นที่จะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของแต่ละประเภทงาน อันได้แก่ งานก่อสร้างบ่อพักและท่อร้อยสาย โครงการบำบัดน้ำเสีย แนว ป้องกันน้ำท่วมคอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น บริษัทมีแผนงานที่จะเข้าร่วมประมูลงานโครงการสาธารณูปโภค พื้นฐาน โดยอาจพิจารณาร่วมงานกับพันธมิตรทั้งในและต่างประเทศที่มีศักยภาพ เพื่อรองรับกับการพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานที่ภาครัฐจะต้องดำเนินการตามแผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

2. สถาบัน เป็นงานก่อสร้างอาคาร งานวางระบบต่างๆ โดยบริษัทมีผลงานการก่อสร้างประเภทงาน สถาบัน อันได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล สถานทูต อาคารสำนักงานเขต อาคารศูนย์ควบคุมการบิน เป็นต้น

3. อาคารที่พักอาศัย เป็นงานก่อสร้างอาคารแบบครบวงจร ตั้งแต่งานฐานราก งานโครงสร้าง งาน สถาปัตยกรรม งานระบบสุขาภิบาล งานระบบไฟฟ้า ระบบการสื่อสาร งานระบบปรับอากาศ งานระบบลิฟต์ และงานภูมิทัศน์ภายนอก บริษัทมีผลงานก่อสร้าง อันได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย เซอร์วิส อพาร์ท เม้นท์ โครงการบ้านจัดสรร โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นต้น

4. อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ เป็นงานก่อสร้างอาคารสำนักงานทุกประเภท ตั้งแต่งาน ก่อสร้างอาคารทั่วไป จนถึงอาคารระดับสูง รวมทั้งให้บริการงานระบบต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด

บริษัทมีผลงานก่อสร้างด้านอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ อันได้แก่ อาคารศูนย์นันทนาการ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ อาคารแสดงสินค้า เป็นต้น

5. งานก่อสร้างด้านโรงแรมหรือรีสอร์ท เป็นงานก่อสร้างโรงแรมหรือรีสอร์ททุกประเภทในลักษณะงานก่อสร้างแบบครบวงจร รวมทั้งระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทมีผลงานการก่อสร้างประเภทงานโรงแรมหรือรีสอร์ท อันได้แก่ โรงแรมหรูระดับต่างๆ รีสอร์ท สถานพักตากอากาศ เป็นต้น

6. งานก่อสร้างประเภทศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือช้อปปิ้งมอลล์ทุกประเภท ซึ่งเป็นอีกประเภทโครงการที่บริษัทใช้เทคโนโลยีและเทคนิคการก่อสร้างเข้ามาควบคุม โดยให้บริการงานก่อสร้างตั้งแต่งานโครงสร้าง จนกระทั่งงานแล้วเสร็จ อันได้แก่ ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าระดับต่างๆ ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือช้อปปิ้งมอลล์ เป็นต้น

7. โรงงานอุตสาหกรรมเป็นการดำเนินการก่อสร้างโรงงานทุกประเภท รวมทั้งงานระบบต่างๆ ที่ได้มาตรฐานซึ่งจำเป็นและตอบสนองต่อการใช้งานในโรงงานอุตสาหกรรม โดยบริษัทมีผลงานการก่อสร้างประเภทโรงงานอุตสาหกรรม อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นต้น

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกตามกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1. รายได้จากการก่อสร้าง	8,675.33	94.74	7,504.94	93.48	7,051.05	96.50
2. รายได้จากการให้บริการ	389.26	4.25	338.09	4.21	138.96	1.90
3. เงินชดเชยค่าเสียหาย	-		58.51	0.73	-	-
4. อื่นๆ						
- ดอกเบี้ยรับ	6.42	0.07	7.23	0.09	11.10	0.15
- โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ			40.99	0.51	12.33	0.17
- โอนกลับประมาณการผลขาดทุนจากภาวะหนี้สินตามสัญญาพร้อมค่า	-		-	-	66.47	0.91
- รายได้อื่น	85.69	0.94	78.35	0.98	27.18	0.37
รวม	9,156.70	100.00	8,028.12	100.00	7,307.09	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกตามกลุ่มธุรกิจจะพบว่ารายได้จากการรับเหมาก่อสร้างถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีธุรกิจการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อการให้เช่าเริ่มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามแผนกลยุทธ์ที่เน้นการขยายการดำเนินธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในลักษณะไปการเติบโตไปข้างหน้า และยังสามารถดำเนินการควบคู่ไปกับแผนธุรกิจหลักได้เป็นอย่างดี

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้านบาท

บริษัท	% การถือหุ้น ของบริษัท	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
		มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1. บมจ. ชินเทค คอนสตรัคชั่น		8,852.49	96.68	7,777.29	96.88	7,270.46	99.50
2. บริษัทย่อย							
- บจ. เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์	68.00	68.30	0.75	64.96	0.81	36.43	0.49
- บจ. แนเชอร์ล วิลล์ เซอร์วิส	99.97	11.46	0.13	9.18	0.11	0.20	0.00
อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์							
- บจ. ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์	60.00	224.44	2.44	176.69	2.20	-	-
รวม		9,156.69	100.00	8,028.12	100.00	7,307.09	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้แยกบริษัทและบริษัทย่อยจะพบว่า รายได้รวมของบริษัทสูงกว่าบริษัทย่อยเป็นอย่างมาก แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจไปในแนวทางธุรกิจหลักเป็นสำคัญ โดยมีรายได้จากบริษัทย่อยเติบโตขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง ส่งเสริมความแข็งแกร่งทางการเงิน และสร้างความมั่นคงด้วยรายได้ที่แน่นอนให้แก่บริษัทต่อไปในอนาคต

ตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง ตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้านบาท

ประเภทของงานก่อสร้าง	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
อาคารที่พักอาศัย (Residential)	6,141.40	70.79	5,759.46	76.74	5,7328.37	81.24
อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ (Commercial)	492.00	5.67	362.21	4.83	757.68	10.75
สถาบัน (Institution)	-	-	-	-	-	-
โรงแรม รีสอร์ท (Leisure)	880.45	10.15	700.85	9.34	255.51	3.62
ศูนย์การค้า ช้อปปิ้งมอลล์ (Retail)	717.76	8.27	29.22	0.39	-	-
โรงงานอุตสาหกรรม (Industrial)	-	-	319.33	4.25	266.28	3.78
โครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน (Infrastructure)	443.72	5.12	333.87	4.45	43.21	0.61
รวม	8,675.33	100.00	7,504.94	100.00	7,051.05	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง ตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปีจะพบว่า รายได้จากการก่อสร้างประเภทอาคารที่พักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมยังคงสัดส่วนของรายได้ที่สูงกว่าการก่อสร้างประเภทอื่นๆ เป็นอย่างมาก รองลงมาคือรายได้จากการก่อสร้างโรงแรม รีสอร์ท, ศูนย์การค้า ช้อปปิ้งมอลล์, อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ และโครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงเป็นผู้นำในการก่อสร้างอาคารสูงที่ได้รับความนิยมไว้วางใจจากเจ้าของโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่องเสมอมา

ตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง แยกตามแหล่งที่มาของรายได้ย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้านบาท

แหล่งที่มาของรายได้	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
งานภาคเอกชน	8,231.61	94.89	7,171.07	99.55	7,007.84	99.39
งานภาครัฐวิสาหกิจ	-	-	-	-	-	-
งานภาครัฐบาล	443.72	5.11	333.87	4.45	43.21	0.61
รวม	8,675.33	100.00	7,504.94	100.00	7,051.05	100.00

จากตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง แยกตามแหล่งที่มาของรายได้ย้อนหลัง 3 ปี จะพบว่ารายได้จากการก่อสร้างของบริษัทนั้นมีแหล่งที่มาของรายได้จากงานภาคเอกชนสูงกว่าแหล่งอื่นเป็นอย่างมาก ซึ่งสอดคล้องกับประเภทการก่อสร้างที่บริษัทรับงานก่อสร้างประเภทที่พักอาศัยเป็นหลัก โดยโครงการประเภทดังกล่าวจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ปีในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทมีการวางนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ดังนี้
กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ บริษัทมีความมุ่งมั่นอย่างไม่หยุดนิ่งที่จะพัฒนาการก่อสร้างโดยนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเทคนิคการก่อสร้างต่างๆ รวมถึงการพัฒนาบุคลากรทางด้านก่อสร้างของบริษัทให้เป็นแรงงานที่มีฝีมือเพื่อสร้างผลงานก่อสร้างของลูกค้าให้มีคุณภาพ มาตรฐาน และตามรูปแบบที่ได้ตกลงกันไว้

กลยุทธ์ด้านราคา บริษัทจะมีการเสนอราคาในการประมูลงานกับเจ้าของโครงการด้วยราคาที่เหมาะสม เพราะในปัจจุบันเจ้าของโครงการมีได้คำนึงถึงราคาเพียงอย่างเดียว แต่ยังดูผลงานที่ผ่านมาและชื่อเสียงของบริษัทประกอบกันด้วย

กลยุทธ์ด้านเวลา บริษัทจะดำเนินการก่อสร้างอย่างมีมาตรฐาน ตรงตามแบบที่เจ้าของโครงการกำหนด และส่งมอบงานตามเวลาที่ได้ตกลงกันไว้

ลักษณะลูกค้า

ลูกค้าของบริษัทนั้นส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการที่มีชื่อเสียง ฐานะทางการเงินมั่นคง โดยในช่วงปี 2560 ที่ผ่านมา บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้าง ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	มูลค่าก่อสร้าง*
1	โนเบิล บี เทอร์รี่	บจก. คอนดิเนนตัล ซิตี้	731.00
2	เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค	บจก. ชัยพัฒนาที่ดิน	405.00
3	แอม ไซน่า ทาวน์	บจก. แกรนด์ ยูนิแลนด์	715.00
4	เดอะ โพลีเทน อควา	บจก. บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์	2,040.00
5	ศุภาลย์ เวอเรนด้า พระราม 9	บมจ. ศุภาลย์	692.50
6	ลาวิค สุขุมวิท 57	บจก. เรียว แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์	542.00

7	เดอะรีเชิร์ฟ ทองหล่อ	บมจ. พุกผา เรียวเอสเตท	534.00
8	โนเบิล บี ไนน์ทีน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	1,470.00
9	แชปเตอร์ วัน ซายน์ บางโพ	บมจ.พุกผา เรียวเอสเตท	457.00
10	อาคารสำนักงานบริษัททีอาร์อาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บจก.ทีอาร์อาร์ พร็อพเพอร์ตี้	592.00
11	ศุภาลย์ ริวา แกรนด์	บมจ.ศุภาลย์	1,157.50
รวมจำนวน 11 โครงการ			9,336.00

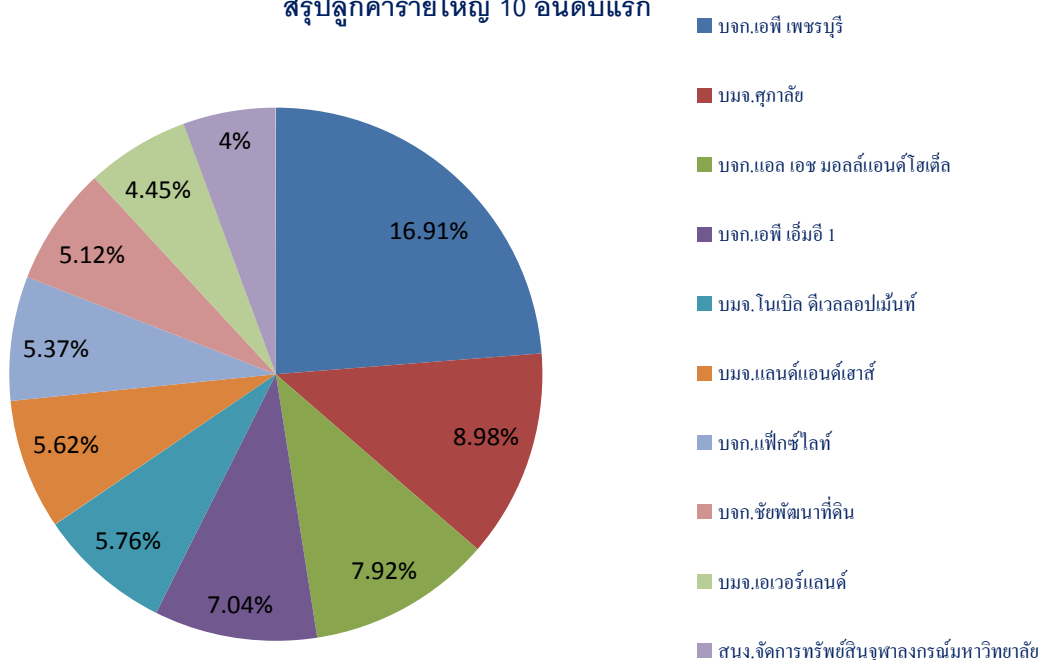
หมายเหตุ *เป็นมูลค่า ณ วันทำสัญญาก่อสร้าง

รวมจำนวนโครงการที่บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้างในปี 2560 รวม 11 โครงการ มูลค่าทั้งสิ้น 9,336 ล้านบาท

แต่ทั้งนี้จากอดีตที่ผ่านมาลูกค้าของบริษัทมิใช่เพียงแต่ภาคเอกชนเท่านั้น แต่บริษัทยังได้รับงานของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทร อาคารซ่อมบำรุงสนามบินสุวรรณภูมิ แนวป้องกันน้ำท่วมริมแม่น้ำเจ้าพระยาของกรุงเทพมหานครอีกด้วย

และสำหรับปีนี้ ลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท 10 อันดับแรก (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) มีดังนี้

สรุปลูกค้ารายใหญ่ 10 อันดับแรก



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

การดำเนินธุรกิจของบริษัทในปี 2561 นั้น กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทยังอยู่ที่ภาคเอกชนเป็นหลัก โดยบริษัทจะเลือกรับงานจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ดังจะเห็นได้ว่าในช่วงที่ผ่านมา บริษัทได้รับความไว้วางใจจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการชั้นนำ อาทิเช่น บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน), บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน), บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), เป็นต้น ซึ่งนอกจากบริษัทจะคัดเลือกลูกค้าที่เป็นบริษัทมหาชนจำกัดแล้วนั้น บริษัทยังรับโครงการก่อสร้างของลูกค้าที่เป็นบริษัท

จำกัด ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบแล้วทั้งข้อเสีย แนวทางการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีฝ่ายประมาณราคาและประมูล/เทคนิควิศวกรรม (Estimate & Technical Engineering Department) เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบในการติดตามหาข้อมูลการประมูลงานทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนผ่านทางสื่อต่างๆ และดำเนินการประมูลราคาแข่งขันกับบริษัทอื่น ทั้งนี้จากการที่บริษัทมีการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าที่เคยร่วมงานกันมาก่อน รวมถึงผลงานในอดีตของบริษัทที่มีคุณภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ทำให้บริษัทได้รับเชิญให้เข้าร่วมประมูลงานของลูกค้าเก่าอยู่เสมอ และในบางโอกาสบริษัทยังได้รับการแนะนำลูกค้าใหม่จากลูกค้าเดิมของบริษัทที่พึงพอใจในผลงานของบริษัทอีกด้วย

สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

ภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างปี 2560

แผนการลงทุนด้านคมนาคมของไทยปี 2560	วงเงินลงทุน (ล้านบาท)
โครงการรถไฟฟ้าทางคู่ 10 เส้นทาง	408,616.28
โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน 6 เส้นทาง	221,148.35
โครงการทางหลวงและทางพิเศษ	167,222.65
โครงการคมนาคมทางน้ำ 3 โครงการ	36,081.24
โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	26,639.07
โครงการสิ่งอำนวยความสะดวกทางถนน 5 โครงการ	21,473.29
โครงการคมนาคมทางอากาศ	10,949.11
โครงการรถไฟโดยสารสาธารณะ 1 โครงการ	2,272.22
โครงการระบบบริหารจัดการขนส่ง 1 โครงการ	1,355.54
รวมเม็ดเงินลงทุน	895,757.55

ที่มา : กระทรวงคมนาคม (NOT)

ภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2560 ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนหลายด้านไม่ว่าจะเป็นการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ซึ่งเป็นโครงการลงทุนขนาดใหญ่ อาทิ แผนปฏิบัติการลงทุนด้านคมนาคมขนส่ง พ.ศ.2560 จำนวน 36 โครงการ วงเงินลงทุน 895,757.55 ล้านบาท โดยเฉพาะ 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าทางคู่ 10 เส้นทาง โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน 6 เส้นทางและโครงการทางหลวงและทางพิเศษ 5 เส้นทาง ที่มีมูลค่ารวมถึง

796,987.28 ล้านบาท ซึ่งบางโครงการคณะรัฐมนตรีอนุมัติและเริ่มดำเนินการโครงการไปแล้ว ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการศึกษาและนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อไป รวมถึงการสร้างนิคมอุตสาหกรรมใหม่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษตามแนวชายแดน 5 พื้นที่ (ตาก สงขลา มุกดาหาร สระแก้วและตราด) มีพื้นที่รวมประมาณ 5,000 ไร่ รวมทั้งโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ Eastern Economics Corridor Development (EEC) ซึ่งจะก่อให้เกิดการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การลงทุนก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยในพื้นที่ สำหรับงานก่อสร้างในภาคเอกชนนั้นยังคงกระจุกตัวในงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยถึง 55% ของมูลค่าก่อสร้างงานภาคเอกชนทั้งหมด ที่เหลือเป็นงานก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมสัดส่วน 11% พาณิชยกรรม 10% และอื่นๆอีก 24 % อาทิ โรงแรม สนามกอล์ฟ

โดยรวมในปี 2560 อุตสาหกรรมก่อสร้างยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับอานิสงส์จากการเร่งรัดการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ทั้งโครงการต่อเนื่องและโครงการใหม่ รวมทั้งการก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ขณะที่โครงการของภาคเอกชนคาดว่าจะทยอยฟื้นตัวในปี 2561

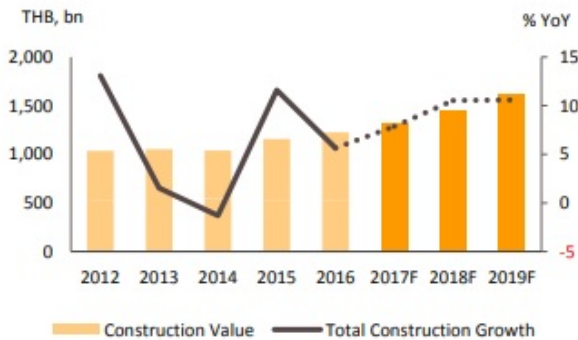
(ที่มา : หน่วยวิเคราะห์เศรษฐกิจภาคบริการส่วนเศรษฐกิจรายสาขาศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธุรกิจ และเศรษฐกิจฐานราก)

○ แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

ทิศทางอุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2560 – 2562 จะได้รับอานิสงส์จากการเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐที่มีมากกว่า 50 โครงการภายในปี 2567 ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง โดยโครงการของภาคเอกชนจะทยอยฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2561

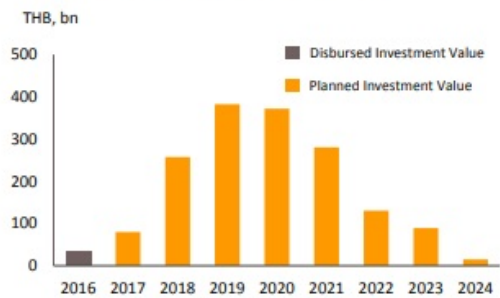
โดยแนวโน้มงานก่อสร้างภาครัฐในช่วงปี 2561 – 2562 จะขยายตัวตามความคืบหน้าของเมกะโปรเจกต์ โดยคาดว่าจะมูลค่าก่อสร้างภาครัฐจะเติบโตราว 13-16% ต่อปี มีมูลค่าก่อสร้างรวมสองปีราว 1.9 ล้านล้านบาท

Figure 5: Construction Investment Trend



Source: NESDB, forecast by Krungsri Research

Figure 6: Mega-Projects Investment Timeline During 2016-2024 worth THB2,339bn

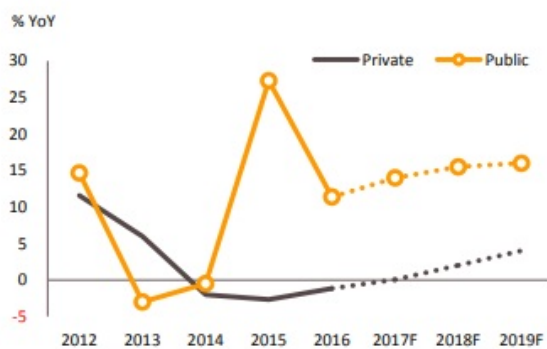


Source: Ministry of Transport (MOT)

Note: Mega Projects include 52 infrastructure projects (under Action Plan 2016 and 2017) worth a total of THB1,600bn, excluding 4 projects of 1.435-metre standard-gauge railway and a dual-track railway (Chachoengsao-Klong19-Kaengkoi).

ในส่วนงานก่อสร้างของภาคเอกชนช่วงปี 2561-2562 คาดว่าจะขยายตัวราว 2-4% โดยคาดว่าจะปริมาณงานก่อสร้างของภาคเอกชนจะทยอยฟื้นตัวตามเศรษฐกิจไทยและกำลังซื้อผู้บริโภค

Figure 8: Public and Private Construction Investment Growth in 2016-2019



Source: Forecast by Krungsri Research

ทั้งนี้ภาวะการแข่งขันของธุรกิจก่อสร้างยังคง

เป็นไปตามปกติของธุรกิจ โดยการแข่งขันในงานก่อสร้างของภาครัฐที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ เช่น งานรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน จำเป็นที่ต้องใช้ผู้ประกอบการที่มีเงินทุน และมีคุณสมบัติทางด้านเทคนิค ซึ่งยังมีจำนวนไม่มากนัก แต่สำหรับการแข่งขันงานก่อสร้างของภาคเอกชน ได้แก่ อาคารที่พักอาศัย โรงแรม อาคารพาณิชย์กรรม ยังมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมาก (ที่มา : สำนักวิจัยกรุงศรี)

ศักยภาพในการแข่งขันและส่วนแบ่งทางการตลาด

ในปีที่ผ่านมาโครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานของภาครัฐยังคงมีโครงการก่อสร้างใหม่ๆ ออกมาประมูลพอสมควร และบางโครงการก็เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้ว เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี ซึ่งจากการเปิดการประมูลรถไฟฟ้าในเส้นทางต่างๆ นั้นส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างของภาคเอกชนมีการปรับตัวโดยงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเติบโตไปตามแนวก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่างๆ

และจากการที่บริษัทมีการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาใช้ในการดำเนินงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพแรงงานของบริษัทให้มีความรู้ ความสามารถเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทเพิ่ม

สูงขึ้น อันจะเห็นได้จากการที่บริษัทได้ลงนามสัญญาก่อสร้างที่มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น ขนาดโครงการและพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น

จำนวนของคู่แข่ง

ในปี 2560 บริษัทยังคงเข้าร่วมประมูลงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอเพื่อสะสมปริมาณงานในมือ (Backlog) ให้เพิ่มมากขึ้น และถึงแม้ว่าธุรกิจก่อสร้างจะมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีทั้งผู้รับเหมารายเก่าและรายใหม่เข้ามาชิงส่วนแบ่งทางการตลาด แต่บริษัทก็ยังคงได้รับความไว้วางใจจากลูกค้ารายเก่าและรายใหม่ด้วยดี โดยในปีบริษัทได้ลงนามสัญญาก่อสร้างทั้งสิ้น 11 โครงการ รวมมูลค่า ณ วันทำสัญญาก่อสร้างที่มูลค่า 9,336 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีมูลค่างานคงเหลือในมือรวม 9,364 ล้านบาท ซึ่งสามารถสร้างรายได้ในอนาคตให้กับบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง แต่เมื่อวัดในด้านรายได้บริษัทมีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อกลุ่ม “บริการรับเหมาก่อสร้าง” ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 20 บริษัท

ตารางแสดงรายได้ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสำหรับปี 2560

ลำดับ	ชื่อบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ (ของยอดรวม)
1	บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	56,136	28.69
2	บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน)	38,553	19.71
3	บริษัท ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	21,190	10.83
4	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	12,675	6.47
5	บริษัท ทีทีซีแอล จำกัด (มหาชน)	10,994	5.62
6	บริษัท เนวอร์ดน์พัฒนากิจ จำกัด (มหาชน)	9,345	4.78
7	บริษัท สวเน็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	9,156	4.68
8	บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)	8,427	4.31
9	บริษัท คริสเตียนี แอนด์ นิลเสน จำกัด (มหาชน)	7,943	4.06
10	บริษัท พรินซ์ จำกัด (มหาชน)	4,827	2.47
11	บริษัท ไทยโพลีคอนส์ จำกัด (มหาชน)	3,482	1.78
12	บริษัท สหกลอิควิเมนท์ จำกัด (มหาชน)	3,185	1.63
13	บริษัท ทีอาร์ซี คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	2,435	1.24
14	บริษัท ซีพีโก้ จำกัด (มหาชน)	1,907	0.97
15	บริษัท บีเจซี เฮฟวี่ อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)	1,512	0.77
16	บริษัท ศรีราชาคอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	1,284	0.66
17	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	1,158	0.60
18	บริษัท ไพลอน จำกัด (มหาชน)	721	0.37
19	บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	710	0.36
รวม		195,640	100.00

แหล่งข้อมูล : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ ไม่รวม บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เนื่องจากไม่มีงบการเงินสำหรับปี 2560

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.3.1 ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

การดำเนินการก่อสร้างของบริษัท จะเริ่มต้นจากการติดต่อหางานรับเหมาก่อสร้างจากสื่อต่างๆ รวมถึงการว่าจ้างโดยตรงจากลูกค้า โดยก่อนที่จะมีการเสนอราคารับเหมาฝ่ายต่างๆ ของบริษัทจะร่วมกันศึกษาแบบก่อสร้างและความเป็นไปได้ในการทำงาน ซึ่งฝ่ายก่อสร้างจะเป็นผู้วางแผนงานก่อสร้างและข้อมูลทางด้านเทคนิคในงานก่อสร้าง ส่วนฝ่ายกำกับต้นทุนจะเป็นผู้ให้ข้อมูลทางด้านต้นทุนการก่อสร้าง ผู้รับเหมาช่วง และข้อมูลเงื่อนไขที่กำหนดโดยฝ่ายเจ้าของโครงการ ซึ่งมีผลต่อต้นทุนการก่อสร้าง จากนั้นส่วนประมาณราคาและประมูลจะดำเนินการประมาณราคาโดยประมาณปริมาณงานและสอบราคาต่อหน่วยตามราคาตลาด หลังจากนั้นจะดำเนินการทำรายงานสรุปเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้าง เงื่อนไข และแผนงานก่อสร้างนำเสนอต่อคณะกรรมการจัดการของบริษัท เพื่อตรวจสอบและปรับปรุงตามความเหมาะสมก่อนที่จะนำเสนอให้ลูกค้า ในกรณีที่มีการเจรจาต่อรองราคาเพิ่มเติม คณะกรรมการจัดการของบริษัทจะเข้าร่วมในการเจรจาและพิจารณาการเข้ารับงาน

2.3.2 ขั้นตอนระหว่างดำเนินการดำเนินงาน

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 และเป็นไปตามที่กำหนดในแบบและสัญญาก่อสร้าง

ทั้งนี้ในระหว่างดำเนินงานก่อสร้างหัวหน้างานของแต่ละฝ่ายจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อควบคุมงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการทั้งทางด้านคุณภาพ อัตราความก้าวหน้า และงบประมาณการก่อสร้าง

2.3.4 การรายงานและบันทึก

ฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะจัดทำรายงานเกี่ยวกับรายละเอียดของงานด้านต่างๆ รายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบตามลำดับขั้นตอน เพื่อร่วมกันพิจารณาและแก้ไขในกรณีที่พบปัญหาได้อย่างทันท่วงที

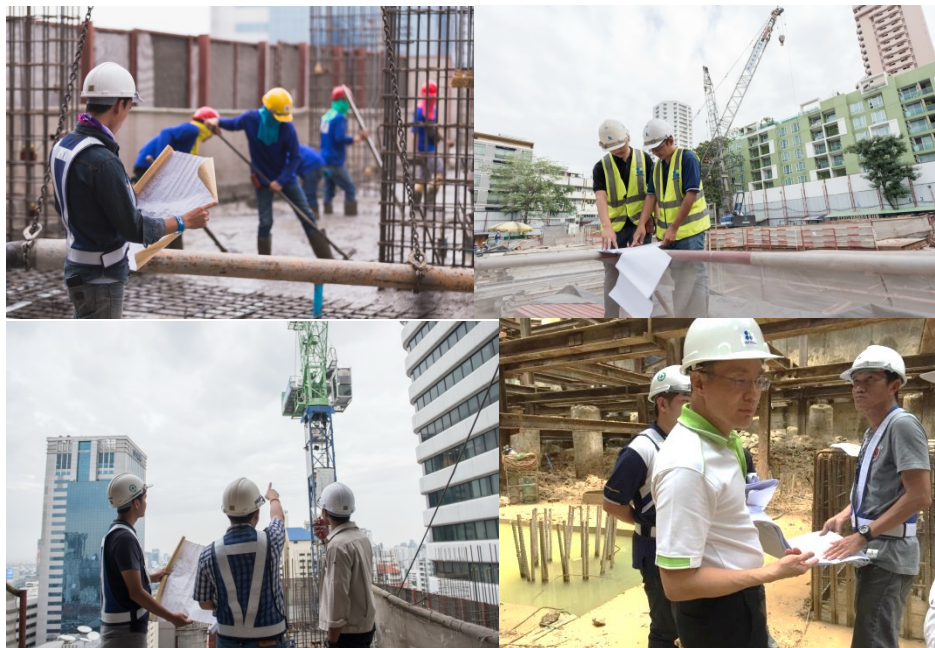
2.3.5 การติดตามและการตรวจสอบ

หัวหน้างานของแต่ละฝ่ายจะร่วมกับคณะกรรมการจัดการ ในการตรวจสอบคุณภาพของงานและค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงแก้ไขการทำงานตามความเหมาะสม รวมทั้งร่วมปรึกษากับฝ่ายอื่นๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักของโครงการนั้น

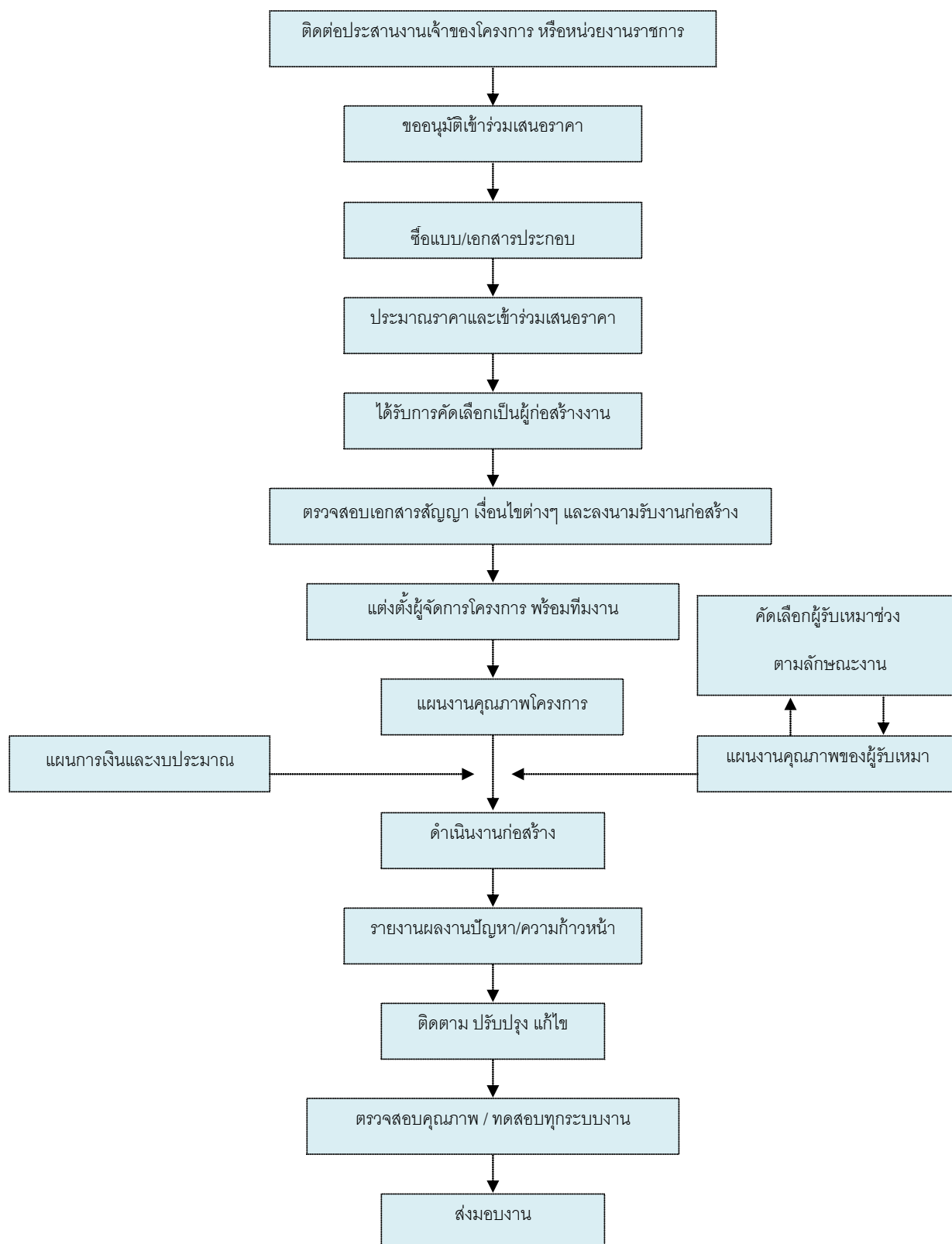
ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างหากมีขั้นตอนใดไม่ผ่านการตรวจสอบ ก็จะมีการแก้ไขแผนงานการทำงานและตรวจสอบอีกครั้ง หากงานไม่แล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญา และ/หรือล่าช้ากว่าแผนงาน ผู้จัดการโครงการจะเป็นผู้วิเคราะห์สาเหตุของความล่าช้านั้น และทำการปรับปรุงแผนงานต่อไป

2.3.6 การตรวจเช็คความเรียบร้อยก่อนส่งมอบงาน

ผู้จัดการโครงการและทีมงานจะร่วมกันตรวจสอบความเรียบร้อยและแก้ไขข้อบกพร่องให้เรียบร้อยพร้อมที่จะส่งมอบงานและเอกสารประกอบต่างๆ ให้แก่เจ้าของโครงการ



ผังแสดงขั้นตอนการรับงานและการก่อสร้าง



2.3.7 ส่วนงานสนับสนุนของบริษัท ประกอบไปด้วยหน่วยงานต่อไปนี้

- งานด้านการจัดซื้อจัดจ้าง

ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างเป็นฝ่ายที่รับผิดชอบดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างต่างๆ ของบริษัท โดยคัดเลือกวัสดุอุปกรณ์และบริการที่มีคุณภาพ สอดคล้องกับข้อกำหนดของสัญญาก่อสร้าง ในจำนวนที่ถูกต้อง ตรงตามเวลาที่ต้องการใช้งานในราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามผลการส่งมอบวัสดุอุปกรณ์และบริการที่จัดซื้อจัดจ้างให้กับโครงการก่อสร้างให้เรียบร้อยสมบูรณ์

แนวทางในการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง

1. วางแผนการจัดซื้อจัดจ้างร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้จัดการโครงการที่ได้รับมอบหมายให้บริหารโครงการที่เปิดขึ้นใหม่
2. คัดเลือกผู้ขาย/ผู้ให้บริการจากบัญชีรายชื่อผู้ขาย บัญชีรายชื่อผู้ให้บริการ ตามบัญชีรายชื่อที่ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างมีอยู่
3. จัดส่งรายละเอียดความต้องการวัสดุอุปกรณ์/บริการ ให้ผู้ขาย/ผู้ให้บริการ พร้อมระบุกำหนดเวลาการนำเสนอราคา
4. ตรวจสอบความถูกต้องของการเสนอราคา สรุปเปรียบเทียบราคาและเงื่อนไขที่ผู้ขาย/ผู้ให้บริการแต่ละรายเสนอเข้ามา
5. ฝ่ายจัดซื้อหารือกับฝ่ายบริหารและผู้จัดการโครงการเพื่อตรวจสอบความถูกต้องให้ตรงกับความต้องการของหน่วยงาน และเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขาย/ผู้ให้บริการ
6. สรุปผู้ขาย/ผู้ให้บริการที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดพร้อมให้ความเห็นเสนอขออนุมัติต่อผู้บริหาร
7. ดำเนินการออกใบสั่งซื้อให้กับผู้ขาย/ผู้ให้บริการที่ได้รับการคัดเลือก
8. ประสานงานระหว่างผู้จัดการโครงการกับผู้ขาย/ผู้ให้บริการ เพื่อทำความเข้าใจและวางแผนการจัดส่งสินค้าและการเข้าทำงาน

ทั้งนี้บริษัทจะคัดเลือกผู้ขาย/ผู้ให้บริการทั้งจากผู้ผลิตโดยตรงและตัวแทนจำหน่าย โดยเป็นการเปิดกว้างให้ผู้ขาย/ผู้ให้บริการทุกรายแข่งขันในเรื่องคุณภาพ ราคา และเงื่อนไขภายใต้กฎเกณฑ์เดียวกันด้วยความโปร่งใสตรวจสอบได้ เพื่อให้บริษัทได้รับวัสดุอุปกรณ์ การให้บริการที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทมากที่สุด

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบ

ในปัจจุบันบริษัทมีจำนวนผู้ขาย (Supplier) และผู้ให้บริการ (Subcontractor) ที่ขึ้นทะเบียนเป็นคู่ค้าของบริษัทเป็นจำนวนมาก โดยในปี 2560 ที่ผ่านมา บริษัทมีการสั่งซื้อวัตถุดิบที่จำเป็นสำหรับงานก่อสร้างไม่ว่าจะเป็น ปูนซีเมนต์ เหล็ก สลักรัด เป็นต้น โดยการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทจะไม่ให้เกิดการกระจุกตัวอยู่เฉพาะรายใดรายหนึ่งเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินการของบริษัท ซึ่งในปี 2560 ที่ผ่านมา 10 อันดับแรกที่บริษัทมีการสั่งซื้อวัตถุดิบคิดเป็นร้อยละ 47.49 ของการสั่งซื้อวัตถุดิบทั้งหมด และการว่าจ้างบริการ 10 อันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 52.75 ของการว่าจ้างบริการทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทที่จะไม่พึ่งพิง Supplier และ Subcontractor แกร่รายใดรายหนึ่งเท่านั้นรวมถึงบริษัทจะมีการตรวจสอบราคาและคุณภาพผู้ขายและผู้ให้บริการรายใหม่ๆ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง

- งานด้านบัญชี

ดูแลรับผิดชอบในส่วนของระบบบัญชี งานภาษีอากรต่างๆ การจัดทำรายงานการเงินต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้บริหารและองค์กรภายนอก เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- งานด้านการเงิน

ดูแลรับผิดชอบในการจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในโครงการก่อสร้าง การทำหนังสือค้ำประกัน รวมถึงการติดตามเรียกเก็บเงินตามสัญญาก่อสร้าง และการจ่ายเงินแก่ Supplier ต่างๆ

- งานด้านพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจดูแลรับผิดชอบในการวิเคราะห์และสนับสนุนการประมูลงานของบริษัทในโครงการต่างๆ ตลอดจนการหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ ที่มีศักยภาพในการเข้าไปลงทุน

- งานด้านทรัพยากรบุคคล

เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่ฝ่ายทรัพยากรบุคคลมีหน้าที่ในการจัดสรรบุคลากรที่เหมาะสมทั้งความสามารถและจำนวนบุคลากรในแต่ละประเภทของงาน รวมถึงจัดสรรคนงานให้เหมาะสมเพียงพอ เพื่อให้การดำเนินงานเกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการเพื่อทำหน้าที่บริหารงานภายในโครงการให้เรียบร้อย

- งานด้านระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศ

ส่วนงานบริหารและระบบข้อมูลเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบในการดำเนินการติดตั้ง พัฒนาและบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร รวมถึงบริษัทมีการคิดค้นโปรแกรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้มากขึ้น

- งานด้านกฎหมาย

ดูแลรับผิดชอบในการดำเนินการเกี่ยวกับข้อกฎหมาย การดำเนินคดี การบังคับคดี การให้คำปรึกษาด้านสัญญาและการทำนิติกรรมต่างๆ

- งานด้านธุรการทั่วไปและธุรการสนาม

งานธุรการทั่วไปจะดูแลงานธุรการสำนักงาน งานอาคารสถานที่และงานยานพาหนะและงานด้านการประกันภัย ซึ่งเป็นงานสนับสนุนให้การดำเนินงานหลักเป็นไปด้วยความราบรื่น ส่วนงานธุรการสนาม จะดูแลงานด้านบุคคล งานด้านจัดซื้อจัดจ้าง และงานด้านอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ซึ่งเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานของโครงการให้เป็นไปด้วยความราบรื่น

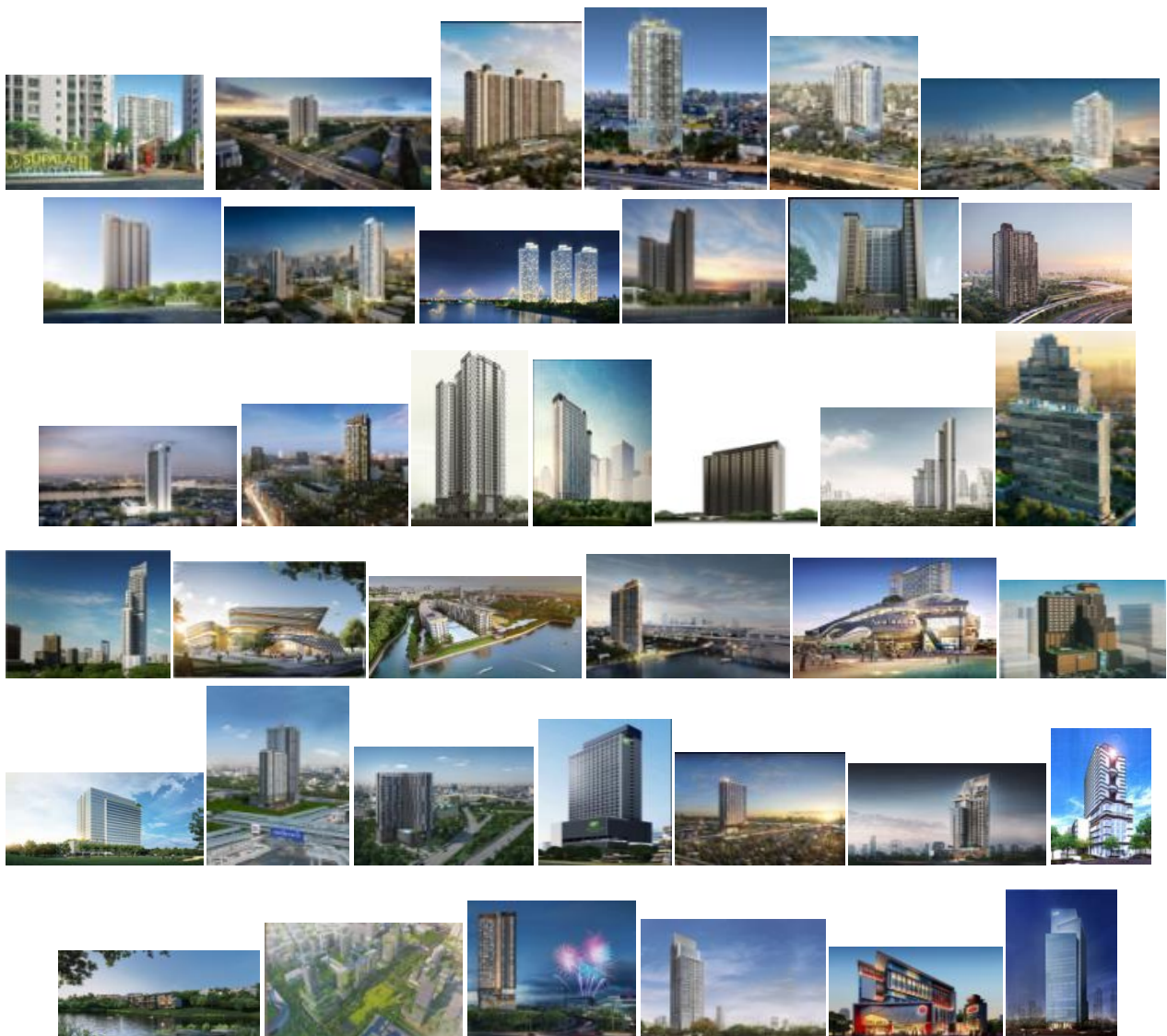


ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจก่อสร้างที่คำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับสิ่งแวดล้อมและชุมชนข้างเคียง โดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงได้พัฒนาระบบการดำเนินงาน นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนข้างเคียงมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นผลกระทบด้านฝุ่นละออง เสียง การสั่นสะเทือน เพื่อให้สังคมและชุมชนข้างเคียง รวมถึงสิ่งแวดล้อมได้รับผลกระทบให้น้อยที่สุด (รายละเอียดการดำเนินงานเพื่อลดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมเปิดเผยในรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2560 หัวข้อการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม)

2.4 ผลงานที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีโครงการก่อสร้างที่เห็นสัญญาว่าจ้างก่อสร้างงานและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอยู่จำนวนทั้งสิ้น 37 โครงการ คิดเป็นมูลค่างานตามสัญญาประมาณ 23,347 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้แล้ว 13,993 ล้านบาท และมีมูลค่างานคงเหลือ 9,364 ล้านบาท



2.5 ผลงานที่ผ่านมา (หลังการปรับโครงสร้างหนี้)

1. โครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Infrastructure)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. บ่อพักและงานคันตอร้อยสาย 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 โรงพยาบาลกรุงเทพ	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 อพาร์ทเมนต์	250
2. หมู่บ้านนราสีริ สาทร-วงแหวน	329
3. แสนสีริ สุขุมวิท 67	4
4. ชัน สแควร์ สีลม	67
5. บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม	110
6. บ้านราชดำริ	259
7. บ้านเศรษฐสิริ ปัญญา รามอินทรา	32
8. เพอร์เฟกท์ เฟลส อ่อนนุช 77	59
9. บ้านนนทศิริ	317
10. สุขุมวิท พลัส	391
11. พลัส 49/2	92
12. สาทร พลัส	194
13. เดอะลาโน สาทร	170
14. ศุภาลัย ฟรีเมียร์ เฟลส อโศก	240
15. แมนฮัตตัน ซิดลม	397
16. ศุภาลัย คาชา ริวา	642
17. จี เอ็ม ใต้	237
18. ซิตี โฮม รัชดาภิเษก	345
19. ไอดีล 24	345
20. คอนโดวัน สยาม –พระราม 1	145
21. คอนโดวัน เอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส	463
22. ประสานมิตร เรสซิเดนซ์	503
23. สีลม ลอฟท์	74
24. ซิตีโฮม สุขุมวิท 101	313
25. ศุภาลัย ริเวอร์ เฟลส	448
26. เซ็นทริค ชิน อารีย์ 2	96
27. อมंत्रา ลุมพินี คอนโดมิเนียม	595
28. อกัสตัน สุขุมวิท 22	530
29. ศุภาลัย คาชา ริวา วิสตา 2	144
30. ศุภาลัย ปาร์ค ศรีนครินทร์	564

31. คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 59	49
32. ซิตี โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า	511
33. เดอะ แกรนด์ ฟิค ศรีราชา	360
34. เดอะ รอยัล เฟลส คอนโดมิเนียม	165
35. เดอะ แชนг ชั่ววรี วงศ์อมตย์	411
36. ไอศูว์ด สุขุมวิท 18	103
37. ซิตี 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. ออลไบรท์ คอนโดมิเนียม	726
43. ซิตีโฮม หาดใหญ่	100
44. บ้านเอื้ออาทร (บางนา,ลาดกระบัง,เชียงใหม่)	263
45. สกาย วอล์ค คอนโดมิเนียม	976
46. ดี แอดเดรส พญาไท	122
47. ซิตี โฮม รัตนวิเบศร์	392
48. ซิตี รัสอร์ท รามคำแหง	206
49. เลอ ลักซ์ คอนโดมิเนียม	107
50. เดอะ รอยัล เฟลส ภูเก็ต ทาวเวอร์ 2	109
51. เดอะ รอยซ์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์	1,193
52. ดี แอดเดรส สาทร	524
53. เอ็นเอส เรสซิเดนซ์	148
54. เดอะ นิซ 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. วิทีม พหล-อารีย์	607

62. อโวร่า 31	111
63. วิสซ์คอม	445
64. ซิตีรีสอร์ท สุขุมวิท 39	346
65. เออบาร์โน แอปโซลูท	367
66. เดอะ ราฟเฟิล ลาดพร้าว 42/1	112
67. เดอะ รุม สุขุมวิท 21	349
68. บ้านลักซ์ สาทร	142
69. เดอะ เพรสซิเด็นท์ สุขุมวิท อาคาร เอ	208
70. โหมด สุขุมวิท 61	243
71. ศุภาลัย ริเวอร์ รีสอร์ท	583
72. ศุภาลัย พรีเมียร์ ราชเทวี	377
73. แฮ้าส์ 23 คอนโดมิเนียม	387
74. ไลฟ์ รัชดาภิเษก	547
75. เอ็ม ลาดพร้าว	464
76. แชนเตอร์วัน โมเดิร์น ดัช	1,502
77. ศุภาลัย พรีเมียร์ อโศก	401
78. ศุภาลัย พรีเม่า วิทยา	882
79. ซิตีรีสอร์ท 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 ดิวนนท์	290
89. เอ็ม สीलม	86
90. แชนเตอร์วัน เดอะ แคมปัส	585
91. ศุภาลัย เอลิท์ สาทร	181

92. เดอะ รีเจียร์ฟ 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. ดี เมมโมเรีย พหลโยธิน 8	224
98. ริทิม สุขุมวิท 36-38	590
99. 333 ริเวอร์ไซด์	1,638
100. ศุภาลย์ มาเรย์ พัทยา	495
101. เพรสซิเด็นท์ สาทร-ราชพฤกษ์	491
102. ริทิม อโศก	399
103. ศุภาลย์ วิสด้า ศรีราชา แยกท่าเรือแหลมฉบัง	232
104. ศุภาลย์ ซิตีรีสอร์ท รัชโยธิน-พหลโยธิน 32	136
105. ศุภาลย์ เวอเรนด้า รัชวิภา-ประชาชื่น	682
106. ศุภาลย์ ซิตีรีสอร์ท ระยอง	212
107. แชนเตอร์วัน เดอะ แคมปัส ลาดพร้าว 1	92
108. โนเบิล รีเวอร์ฟ รัชดา	1,354
109. แชนเตอร์วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24	532
110. ศุภาลย์ ลอฟท์ แจ้งวัฒนะ	218
111. ศุภาลย์ ซิตีรีสอร์ท สถานีเป็ริง สุขุมวิท 105	153
112. เดอะสเตจ เตาปูน	496
113. ไลฟ์ อโศก	1,814
114. ศุภาลย์ เอลิธ พญาไท	250
115. ศุภาลย์ เวลลิงตัน 2	652
116. เดอะ เพรสซิเด็นท์ สาทร-ราชพฤกษ์ เฟส 3	453
117. ไลฟ์ ปิ่นเกล้า	831
118. โนเบิล บี เทอร์รี่	731
119. เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม บางแค	405
120. เดอะ โพลีแทน อควา	2,040
121. ศุภาลย์ เวอเรนด้า พระราม 9	692.50
122. ลาวีค สุขุมวิท 57	542
123. เดอะ รีเจียร์ฟ ทองหล่อ	534

124. โนเบิล บี ไนน์ทีน	1,470
125. แซปเตอร์วัน ชายน์ บางโพ	457
126. ศุภาลย์ ริวา แกรนด์	1,157.50

4. อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ (Commercial)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โซว์รูมเซฟโรเลต โพธิ์แก้ว	22
2. โซว์รูมมาสด้า เชียงใหม่	16
3. โซว์รูมเซฟโรเลต กระบี่	34
4. อาคารอีสท์ วอเตอร์	371
5. เอ็นเนอร์ยี่ คอมเพล็กซ์ อาคารเอ	2,770
6. ศิวาธร ทาวเวอร์	292
7. ยูพีซี 3 แอนด์ อีเอ็ม 2	2,133
8. อาคารจุฬา บล็อก แอล	652
9. อาคารแอล แอนด์ เอช สุขุมวิท	814
10. อาคารสำนักงาน อาคารที่จอดรถและสำนักงาน บจก.โอสโสภา (ห้วยหมาก)	730
11. อาคารจอดรถ ศุภาลย์ แกรนด์ ทาวเวอร์	63
12. ชินวัตร ทาวเวอร์ 4	296
13. อาคารสำนักงาน บริษัท ทีอาร์อาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	592

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 เรสซิเดนซ์	853
5. เดอะ Sails พัทยา	579
6. แอดไมรัล สวิทส์	66
7. ซิหาดินส์ สุขุมวิท 8	108
8. ซิหาดินส์ สุขุมวิท 11	100
9. 'ไอบิส สาทร	113
10. ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา	427

11. เดอะ สยาม เคมปินสกี	1,131
12. ซิธาตันส์ สุขุมวิท 23	101
13. โรงแรม ออลซีซั่นส์	52
14. โรงแรมโนโวเทล แพลทตินัม	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 กรุงเทพฯ	916
23. โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ระยอง ซิตี้ เซ็นเตอร์	525
24. แกรนด์ เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ทองหล่อ	634
25. แอม ไชน่า ทาวน์	715

6. ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ซอปิงมอลล์ (Retail)

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

7. โรงงานอุตสาหกรรม (Industrial)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โรงงานแคปซูล เจล ไคแคป	58
2. อีเล็คทริก ซิลเลอร์ แพลนท์	472
3. โอเรียลทอล คอปเปอร์ นิว แพคตอรี	170
4. โรงงานฟาร์มเฮาส์ นิคมอุตสาหกรรมบางชัน	586

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทตระหนักดีว่าความเสี่ยงขององค์กรเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับผู้บริหาร เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีโอกาสเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง ซึ่งถือเป็นกลไกสำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทราบรื่น และประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้

องค์ประกอบในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท



นโยบายการบริหารความเสี่ยง

บริษัทตระหนักดีว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นพื้นฐานสำคัญที่ช่วยให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ โดยกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการจัดทำแผนธุรกิจประจำปี ซึ่งบริษัทจะดำเนินธุรกิจภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบในการระบุ และประเมินความเสี่ยงของหน่วยงานที่ตนเองรับผิดชอบ รวมทั้งกำหนดมาตรการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีการประเมิน จัดลำดับและจัดการความเสี่ยง ซึ่งทำให้บริษัทสามารถพิจารณาความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทมีการกำหนด Risk Appetite เพื่อให้ผู้รับผิดชอบคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ และหาแนวทางแก้ไขเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุเป้าหมายได้ ดังนี้



ทั้งนี้ ในปี 2560 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประชุมร่วมกัน 4 ครั้ง เพื่อกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท การเตือนภัยล่วงหน้า การกำหนดมาตรการป้องกันตลอดจนการทบทวนและสร้างเครื่องมือการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงครอบคลุมทั้ง 6 ด้าน ดังมีรายละเอียด ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ธุรกิจก่อสร้างถือเป็นธุรกิจบริการที่มีการแข่งขันที่สูง แต่ในบางครั้งที่เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงชะลอตัว อาจทำให้โครงการก่อสร้างใหม่ๆ มีปริมาณลดน้อยลงไปส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะเลือกประมูลงานที่บริษัทมีความชำนาญและความสามารถแข่งขันได้

1.2 ความเสี่ยงจากการรับงานที่ไม่หลากหลาย

การดำเนินงานของบริษัทที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าบริษัทได้รับงานของภาคเอกชนเป็นส่วนมาก โดยเฉพาะโครงการที่พักอาศัย โดยจะมีงานก่อสร้างประเภทอื่นบ้าง เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม เป็นต้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยมีการเข้าร่วมประมูลงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ ทั้งงานของภาคเอกชนและงานของภาครัฐบาล เพื่อสะสมปริมาณงานในมือ (Backlog) ให้เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทมีการเลือกรับงานก่อสร้างกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทจำกัดที่มีชื่อเสียงและมีฐานะการเงินที่มั่นคง

นอกจากนี้บริษัทยังมีการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจก่อสร้าง โดยการขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้และเพิ่มความมั่นคงทางรายได้ให้กับบริษัทด้วยการจัดตั้งบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอส ซี เอสเซ็ท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ซี เอสเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด โดยดำเนินการบริหาร และพัฒนาโครงการ โดยมีโครงการที่เปิด

ดำเนินการและรับรู้รายได้แล้วจำนวน 3 โครงการ ดังมีรายละเอียด ดังนี้

1.โครงการซีทาดินส์ แกรนด์ เซ็นทรัล ศรีราชา (Citadines Grand Central Sriracha) ตั้งอยู่ที่ 99/9 ถนนเทศบาล 1 ตำบลศรีราชา จังหวัดชลบุรี เปิดดำเนินการเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เป็นต้นมา เป็นโครงการโรงแรมสูง 8 ชั้น ห้องพักจำนวน 136 ห้อง พื้นที่รวม 9,492 ตารางเมตร ให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะญี่ปุ่นที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรีและระยอง และด้วยทำเลที่สะดวกของโรงแรมซึ่งเป็นจังหวัดที่เป็นตัวเลือกชั้นยอดสำหรับนักท่องเที่ยวที่นิยมเดินทางมายังประเทศไทย จึงสามารถเดินทางต่อไปยังสถานที่ต่างๆ ได้อย่างง่ายดาย ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์อันดีเยี่ยมจากมาตรฐานบริการของโรงแรมเครือ Ascott International ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วน of สิ่งอำนวยความสะดวกทางนันทนาการที่จัดเตรียมไว้ให้บริการอย่างครบครัน เช่น ห้องฟิตเนส ซาวน่า สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

โดยในปี 2560 ได้ดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรมตามข้อเสนอแนะจากหน่วยราชการซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จตั้งแต่เดือนมีนาคม ซึ่งผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา มียอดการเข้าพักโดยเฉลี่ย 80% ในปี 2559 และ 81% ในปี 2560



2. โครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดในซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง 15 ชั้น เป็นโครงการอาคารรูปแบบผสมระหว่างพื้นที่ร้านค้า 47 ห้อง และห้องพักจำนวน 148 ห้อง พื้นที่รวม 23,626 ตารางเมตร โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งลิฟท์ ที่จอดรถ การรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง กล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ห้องเซาว์น่า ฟิตเนส สวนหย่อม และพื้นที่จัดบาร์บีคิว เป็นต้น ผู้เข้าพักจะพบกับไลฟ์สไตล์ที่ทุกความสะดวกสบายอยู่ใกล้แค่ก้าว ไม่ว่าจะเป็นสถานี่รถไฟฟ้าที่ใช้เวลาเดินเพียง 5 นาที ร้านค้าร้านอาหารระดับไฮเอนด์ ร้านสะดวกซื้อ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ มหาวิทยาลัย พิพิธภัณฑณ์ แม้กระทั่งแหล่งบันเทิงยามค่ำคืน

โดยปี 2560 ตลอดทั้งปี มีแผนการปรับปรุงส่วนห้องพักจำนวน 43 ห้อง และ พื้นที่ส่วนกลางรวม 500 ตารางเมตร ซึ่งในปี 2561 จะมีการปรับปรุงเพิ่มอีก 105 ห้อง และ พื้นที่ส่วนกลางรวม 300 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมดปลายปี 2561 ทั้งนี้ จะมีการปรับแผนการตลาด โปรโมทชั้นส่งเสริมการขายเพื่อปรับราคาเช่าให้สูงขึ้น โดยผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2559 ที่ 88% และปี 2560 ที่ 74% ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วน และสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยในปี 2559 เท่ากับปี 2560 ที่ 97%



3. เดอะ ดัชเชส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อ แนนเชอรัล วิลล์ เรสซิเดนซ์) ตั้งอยู่ในซอยหลังสวน เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2556 เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาวสูง 29 ชั้น จำนวนห้องพัก 165 ห้อง บนพื้นที่ 21,507 ตารางเมตร ขึ้นชื่อในเรื่องห้องพักที่กว้างขวาง ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นภายในห้องพัก บรรยากาศเงียบสงบเป็นส่วนตัวในทำเลใจกลางย่านธุรกิจที่คึกคัก ทำให้เหมาะสำหรับการเข้าพักทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว ทุกๆ ห้องมาพร้อมกับวิวเมืองที่สวยงาม นอกจากนี้ โรงแรมยังมีบริการต่างๆ สำหรับนักธุรกิจ อาทิ ห้องประชุมขนาดเล็กและบริการเลขานุการครบวงจรอีกด้วย พร้อมทั้งสระว่ายน้ำกลางแจ้ง อาหารเช้า ห้องอาหาร ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ มีพื้นที่จัดกิจกรรมและงานอีเวนต์ขนาด 55 ตารางเมตร และยังมีบริการจองท์วอร์/ตัว บริการคอนเซียร์จ และหนังสือพิมพ์ฟรีในล็อบบี้ มีรถรับส่งสนามบิน (24 ชั่วโมง) ให้บริการแก่ผู้เข้าพักโดยคิดค่าบริการเพิ่มเติม มีที่จอดรถฟรีภายในที่พักอีกด้วย และด้วยทำเลที่สุดแสนจะสะดวกสบายนี้ ผู้เข้าพักจึงสามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นร้านค้า ร้านอาหาร แหล่งช้อปปิ้ง และย่านบันเทิงได้อย่างรวดเร็ว หรือหากต้องการไปยังจุดอื่นของกรุงเทพฯ ก็มีทางเลือกในการเดินทางที่หลากหลาย รวมถึงรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยสถานีที่ใกล้ที่สุด(เพลินจิต) สามารถเดินโดยใช้เวลาเพียง 10 นาทีเท่านั้น

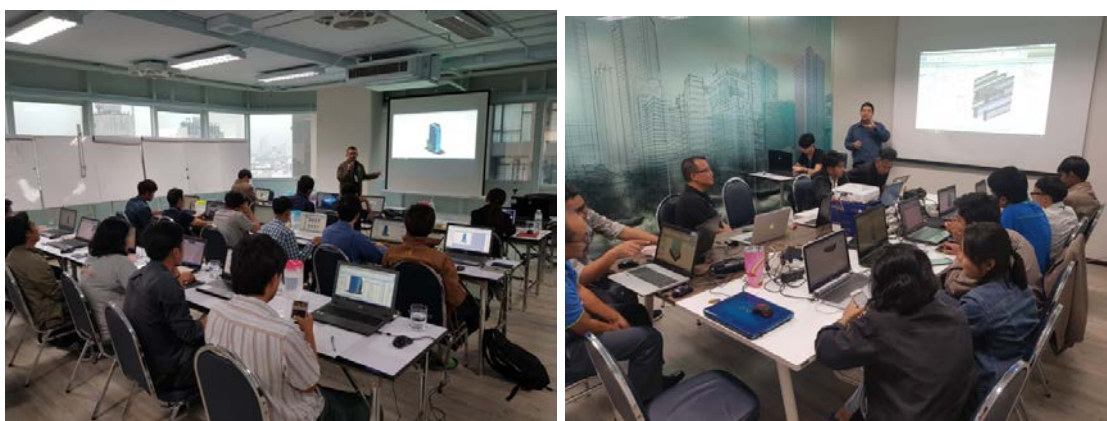
ซึ่งผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2559 ที่ 88% และปี 2560 ที่ 82%



2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operation Risk)

2.1 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถ

การดำเนินการก่อสร้างจำเป็นต้องมีบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถและความเชี่ยวชาญทำหน้าที่เป็นผู้จัดการโครงการ หรือวิศวกรโครงการ เพื่อควบคุมและบริหารงานก่อสร้างแต่ละโครงการให้เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งในสภาวะปัจจุบันอุตสาหกรรมก่อสร้างมีบริษัททั้งรายเก่าและรายใหม่อยู่เป็นจำนวนมาก จึงมีความเสี่ยงต่อการขาดแคลนบุคลากรดังกล่าว บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาศักยภาพและความสามารถของบุคลากรให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมในการขึ้นไปรับตำแหน่งผู้จัดการโครงการ หรือวิศวกรโครงการต่อไป ทั้งนี้บริษัทยังมีนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและแข่งขันกับบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกันได้ เพื่อเป็นการจูงใจให้พนักงานที่มีความรู้ ความสามารถร่วมงานกับบริษัทต่อไป



2.2 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

แรงงานถือเป็นปัจจัยหลักสำหรับงานก่อสร้าง โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาปัญหาการขาดแคลนแรงงานภาคก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาใหญ่ อันเนื่องมาจากในช่วงที่ผ่านมาโครงการของภาครัฐที่เป็นโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ซึ่งมีการใช้แรงงานในการก่อสร้างจำนวนมาก ซึ่งบริษัทอาจเกิดภาวะขาดแคลน

แรงงานส่งผลให้งานก่อสร้างเกิดความล่าช้าไม่สามารถส่งมอบโครงการให้กับลูกค้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทจึงมีการดำเนินการ ดังนี้

- บริษัทมีการจ้างแรงงานของบริษัทโดยตรง ซึ่ง ณ สิ้นปี 2560 มีคนงานทั้งสิ้น 4,146 คน โดยบริษัทมีการจ่ายอัตราค่าจ้างที่เหมาะสมกับฝีมือแรงงานแต่ละคน ดูแลในเรื่องของสวัสดิการรวมถึงการดูแลด้านความเป็นอยู่ของแรงงาน โดยให้ความสำคัญกับสถานที่พักอาศัยให้มีความปลอดภัย มีสิ่งแวดล้อมและสุขอนามัยที่ดี เพื่อเป็นการจูงใจและสร้างปัจจัยแวดล้อมให้แรงงานอยากทำงานกับบริษัทต่อไป
- การพึ่งพิงแรงงานจากผู้รับเหมาช่วง นอกจากบริษัทจะมีแรงงานของตนเองส่วนหนึ่งแล้วนั้น บริษัทยังมีการพึ่งพิงแรงงานจากผู้รับเหมาช่วงอีกส่วนหนึ่ง โดยบริษัทจะมีการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงที่ไม่ใช่แรงงานเด็ก แรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย เมื่อมีการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงที่มีคุณสมบัติดังกล่าวแล้วจึงจะทำการขึ้นทะเบียนเป็นคู่ค้ากับบริษัท ทั้งนี้บริษัทจะไม่พึ่งพิงแรงงานจากผู้รับเหมาช่วงรายใดรายหนึ่งเท่านั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงเพียงรายเดียว

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

3.1 ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นค่าแรง

ค่าแรงถือเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญสำหรับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจากนโยบายปรับขึ้นค่าแรงของรัฐบาลส่งผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัทอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการหลายๆ ด้านที่จะลดผลกระทบจากการขึ้นค่าแรง เช่น มีการใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ เครื่องมือ เครื่องจักร เพื่อทดแทนการใช้แรงงาน จัดระบบการบริหารจัดการเพื่อให้แรงงานทำงานอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง เป็นต้น

3.2 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ การเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างจึงส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้เช่นกัน โดยช่วงที่ผ่านมากลุ่มวัสดุก่อสร้างที่ราคามีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจะเป็นกลุ่มที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการภาครัฐ เช่น ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ซึ่งเป็นวัสดุก่อสร้างหลัก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงได้มีการติดตามความเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้างที่สำคัญอย่างใกล้ชิด หากพบว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะมีทิศทางหรือแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทจะสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายในจำนวนคราวละมากๆ ซึ่งการสั่งซื้อในปริมาณมากๆ ทำให้บริษัทมีอำนาจต่อรองทำให้สามารถซื้อในราคาที่ถูกลงอีกด้วย หรืออีกแนวทางหนึ่งบริษัทอาจมีการทำบันทึกข้อตกลงในการซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้ากับผู้จัดจำหน่าย โดยกำหนดราคาคงที่ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนวัสดุก่อสร้างได้อีกทางหนึ่งด้วย

3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเรียกเก็บเงินไม่ได้

การดำเนินธุรกิจก่อสร้างมีความเสี่ยงที่จะเรียกเก็บเงินจากลูกค้าไม่ได้ หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้ตรงตามเวลาที่กำหนด เนื่องจากการเรียกเก็บเงินจะต้องเป็นไปตามความคืบหน้าของงานก่อสร้าง ซึ่งความ

เสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีนโยบายในการคัดเลือกลูกค้าที่เข้มงวดโดยจะพิจารณาจากฐานะการเงิน ผลประกอบการ ชื่อเสียง และประวัติของผู้บริหาร ก่อนที่จะตกลงรับงาน

4. ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ (Compliance Risk)

4.1 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร

การดำเนินธุรกิจก่อสร้างจะเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ รวมถึงเกี่ยวข้องกับความชำนาญในวิชาชีพต่างๆ ที่มีกฎหมายควบคุม ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายวิชาชีพสถาปนิกและวิศวกร กฎหมายทางด้านแรงงาน กฎหมายทางด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น โดยกฎหมายและข้อบังคับเหล่านี้บริษัทต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดให้ครบถ้วน ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ครบถ้วนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจึงมีแนวทางในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงจัดตั้งหน่วยงานทำหน้าที่ดูแลความรับผิดชอบในการติดตามและตรวจสอบการดำเนินการต่างๆ ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

5. ความเสี่ยงด้านสังคมและ/หรือสิ่งแวดล้อม (Social and/or Environment Risk)

5.1 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง และสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการมีส่วนร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นนโยบายที่บริษัทให้ความสำคัญอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการดูแลชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ก่อสร้างให้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างให้น้อยที่สุด ทั้งนี้บริษัทมีการประเมินความเสี่ยงและหาแนวทางในการควบคุมป้องกัน มีการดำเนินการเพื่อลดผลกระทบที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การควบคุมการเกิดมลภาวะต่างๆ ที่เกิดจากการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด เช่น เสียง ฝุ่นละออง น้ำเสีย เป็นต้น

นอกจากการดูแลผลกระทบจากการก่อสร้างแล้วนั้น บริษัทยังมีนโยบายในการสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโดยมีการประสานงานกับผู้นำชุมชนเพื่อเข้าสำรวจพื้นที่ของชุมชนเพื่อสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการก่อสร้าง ความกังวลใจเกี่ยวกับการก่อสร้าง กิจกรรมด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ชุมชนต้องการการสนับสนุน โดยบริษัทจะเข้าประสานงานดำเนินการให้กับชุมชน เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน



6. ความเสี่ยงเกิดใหม่ (Emergency Risk)

6.1 การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society)

ขณะนี้หลายประเทศทั่วโลกกำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) หรือสังคมที่มีประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 7 ของจำนวนประชากรทั้งหมด และประชากรโลกจะกลายเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) ในอีก 35 ปีข้างหน้า โดยจะมีประชากรอายุ 65 ขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 14 ของประชากรทั้งหมด นี่ถือเป็นความท้าทายที่ทุกประเทศต้องเผชิญ เพียงแต่ผลที่จะเกิดขึ้นอาจรวดเร็วและรุนแรงแตกต่างกันไป

สำหรับประเทศไทยกำลังเปลี่ยนผ่านจากสังคมผู้สูงอายุไปสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ โดยในขณะนี้ไทยมีประชากรที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไปมากถึงร้อยละ 10 หรือมากกว่า 7 ล้านคน และภายในปี 2583 ประชากรในกลุ่มนี้จะเพิ่มจำนวนเป็น 17 ล้านคนซึ่งมากกว่า 1 ใน 4 ของประชากรทั้งประเทศ และข้อมูลจาก World Population Aging โดยองค์การสหประชาชาติระบุว่าหลังจากปี 2552 ประชากรไทยที่อยู่ในวัยพึ่งพา (เด็กและผู้สูงอายุ) จะมีจำนวนมากกว่าประชากรในวัยแรงงาน และในปี 2560 จะเป็นครั้งแรกในประวัติศาสตร์ที่มีประชากรเด็กน้อยกว่าประชากรผู้สูงอายุ

จากสถานการณ์ดังกล่าวที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้น ย่อมส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากธุรกิจก่อสร้างของบริษัทจำเป็นต้องใช้บุคลากรที่อยู่ในวัยแรงงานเป็นจำนวนมาก ทางบริษัทจึงเตรียมพร้อมรับมือกับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ดังนี้

1. การขยายอายุเกษียณ บริษัทมีนโยบายที่จะขยายอายุเกษียณของพนักงานจากเดิม 55 ปี เป็น 60 ปี และพิจารณาจ้างงานต่อไปเรื่อยๆ ในกรณีที่พนักงานท่านนั้นๆ ยังคงมีประสิทธิภาพในการทำงานที่ดีเพียงพอ เพื่อเพิ่มคนในวัยทำงานและช่วยบรรเทาผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงเป็นการรักษามูลค่าที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้ร่วมทำงานกับบริษัทต่อไป

2. ในส่วนของแรงงานก่อสร้างนั้นนอกจากการจ้างแรงงานก่อสร้างที่เป็นคนไทยแล้วนั้น บริษัทมีการพึ่งพิงแรงงานจากผู้รับเหมาช่วงซึ่งส่วนมากจะเป็นแรงงานจากประเทศข้างเคียง ได้แก่ แรงงานจากประเทศกัมพูชา แรงงานจากประเทศพม่า เป็นต้น โดยบริษัทจะมีการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงที่ไม่ใช่แรงงานเด็ก แรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย หากผู้รับเหมาช่วงรายใดมีคุณสมบัติดังกล่าวจึงจะทำการขึ้นทะเบียนเป็นคู่ค้ากับบริษัท

3. บริษัทจะมีการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาช่วยในการดำเนินการก่อสร้าง รวมถึงการบริหารการก่อสร้างให้มากขึ้น เพื่อลดการพึ่งพาแรงงานก่อสร้าง และช่วยลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน



4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (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 700 ล้านบาท ใช้ไป 340.16 ล้านบาท 2.ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 1,500 ล้านบาท ใช้ไป 375.32 ล้านบาท 3.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินกู้ SCR 224 ล้านบาท เบิกใช้แล้วจำนวน 206 ล้านบาท วงเงินเหลือ 18 ล้านบาทคงเหลือหนี้ 166.18 ล้านบาท - วงเงินกู้ SCR 390.70 ล้านบาท เบิกใช้แล้วจำนวน 55.70 ล้านบาท วงเงินคงเหลือ 335 ล้านบาท คงเหลือหนี้ 55.70 ล้านบาท - วงเงินกู้ CSM 1,550 ล้านบาท คงเหลือหนี้ 1,410.68 ล้านบาท (ใช้เต็มวงเงินแล้ว)
2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	1,947,771,773	1,518,057,847	1.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 1,000 ล้านบาท ใช้ไป 398.94 ล้านบาท
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง	- เป็นเจ้าของ - บางส่วนทำสัญญาเช่า 5 ปี	1,403,911,833	387,420,702	- เครื่องจักรที่ทำสัญญาเช่า เหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 3-5 ปี โดยเฉลี่ย
4. แบบก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์	เป็นเจ้าของ	550,548,384	90,666,254	-
5. เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	เป็นเจ้าของ	272,813,858	118,557,969	-
6. ยานพาหนะ	- เป็นเจ้าของ - บางส่วนทำสัญญาเช่า 4 ปี	225,181,029	88,759,092	- ยานพาหนะที่ทำสัญญาเช่า เหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 2-4 ปี

หมายเหตุ- รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน 20 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

4.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและกิจการร่วมค้า มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ คือ ลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่างๆ ในการดำเนินงาน โดยมีข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

รูปแบบ เครื่องหมาย/ ลิขสิทธิ์	ชื่อเจ้าของ	ประเภทสินค้า/บริการ	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิทางบัญชี
1. ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	เป็นเจ้าของ	ซอฟต์แวร์	33,606,004	6,816,093
2. เงินจ่ายซื้อฐานลูกค้าและ ธุรกิจเดิม	เป็นเจ้าของ	ฐานลูกค้าและธุรกิจเดิม	8,000,000	3,521,461

หมายเหตุ - รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน 22 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทและมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี สำหรับสัดส่วนเงินลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้านั้น ขึ้นอยู่กับความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ความสามารถในการลงทุนและอำนาจการบริหารงานเป็นหลัก โดยการบริหารงานในธุรกิจที่บริษัทมีความชำนาญ บริษัทจะส่งตัวแทนกรรมการเข้าไปร่วมกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารงานให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท รวมทั้งติดตามตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้ ส่วนอำนาจในการบริหารงานในธุรกิจอื่นที่บริษัทไม่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการแทนการเข้าไปบริหารงานโดยตรง

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้มีนโยบายขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในลักษณะการขยายตัวไปข้างหน้า เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้ ควบคู่กับแผนการขยายธุรกิจหลักของบริษัทให้เติบโตยิ่งขึ้น เช่น ดำเนินธุรกิจเซอวิส อพาร์ทเมนต์สร้างใหม่เพื่อการให้เช่า หรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพทำเลที่ตั้งดี พร้อมใช้งานและสามารถสร้างรายได้ทันที ได้แก่ การบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม เซอวิส อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น



5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่คดียังไม่ถึงที่สุด ซึ่งเกิดจากการประกอบธุรกิจปกติ และเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัท มีจำนวนทุนทรัพย์ฟ้องสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2 คดี คือ

1. 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 ได้ร้องขอและได้รับการอนุมัติให้ลดจำนวนหน่วยการก่อสร้างลงเหลือเพียง 13,674 ยูนิต ซึ่งขั้นตอนการก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จและส่งมอบงานแล้ว แต่ยังคงมีการค้างชำระค่างวดงานเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทได้มีการทวงถามหลายครั้งแล้ว แต่ผู้ว่าจ้างยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินค่าก่อสร้างแก่บริษัททำให้บริษัทเสียหาย	
ความคืบหน้าคดี	ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครอง	



ความเห็นฝ่ายกฎหมาย งานก่อสร้างโครงการดังกล่าวเกิดปัญหาความล่าช้าขึ้น โดยความล่าช้าดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจากความผิดของ SMJV แต่เกิดจากปัญหาของทางการเคหะแห่งชาติเองที่มีการชะลอการดำเนินงาน และการจ่ายเงินค่าก่อสร้างล่าช้ามีผลต่องานก่อสร้าง ทำให้ SMJV ได้รับความเสียหาย การเคหะแห่งชาติไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าปรับเป็นดอกเบี้ยจาก SMJV อีกทั้ง SMJV ได้รับความเสียหายมีค่าใช้จ่ายจากการเตรียมโครงการภายหลังการหยุดงาน ทั้งในส่วนอุปกรณ์, ที่ดิน, ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกัน ค่าควบคุมการเร่งงานจากความล่าช้าของโครงการ และอื่นๆ ซึ่งเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง SMJV จึงมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการเคหะแห่งชาติตามฟ้องได้ โดยคาดว่าศาลปกครองกลางจะมีคำพิพากษาให้การเคหะแห่งชาติชำระค่าเสียหายให้แก่ SMJV

2. คดีความแพ่ง ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขดำที่ พ.2279/2559

ระหว่าง บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) โจทก์
บริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) จำเลย
ทุนทรัพย์ฟ้อง 53,348,493.46 บาท ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง
วันที่ยื่นฟ้อง 3 พฤศจิกายน 2559

มูลเหตุคดี เนื่องด้วยบริษัทได้ชำระเงินค่าซ่อมแซมงานแทน สยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุณ ("กิจการร่วมค้า") ให้กับ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ว่าจ้าง) จำนวนเงิน 45,338,958.90 บาท ต่อมาบริษัทได้ยื่นฟ้องไล่เบี้ยบริษัทซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้รับเหมาช่วง เพื่อขอให้ศาลบังคับให้ชำระค่าเสียหายรวมเป็นทุนทรัพย์ที่ฟ้องจำนวน 53,348,493.46 บาท

ความคืบหน้าคดี ปัจจุบันศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์



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:ir@synteccon.com
ทุนจดทะเบียน	จำนวน 1,600,000,000 บาท
หุ้นสามัญ	จำนวน 1,600,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1.00 บาท
ผู้สอบบัญชี	นางสาวมะลิวรรณ พาหุฉินกร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4701 นายณรงค์ หลักฐาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4700 นายมานิตย์ วรภิจจาภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7326 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	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	4,000,000	2,080,000	2,080,000	52.00	สามัญ
2. บจ. แนเซอร์วิล 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
4. บจ. แนเซอร์วิล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารบุคลากร สำหรับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	20,000	19,997	19,997	99.97	สามัญ
5. บจ. ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์تنเนอร์ส 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	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	ก่อสร้างโครงการ บ้านเอื้ออาทรให้แก่ การเคหะแห่งชาติ	-	-	-	65.00	-

