

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 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2536 โดยที่อยู่จดทะเบียนมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 และมีสำนักงานสาขาแห่งที่หนึ่ง ตั้งอยู่เลขที่ 61 ซอยหลังสวน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการห้องพัก หรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

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

การรับงานก่อสร้างของบริษัทได้ดำเนินการตามขั้นตอนอย่างถูกต้องเหมาะสม ทั้งในกรณีที่ผู้ว่าจ้างเป็นหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือภาคเอกชน ซึ่งจะมีการกำหนดขั้นตอน วิธีการเสนอราคา กรอระยะเวลาการดำเนินการ และเงื่อนไขการก่อสร้างที่แตกต่างกันออกไป หากบริษัทได้รับการคัดเลือกผ่านการเจรจาต่อรองราคาและระบุเงื่อนไขการก่อสร้างที่พอใจทุกฝ่ายเรียบร้อยแล้ว จึงเกิดการว่าจ้างให้ก่อสร้างในที่สุด

โดยทั่วไปบริษัทจะเป็นผู้รับเหมาหลักในการก่อสร้าง เว้นแต่เป็นโครงการขนาดใหญ่หรือต้องใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการก่อสร้าง อาจพิจารณาเข้าร่วมดำเนินการในลักษณะกิจการร่วมค้ากับบริษัทอื่น ซึ่งก่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนเทคนิคในการทำงาน การเรียนรู้และถ่ายทอดเทคโนโลยีใหม่ องค์ความรู้ด้านต่างๆ ส่งเสริมการพัฒนาด้านนวัตกรรม และถือเป็นการขยายศักยภาพการทำงานของบริษัท เพื่อเปิดโอกาสในการเข้าร่วมการประมูลโครงการใหญ่ทั้งภาครัฐบาลและเอกชนต่อไปในอนาคต

สำหรับแรงงานในการก่อสร้างนั้น บริษัทมีคณานรายวันของตนเองส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งมาจากการว่าจ้างผู้รับจ้างช่วงที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้กับบริษัทอย่างถูกต้อง ซึ่งจะต้องมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งข้อดีในส่วนนี้คือสามารถกำหนดปริมาณคณานตามความต้องการในแต่ละช่วงเวลาได้อย่างเหมาะสม นำมาซึ่งการควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

● กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ตารางแสดงกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มผู้ถือหุ้น (เกินร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้ว)		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
นายจิรโมท พนุสุตร		188,982,560	11.811
น.ส.ณิชา พนุสุตร		176,031,760	11.002
นายสุขุม พนุสุตร		107,766,600	6.735
รวมทั้งสิ้น		472,780,920	29.548

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ วัฒนธรรม ค่านิยม และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำในอุตสาหกรรมก่อสร้างที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องในเรื่องคุณภาพ 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 เปรียบเสมือนการสร้างตึกสูงนั้น สิ่งสำคัญอยู่ที่การวางรากฐานที่มั่นคงแข็งแรง วัฒนธรรมของบริษัทก็เช่นกัน เมื่อได้รับการปฏิบัติและส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่นแล้ว จะสามารถหล่อหลอมให้ทุกคนมีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกัน สร้างสรรค์และฟันฝ่าอุปสรรคต่างๆ ร่วมกัน เพื่อประโยชน์ในการสร้างประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงานอย่างสูงสุด โดยมีข้อตกลงร่วมกัน ดังนี้

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

วัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาว

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องการก่อสร้างอาคารทุกรูปแบบ และรับงานก่อสร้างแบบครบวงจร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการก่อสร้างด้วยความปลอดภัยสูงสุด และในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า บริษัทตั้งเป้าหมายให้มีรายได้ติด 1 ใน 5 ของกลุ่มอุตสาหกรรมก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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 เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้เพื่อให้ลูกค้าสามารถแข่งขันในธุรกิจได้
4. ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยดำเนินงานด้วยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และร่วมกันรักษาสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะการดูแลให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณชุมชน สังคม ผู้อยู่อาศัยรอบพื้นที่การก่อสร้างอย่างน้อยที่สุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในช่วงเวลาที่ผ่านมาบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ โดยมีลำดับเหตุการณ์และประเด็นสำคัญต่างๆ ดังนี้

- 2531 - ธันวาคม บริษัท สยาม ชินเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยการร่วมทุนระหว่างบริษัทไทย และกลุ่มบริษัทรับเหมาก่อสร้างสิงคโปร์ 3 กลุ่ม
- 2536 - ตุลาคม แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเปลี่ยนชื่อจากบริษัท สยาม ชินเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็น บริษัท สยาม ชินเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นที่เรียบร้อย
- 2543 - สิงหาคม เข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากระบบอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทแบบลอยตัว
- 2544 - มีนาคม ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการ ตามมติที่ประชุมเจ้าหนี้ยอมรับ ด้วยคะแนนเสียงร้อยละ 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 แนนเซอร์ 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 ลงนามในหนังสือสัญญากิจการร่วมค้าสยามซินเทค – วิจิตรภัณฑ์ - กรุงธน (กิจการร่วมค้า) โดยมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51.00 : 24.50 : 24.50 ตามลำดับ เพื่อเสนอราคาการก่อสร้างโครงการของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ โดยสัญญามีมูลค่า 875,000,000 บาท
 - ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท จาก 400,000,000 บาท เป็น 1,600,000,000 บาท จำนวน 1,600,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท โดยเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วน 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 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนที่ประเทศสหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์ 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 บริษัทต้องจ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วน มูลค่า 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 โดย บริษัท ถือ หุ้น ร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้วจึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท มูลค่า 78,000,000 บาท จำนวน 780,000 หุ้น
- ตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แซม เอก อาร์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจการบริหารงานบุคคลสำหรับโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าอื่นๆ ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 999,700 บาท จำนวน 9,997 หุ้น และ บริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจการบริหารงานโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าอื่นๆ ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 74.97 หรือคิดเป็นมูลค่าเงิน ลงทุน 749,700 บาท จำนวน 7,497 หุ้น

- พฤศจิกายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 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 โดย บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้ว จึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 98,800,000 บาท จำนวน 988,000 หุ้น

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

- ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทย่อย จากบริษัท แทม เอช อาร์ จำกัด เป็น บริษัท แนเชอร์ล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

- ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนในบริษัท ซินเทค 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 แนเชอร์ล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ 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 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 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 โดย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 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)

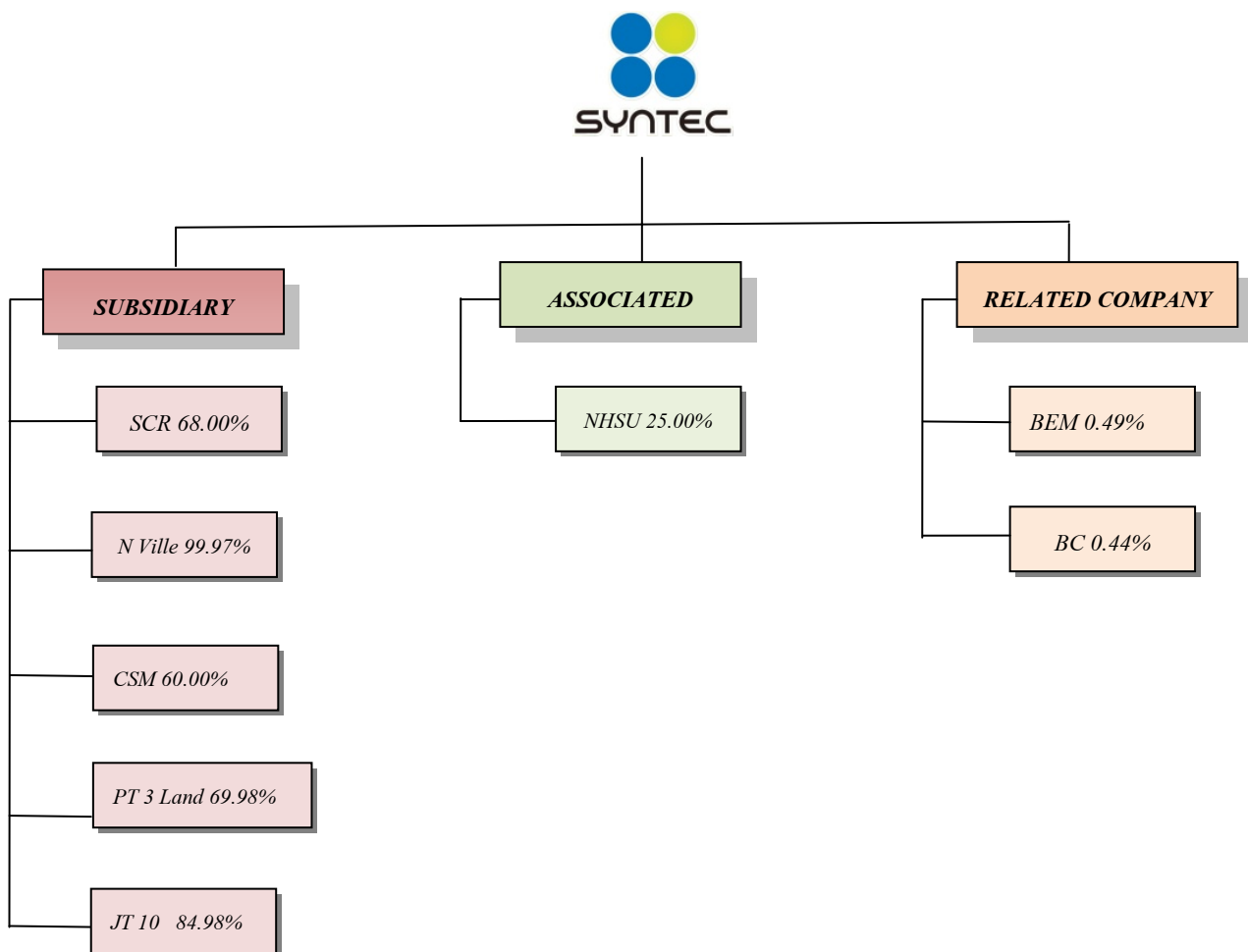
- 2558 - เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติตัดเงินลงทุนของ บริษัท สลิธธรา จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ออกจากงบการเงินและแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 5.00 เนื่องจากเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 ศาลฎีกามีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยเจ้าหน้าที่งานพิทักษ์ทรัพย์และอยู่ระหว่างดำเนินการทางกฎหมาย
- มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 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 (กิจการ ร่วม คำ ซินเท็ค-ไมวาน) ในวันที่ 14 สิงหาคม 2558 และต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2558 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำพิพากษาให้บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด ล้มละลาย โดยบริษัทมีส่วนของผู้ร่วมคำร้อยละ 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 หรือคิดเป็น มูลค่าเงินลงทุน 600,000 บาท จำนวน 6,000 หุ้น
- ธันวาคม เกิดเหตุการณ์ควมรวมกิจการกันระหว่างบริษัท ทางด่วนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BECL) และ บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BECL) เกิดเป็นบริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้คงมูลค่าเงินลงทุนไว้เท่าเดิมและไม่เพิ่มทุนตามสัดส่วน 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 จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี พรีเมียม 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 พาร์ตเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

- 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 – วิจิตรภัณฑ์ - กรุงธน โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51
- 2561 - 16 มีนาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ดังนี้ นายสมชาย ศิริเลิศพานิช กรรมการผู้จัดการ ให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และยังคงดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการ และกรรมการบริษัทเช่นเดิม, นายจิรโมท พนุสูตร ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเช่นเดิม และนางสาวนุชนาถ สิริสุขุมมิตร ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและบัญชี
- 23 เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนตามสัดส่วนในบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ตเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000,000 บาท จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพิ่มอีก 100,000,000 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น เป็น 1,100,000,000 บาท จำนวน 11,000,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 660,000,000 บาท จำนวน 6,600,000 หุ้น
- 15 พฤษภาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด เพื่อบริการขยายธุรกิจและเพิ่มรายได้จากการให้บริการห้องพักที่จังหวัดภูเก็ต ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 69.98 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 699,800 บาท จำนวน 6,998 หุ้น และบริษัท เจที เทน จำกัด เพื่อบริการขยายธุรกิจและเพิ่มรายได้จากการให้บริการห้องพักที่จังหวัดชลบุรี ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 84.98 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 849,800 บาท จำนวน 8,498 หุ้น
- 20 มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท เจที เทน จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพิ่มอีก 99,000,000 บาท จำนวน 990,000 หุ้น เป็น 100,000,000 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 84.98 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 84,980,000 บาท จำนวน 849,800 หุ้น

- 9 กรกฎาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการตัดหนี้สูญที่ ของกิจการร่วมค้า สยามซินเทค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน จำนวน 11,100,000 บาท โดยตั้งสำรองไว้เรียบร้อยแล้ว
- 3 ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นของ บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด จากเดิมบริษัทถือหุ้นร้อยละ 69.98 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 699,800 บาท จำนวน 6,998 หุ้น เพิ่มอีกร้อยละ 10.00 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 100,000 บาท จำนวน 1,000 หุ้น ดังนั้นบริษัทจึงถือหุ้นร้อยละ 79.98 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 799,800 บาท จำนวน 7,998 หุ้น ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้น
- 3 ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อการบริหารทางการเงิน ภายในวงเงินสูงสุด 200,000,000 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นไม่เกิน 60,000,000 หุ้น หรือร้อยละ 3.75 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการซื้อหุ้นคืนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีกำหนดตั้งแต่ 17 ธันวาคม 2561 ถึง 16 ธันวาคม 2562

1.3 แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม เป็น 4 ประเภทใหญ่ ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



คำอธิบายตัวย่อบริษัท

1. SCR : บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2. N Ville : บริษัท แนนเซอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
3. CSM : บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด
4. PT 3 Land : บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด // จัดทะเบียนจัดตั้งกิจการ ปี 2561 // อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้น
5. JT 10 : บริษัท เจที เทน จำกัด // จัดทะเบียนจัดตั้งกิจการ ปี 2561
6. NHSU : บริษัท แนนเซอรัล ไฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด
7. BEM : บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
8. BC : บริษัท บางกอกคลับ จำกัด

● ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

- บริษัทย่อย

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

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 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 โครงการซีทาดีนส์ แกรนด์ เซ็นทรัล ศรีราชา (Citadines Grand Central Sriracha), โครงการซัมเมอร์ เซ็ท ศรีราชา (Somerset Central Sriracha) และโครงการเดอะ โซน ปราชินบุรี (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 ดัชเชส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อ แนนเซอรัล วิลล์ เรสซิเดนซ์)

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

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,100,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 11,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

4. บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด (PT 3 Land)

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 69.98 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

5. บริษัท เจที เทน จำกัด (JT10)

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 84.98 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

บริษัทร่วม

1. บริษัท แนนเซอร์ล ไฮเต็ล สุภูมิวิท จำกัด (NHSU)

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

บริษัทที่เกี่ยวข้อง

1. บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) บริษัทถือหุ้นร้อยละ 0.49

2. บริษัท บางกอกຄล็บ 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	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
2. บริษัท แนนเซอร์ล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	99.97	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
3. บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด	ไทย	60.00	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
4. บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด	ไทย	69.98	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
5. บริษัท เจที เทน จำกัด	ไทย	84.98	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
บริษัทร่วม			
1. บริษัท แนนเซอร์ล ไฮเต็ล สุภูมิวิท จำกัด	ไทย	25.00	เป็นบริษัทร่วม
กิจการร่วมค้า			
1. กิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน	ไทย	51.00	เป็นกิจการร่วมค้า จดทะเบียนเลิกกิจการแล้ว
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
1. บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	0.49	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
2. บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นผู้ร่วมค้าของ กิจการร่วมค้า ซินเท็ค-ไมวาน (จนถึงวันที่ 19 ต.ค.58)
3. บริษัท สยาม ซินเทค แพลนเนอร์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมกร่วมกัน
4. บริษัท เทท เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
5. บริษัท เอ็น แอนด์ เจ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมกร่วมกัน
6. บริษัท นารายณ์ภักดิ์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมกร่วมกัน
7. บริษัท เอ็น แอนด์ เจ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมกร่วมกัน

8. บริษัท พิงค์ คาเฟ่ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการ เกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท
9. บริษัท เซฟ ซีรีส์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเป็น ผู้บริหารสำคัญของบริษัท
10. บริษัท ไรท์แมน คอเปอร์เรชั่น จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการถือหุ้นทางอ้อม
11. บริษัท มั่นคงแสงทอง โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน กับบริษัท
12. บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับ กรรมการของบริษัท
13. บริษัท เวลต์ ลิฟวิ่ง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับ กรรมการของบริษัท
14. บริษัท เชื้อไฟบูลย์สตีล จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกรรมการ เกี่ยวข้องกับกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท
15. บริษัท ไรท์แมน ภัตตาคาร จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
16. บริษัท ไทยรุ่งเรืองอุตสาหกรรม จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นและ กรรมการเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการของ บริษัท
17. บริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นและ กรรมการเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ย่อย
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			
1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 6 ท่าน	ไทย	-	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นกรรมการ บริษัท ผู้ถือหุ้น ผู้บริหารคนสำคัญ หรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกับผู้บริหารสำคัญ
2. ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	-	บุคคลที่มีอำนาจ และความรับผิดชอบ การ วางแผน สั่งการ และควบคุมกิจการต่างๆ ของ กิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึง กรรมการของกลุ่มบริษัท/บริษัท (ไม่ว่าจะทำ หน้าที่เป็นผู้บริหารหรือไม่)



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



- โครงการซีทาดีนส์ 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 จึงสามารถเดินทางต่อไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้อย่างง่ายดาย ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์อันดีเยี่ยมจากมาตรฐานบริการของโรงแรมเครือ Ascott International ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วน of สิ่งอำนวยความสะดวกทางนันทนาการที่จัดเตรียมไว้ให้บริการอย่างครบครัน เช่น ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

โดยในปี 2561 มียอดการเข้าพักโดยเฉลี่ย 83% และ 81% ในปี 2560



- โครงการซัมเมอร์เซ็ท ฮาเบอร์วิว ศรีราชา (Somerset Harbourview Sriracha) ตั้งอยู่เลขที่ 88 ถนนสุรศักดิ์ สงวน ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งไม่ไกลจากโครงการแรก เป็นโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 19 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ด้วยห้องพักจำนวน 176 ห้อง พื้นที่รวม 19,422 ตารางเมตร โดยมีนโยบายจะให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะคนญี่ปุ่นที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม จังหวัดชลบุรีและระยอง ซึ่งเป็นจังหวัดที่เป็นตัวเลือกชั้นยอดสำหรับนักท่องเที่ยวที่นิยมเดินทางมายังประเทศไทย จึงสามารถเดินทางต่อไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้อย่างง่ายดาย ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์อันดีเยี่ยมจากมาตรฐานบริการของโรงแรมเครือ Ascott International ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน ห้องฟิตเนส ชาวน่า สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

โดยในปี 2561 มีความคืบหน้าด้านงานโครงสร้างซึ่งแล้วเสร็จในช่วงปลายเดือนมีนาคม งานสถาปัตยกรรมแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม และจะเปิดดำเนินงานในต้นเดือน มกราคม 2562



- โครงการเดอะ โซน ปราจีนบุรี (The Zone Prachinburi) ตั้งอยู่ที่อำเภอลองรั้ง อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งบริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม 304 และนิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี เป็นโครงการขนาดใหญ่ แบ่งเป็นส่วนของห้องพัก 2 อาคาร จำนวน 306 ห้อง และพื้นที่ส่วนของร้านค้าให้เช่าประมาณ 2,000 ตารางเมตร พื้นที่รวม 20,578 ตารางเมตร พร้อมสำหรับรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของลูกค้าที่มีอำนาจการใช้จ่ายใช้สอยที่สูงขึ้นในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและชุมชนใกล้เคียงในอนาคต ซึ่งโครงการได้ผ่านขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เรียบร้อยแล้ว แต่ยังชะลอการดำเนินงานก่อสร้าง

ผู้พัฒนาโครงการ (Developer) ดำเนินงานโดยบริษัท พีทีที แลนด์ จำกัด (PT3) ปัจจุบันมีโครงการระหว่างดำเนินการ 1 แห่ง คือ



- โครงการครอสทูล ไวบ์ ปาตอง เซ็นเตอร์ (X2 VIBE PATONG CENTER) ตั้งอยู่ที่ ตำบลปาตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนถนนประชาอุทิศ 100 ปี สาย 3 อยู่ห่างจากห้างจังซีลอน ประมาณ 300 เมตร เป็นโครงการโรงแรมสูง 8 ชั้น ด้วยห้องพักจำนวน 323 ห้อง พื้นที่รวม 22,144 ตารางเมตร โดยมีนโยบายจะให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้น ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวออสเตรเลีย ชาวจีน และ ชาวยุโรป ที่ชอบท่องเที่ยวเกาะทางใต้ของประเทศไทย และด้วยทำเลที่สะดวกของโรงแรม ซึ่งห่างจากชายหาดปาตอง ประมาณ 500 เมตร ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินไปยังชายหาดได้อย่างสะดวก และยังใกล้กับชอปปิงบางลา แหล่งท่องเที่ยวยามค่ำคืนชื่อดังของปาตองอีกด้วย

โดยโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จัดเตรียมไว้ให้อย่างครบครัน เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ห้องนอนติดระเบียง ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วนของกิจกรรมทางสันทนาการต่าง ๆ เช่น ห้องฟิตเนส ซาวน่า สวนสาธารณะ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

คาดว่าจะเริ่มดำเนินขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 โดยงานโครงสร้างจะแล้วเสร็จในช่วงปลายเดือนมีนาคม ส่วนงานสถาปัตยกรรมจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม ปี 2563 และเมื่อได้รับเอกสารอนุญาตเปิดใช้อาคารเรียบร้อยแล้ว จะสามารถเปิดดำเนินการได้อย่างเต็มรูปแบบต้นปี 2564

ผู้พัฒนาโครงการ (Developer) ดำเนินงานโดยบริษัท เจที เทน จำกัด (JT10) ปัจจุบันมีโครงการระหว่างดำเนินการ 1 แห่ง คือ



- โครงการนี้ตั้งอยู่ที่ อำเภอบางละมุง ตำบลนาจอมเทียน จังหวัดชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ในชอยนาจอมเทียน 10 เป็นโครงการโรงแรม สูง 6 ชั้น ด้วยห้องพักประมาณ 120 ห้อง พื้นที่รวม 15,000 ตารางเมตร โดยมีนโยบายจะให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้น ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวไทยที่ชอบท่องเที่ยวเป็นครอบครัว ชาวจีน และ ชาวยุโรปที่ต้องการพักผ่อนริมชายหาด และไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ซึ่งโรงแรมตั้งอยู่ติดชายหาดพัทยา-นาจอมเทียน มีความสงบ ลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรมได้ผ่อนคลายกับบรรยากาศริมทะเล และร่มรื่นด้วยทิวต้นสนอายุกว่าร้อยปี

โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ห้องนอนติดระเบียง ห้องนอนวิวทะเล ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกทางสันทนาการที่จัดเตรียมไว้ให้บริการอย่างครบครัน เช่น ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

คาดว่าจะเริ่มดำเนินขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เริ่มก่อสร้างไตรมาสที่ 4 ปี 2562 งานโครงสร้างจะแล้วเสร็จในช่วงปลายเดือนมีนาคม ส่วนงานสถาปัตยกรรมจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม ปี 2563 และเมื่อได้รับเอกสารอนุญาตเปิดใช้อาคารเรียบร้อยแล้ว จะสามารถเปิดดำเนินการได้อย่างเต็มรูปแบบต้นปี 2564

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

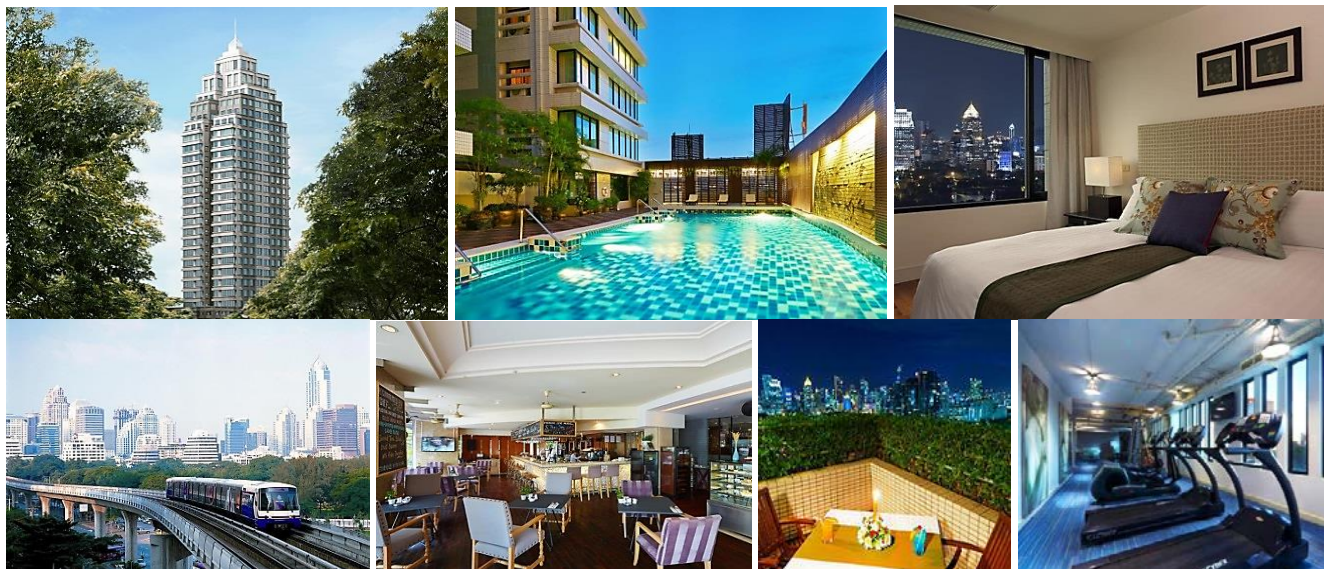


โครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดในซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง 15 ชั้น เป็นโครงการอาคารรูปแบบผสมระหว่างพื้นที่ร้านค้า 47 ห้อง และห้องพักจำนวน 148 ห้อง พื้นที่รวม 23,626 ตารางเมตร โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง ลิฟต์ ที่จอดรถ การรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง กล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ฟิตเนส สวนหย่อม และพื้นที่จัดบาร์บีคิว เป็นต้น ผู้เข้าพักจะพบกับไลฟ์สไตล์ที่ทุกความสะดวกสบายอยู่ใกล้แค่ก้าว ไม่ว่าจะเป็นสถานีรถไฟฟ้าที่ใช้เวลาเดินเพียง 5 นาที ร้านค้า ร้านอาหารระดับไฮเอนด์ ร้านสะดวกซื้อ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ มหาวิทยาลัย พิพิธภัณฑ์ แม้กระทั่งแหล่งบันเทิงยามค่ำคืน

ในปีที่ผ่านมาได้มีการปรับปรุงห้องพัก 105 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลางรวม 300 ตารางเมตร ซึ่งแล้วเสร็จทั้งหมดปลายปี ทั้งนี้ จะมีการปรับแผนการตลาด โปรโมชันส่งเสริมการขายเพื่อปรับราคาค่าเช่าให้สูงขึ้น ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2561 ที่ 60.25% และปี 2560 ที่ 73.68% ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วน และสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยในปี 2561 ที่ 93% และปี 2560 ที่ 91%



1.3 เจ้าของสิทธิการเช่า (Leasehold) ดำเนินงานโดยบริษัท แนนเซอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แอนด์ แมนเนจเมนต์ จำกัด (N Ville) ประกอบธุรกิจดำเนินการบริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เดอะ ดัสเชส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อ แนนเซอรัล วิลล์ เรสซิเดนซ์) ซึ่งได้สิทธิการเช่านาน 19 ปี 7 เดือน 17 วัน โดยเช่าเป็นเจ้าของสิทธิเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2576



เดอะ ดัสเชส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อ แนนเซอรัล วิลล์ เรสซิเดนซ์) ตั้งอยู่ในซอยหลังสวน เปิดให้บริการ ตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2556 เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาวสูง 29 ชั้น จำนวนห้องพัก 165 ห้อง บนพื้นที่ 21,507 ตารางเมตร ขึ้นชื่อในเรื่องห้องพักที่กว้างขวาง ครอบคลุมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นภายในห้องพัก บรรยากาศเงียบสงบเป็นส่วนตัวในทำเลใจกลางย่านธุรกิจที่คึกคัก ทำให้เหมาะสำหรับการเข้าพักทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว ทุกๆ ห้องมาพร้อมกับวิวเมืองที่สวยงาม นอกจากนี้ โรงแรมยังมีบริการต่างๆ สำหรับนักธุรกิจ อาทิ ห้องประชุมขนาดเล็กและบริการเลขานุการครบวงจรอีกด้วย พร้อมทั้งสระว่ายน้ำกลางแจ้ง ชาวน่า ฟิตเนส ห้องอาหาร ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ มีพื้นที่จัดกิจกรรมและงานอีเวนต์ขนาด 55 ตารางเมตร และยังมีบริการจองทัวร์/ตัว บริการคอนซีเยจ และหนังสือพิมพ์ฟรีในล็อบบี้ มีรถรับส่งสนามบิน (24 ชั่วโมง) ให้บริการแก่ผู้เข้าพักโดยคิดค่าบริการเพิ่มเติม มีที่จอดรถฟรีภายในที่พักอีกด้วย และด้วยทำเลที่สุดแสนจะสะดวกสบายนี้ ผู้เข้าพักจึงสามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นร้านค้า ร้านอาหาร แหล่งช้อปปิ้ง และย่านบันเทิงได้อย่างรวดเร็ว หรือหากต้องการไปยังจุดอื่นของกรุงเทพ ก็มีทางเลือกในการเดินทางที่หลากหลาย รวมถึงรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยสถานีที่ใกล้ที่สุด (เฟลิมิจิต) สามารถเดินโดยใช้เวลาเพียง 10 นาทีเท่านั้น

โดยในปี 2561 มียอดการเข้าพักโดยเฉลี่ย 79.18% และ 82.24% ในปี 2560

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 บริษัทจะมีการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงที่มีความชำนาญเข้ามาดำเนินงานในบางส่วน ซึ่งการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงนั้นบริษัทจะมีการพิจารณาผลงานในอดีต และความน่าเชื่อถือ โดยบริษัทจะไม่พึ่งพาผู้รับเหมาช่วงรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ

2. ผู้รับเหมาช่วง (Sub-Contractor) บริษัทจะรับงานโดยการรับจ้างจากผู้รับเหมารายอื่นที่ได้รับงานโดยตรงจากเจ้าของโครงการ โดยบริษัทจะพิจารณาเป็นผู้รับเหมาช่วงจากบริษัทผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียง และมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง

3. กิจการร่วมค้า (Joint Venture) บริษัทอาจมีการร่วมประกอบธุรกิจของบุคคลหรือกิจการตั้งแต่สองคนขึ้นไป โดยมีการร่วมลงทุนไม่ว่าจะเป็นเงินทุน ทรัพย์สิน แรงงาน เทคโนโลยี หรืออื่น ๆ ภายใต้ข้อตกลงหรือสัญญาร่วมค้าเพื่อประกอบกิจการร่วมกัน โดยการประกอบกิจการในลักษณะนี้จะเกิดในกรณีที่บริษัทมีการรับงานโครงการใหญ่ ๆ ที่ต้องอาศัยแรงงานและเทคโนโลยีในการดำเนินงาน ซึ่งถ้าหากโครงการได้เสร็จสิ้นลงก็จะถือว่าการร่วมค้านั้นยุติลงด้วย

และเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้จากที่ผ่านมา จะสามารถแบ่งชนิดของการก่อสร้างตามลักษณะงานได้ดังนี้

1. โครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานของภาครัฐ ซึ่งบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญขั้นพื้นฐานในการพัฒนาประเทศชาติ จึงมุ่งมั่นที่จะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแต่ละประเภทงาน อันได้แก่ งานก่อสร้างบ่อพักและท่อร้อยสาย โครงการบำบัดน้ำเสีย แนวป้องกันน้ำท่วมคอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น บริษัทมีแผนงานที่จะเข้าร่วมประมูลงานโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยอาจพิจารณาร่วมงานกับพันธมิตรทั้งในและต่างประเทศที่มีศักยภาพ เพื่อรองรับกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ภาครัฐจะต้องดำเนินการตามแผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

2. สถาบัน เป็นงานก่อสร้างอาคาร งานวางระบบต่าง ๆ โดยบริษัทมีผลงานการก่อสร้างประเภทงานสถาบันอันได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล สถานทูต อาคารสำนักงานเขต อาคารศูนย์ควบคุมการบิน เป็นต้น

3. อาคารที่พักอาศัย เป็นงานก่อสร้างอาคารแบบครบวงจร ตั้งแต่งานฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบสุขาภิบาล งานระบบไฟฟ้า ระบบการสื่อสาร งานระบบปรับอากาศ งานระบบลิฟต์ และงานภูมิทัศน์ภายนอก บริษัทมีผลงานก่อสร้าง อันได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โครงการบ้านจัดสรร โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นต้น

4. อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ เป็นงานก่อสร้างอาคารสำนักงานทุกประเภท ตั้งแต่งานก่อสร้างอาคารทั่วไป จนถึงอาคารระดับสูง รวมทั้งให้บริการงานระบบต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด บริษัทมีผลงาน

ก่อสร้างด้านอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ อันได้แก่ อาคารศูนย์นัดพบการ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ อาคารแสดงสินค้า เป็นต้น

5. งานก่อสร้างด้านโรงแรมหรือรีสอร์ท เป็นงานก่อสร้างโรงแรมหรือรีสอร์ททุกประเภทในลักษณะงานก่อสร้างแบบครบวงจร รวมทั้งระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทมีผลงานการก่อสร้างประเภทงานโรงแรมหรือรีสอร์ท อันได้แก่ โรงแรมหรูระดับต่าง ๆ รีสอร์ท สถานพักตากอากาศ เป็นต้น

6. งานก่อสร้างประเภทศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือ ซุปเปอร์โมดูล์ทุกประเภท ซึ่งเป็นอีกประเภทโครงการที่บริษัทใช้เทคโนโลยีและเทคนิคการก่อสร้างเข้ามาควบคุม โดยให้บริการงานก่อสร้างตั้งแต่งานโครงสร้างจนกระทั่งงานแล้วเสร็จ อันได้แก่ ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าระดับต่าง ๆ ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือซูปเปอร์โมดูล์ เป็นต้น

7. โรงงานอุตสาหกรรมเป็นการดำเนินการก่อสร้างโรงงานทุกประเภท รวมทั้งงานระบบต่าง ๆ ที่ได้มาตรฐานซึ่งจำเป็นและตอบสนองต่อการใช้งานในโรงงานอุตสาหกรรม โดยบริษัทมีผลงานการก่อสร้างประเภทโรงงานอุตสาหกรรม อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ เป็นต้น

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกตามประเภทบัญชีตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้านบาท

กลุ่มธุรกิจ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1. รายได้จากการก่อสร้าง	6,789.35	91.40	8,675.33	94.74	7,504.94	93.48
2. รายได้จากการให้บริการ	419.76	5.65	389.26	4.25	338.09	4.21
3. เงินชดเชยค่าเสียหาย	-		-		58.51	0.73
4. กำไรจากการจำหน่ายและตัดบัญชีทรัพย์สิน	141.47	1.90	8.37	0.09		
5. อื่นๆ						
- ดอกเบี้ยรับ	3.60	0.05	6.42	0.07	7.23	0.09
- โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-				40.99	0.51
- รายได้อื่น	74.11	1.00	77.30	0.85	78.35	0.98
รวม	7,428.31	100.00	9,156.70	100.00	8,028.12	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกตามกลุ่มธุรกิจจะพบว่ารายได้จากการรับเหมาก่อสร้างถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีธุรกิจการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อการค้าให้เข้าเริ่มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามแผนกลยุทธ์ที่เน้นการขยายการดำเนินธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในลักษณะไปการเติบโตไปข้างหน้า และยังสามารถดำเนินการควบคู่ไปกับแผนธุรกิจหลักได้เป็นอย่างดี

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้านบาท

บริษัท	% การถือหุ้น ของบริษัท	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
		มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1. บมจ. ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น		7,125.86	95.93	8,852.49	96.68	7,777.29	96.88
2. บริษัทย่อย							
- บจ. เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์	68.00	58.64	0.79	68.30	0.75	64.96	0.81
- บจ. เนเชอรัล วิลด์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์	99.97	4.65	0.06	11.46	0.13	9.18	0.11
- บจ. ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์	60.00	239.16	3.22	224.44	2.44	176.69	2.20
- บจ. พีที ทีรี แลนด์	69.98	0.09	-	-	-	-	-
- บจ. เจที เทน	84.98	-	-	-	-	-	-
รวม		7,428.31	100.00	9,156.70	100.00	8,028.12	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้แยกบริษัทและบริษัทย่อยจะพบว่า รายได้รวมของบริษัทสูงกว่าบริษัทย่อยเป็นอย่างมาก แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจไปในแนวทางธุรกิจหลักเป็นสำคัญ โดยมีรายได้จากบริษัทย่อยเติบโตขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง ส่งเสริมความแข็งแกร่งทางการเงิน และสร้างความมั่นคงด้วยรายได้ที่แน่นอนให้แก่บริษัทต่อไปในอนาคต

ตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง ตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้านบาท

ประเภทของงานก่อสร้าง	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
อาคารที่พักอาศัย (Residential)	4,759.59	70.10	6,141.40	70.79	5,759.46	76.74
อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ (Commercial)	714.99	10.53	492.00	5.67	362.20	4.83
ศูนย์การค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Retail)	582.01	8.57	443.72	5.12	333.87	4.45
โรงแรม รีสอร์ท (Leisure)	354.76	5.23	880.45	10.15	700.85	9.34
สถาบัน (Institution)	210.42	3.10	-	-	-	-
โรงงานอุตสาหกรรม (Industrial)	167.58	2.47	-	-	319.33	4.25
โครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน (Infrastructure)	-	-	717.76	8.27	29.22	0.39
รวม	6,789.35	100.00	8,675.33	100.00	7,504.54	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง ตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปีจะพบว่า รายได้จากการก่อสร้างประเภทอาคารที่พักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมยังคงสัดส่วนของรายได้ที่สูงกว่าการก่อสร้างประเภทอื่นๆ เป็นอย่างมาก รองลงมาคือรายได้จากการก่อสร้างอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต และโรงแรม รีสอร์ท, ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงเป็นผู้นำในการก่อสร้างอาคารสูงที่ได้รับความนิยมไว้วางใจจากเจ้าของโครงการต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องเสมอมา

ตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง แยกตามแหล่งที่มาของรายได้ย้อนหลัง 3 ปี

หน่วย : พันล้านบาท

แหล่งที่มาของรายได้	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
งานภาคเอกชน	6,789.35	100.00	8,231.61	94.89	7,171.07	99.55
งานภาครัฐวิสาหกิจ	-	-	-	-	-	-
งานภาครัฐบาล	-	-	443.72	5.11	333.87	4.45
รวม	6,789.35	100.00	8,675.33	100.00	7,504.94	100.00

จากตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง แยกตามแหล่งที่มาของรายได้ย้อนหลัง 3 ปี จะพบว่า รายได้จาก การก่อสร้างของบริษัทนั้นมีแหล่งที่มาของรายได้จากงานภาคเอกชนสูงกว่าแหล่งอื่นเป็นอย่างมาก ซึ่งสอดคล้องกับ ประเภทการก่อสร้างที่บริษัทรับงานก่อสร้างประเภทที่พักอาศัยเป็นหลัก โดยโครงการประเภทดังกล่าวจะใช้เวลา ประมาณ 2-3 ปีในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทมีการวางนโยบายและกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ บริษัทมีความมุ่งมั่นอย่างไม่หยุดนิ่งที่จะพัฒนาการก่อสร้างโดยนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและ เทคนิคการก่อสร้างต่าง ๆ รวมถึงการพัฒนาบุคลากรทางด้านก่อสร้างของบริษัทให้เป็นแรงงานที่มีฝีมือเพื่อสร้างสรรค์ งานก่อสร้างของลูกค้าให้มีคุณภาพ มาตรฐาน และตามรูปแบบที่ได้ตกลงกันไว้

กลยุทธ์ด้านราคา บริษัทจะมีการเสนอราคาในการประมูลงานกับเจ้าของโครงการด้วยราคาที่เหมาะสม เพราะใน ปัจจุบันเจ้าของโครงการมิได้คำนึงถึงราคาเพียงอย่างเดียว แต่ยังดูผลงานที่ผ่านมาและชื่อเสียงของบริษัทประกอบกัน ด้วย

กลยุทธ์ด้านเวลา บริษัทจะดำเนินการก่อสร้างอย่างมีมาตรฐาน ตรงตามแบบที่เจ้าของโครงการกำหนด และส่งมอบ งานตามเวลาที่ได้ตกลงกันไว้

ลักษณะลูกค้า

ลูกค้าของบริษัทนั้นส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการที่มีชื่อเสียง ฐานะทางการเงินมั่นคง โดยในช่วงปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้าง ดังนี้

หน่วย : บาท

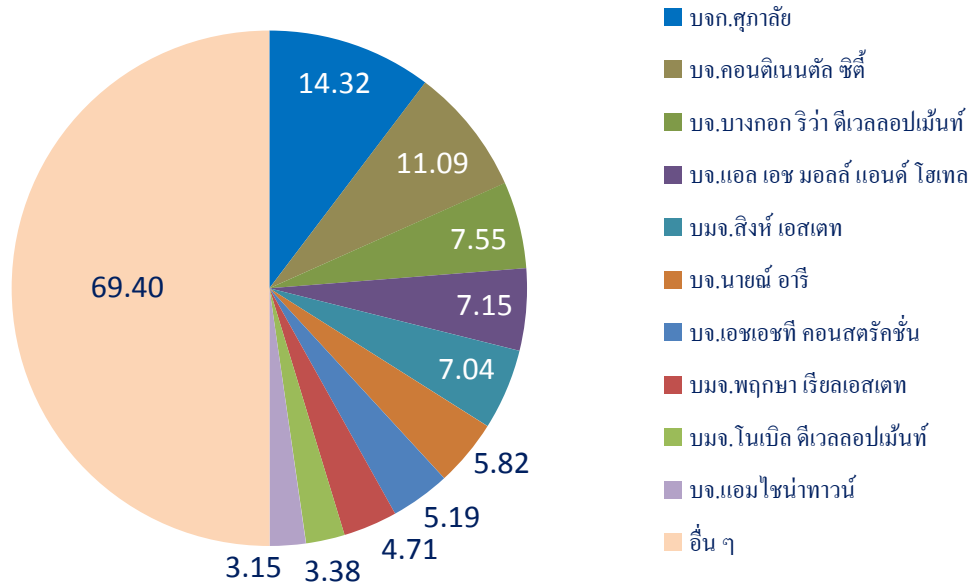
ลำดับ	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	มูลค่าก่อสร้าง*
1	ซี พี ทาวเวอร์ นอร์ท ปาร์ค	บมจ. ซี.พี.แลนด์	784,000,000.00
2	เซ็นทริค รัชโยธิน	บมจ. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	340,000,000.00
3	ศุภาลัย พรีเมียร์ เจริญนคร	บมจ. ศุภาลัย	373,000,000.00
4	โนเบิล อร่าวัน สุขุมวิท 33	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี้	415,750,000.00
5	โรงงานน้ำตาลไทยรุ่งเรือง (เฟส 1-3)	บจก. โรงงานน้ำตาลไทยรุ่งเรือง	450,000,000.00
6	นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี้	697,000,000.00
7	เดอะ ยูนิคอร์น	บจก. เอชเอชที คอนสตรัคชั่น	1,765,500,000.00
8	ไลฟ์ สุขุมวิท 62	บจก. เอพี เอ็มอี 5	494,000,000.00
9	ไลฟ์ อโศก ไฮป์	บจก. เอพี เอ็มอี 3	1,480,000,000.00
10	โรงพยาบาลสมิติเวช ชลบุรี	บจก. สมิติเวช ชลบุรี	361,500,000.00
11	โรงเรียนนานาชาติ ไออาร์บี	บจก. เอชเอชที คอนสตรัคชั่น	979,441,178.75
12	โรงพยาบาลวิมุต อินเตอร์เนชั่นแนล (งานโครงสร้างชั้นใต้ดิน)	บจก. โรงพยาบาลนานาชาติวิมุต	214,000,000.00
รวมจำนวน 12 โครงการ			8,354,191,178.75

หมายเหตุ * เป็นมูลค่า ณ วันที่ทำสัญญาก่อสร้าง ราคารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว และยังไม่ได้รวมมูลค่างานเพิ่ม-ลด ระหว่างดำเนินโครงการ

รวมจำนวนโครงการที่บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้างในปี 2561 รวม 12 โครงการ มูลค่าทั้งสิ้น 8,354,191,178.75 บาท

แต่ทั้งนี้จากอดีตที่ผ่านมาลูกค้าของบริษัทมิใช่เพียงแต่ภาคเอกชนเท่านั้น แต่บริษัทยังได้รับงานของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทร อาคารซ่อมบำรุงสนามบินสุวรรณภูมิ แนวป้องกันน้ำท่วมริมแม่น้ำเจ้าพระยาของกรุงเทพมหานครอีกด้วย

และสำหรับปีนี้ ลูกค้ายรายใหญ่ของบริษัท 10 อันดับแรกทางด้านรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปี 2561 นั้น กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทยังอยู่ที่ภาคเอกชนเป็นหลัก โดยบริษัทจะเลือกบริษัทผู้พัฒนาโครงการที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ดังจะเห็นได้ว่าในช่วงที่ผ่านมาบริษัทได้รับความไว้วางใจจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการชั้นนำ อาทิเช่น บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน), บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน), บริษัท พญา รัช เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นต้น ซึ่งนอกจากบริษัทจะคัดเลือกลูกค้าที่เป็นบริษัทมหาชนจำกัดแล้วนั้น บริษัทยังรับโครงการก่อสร้างของลูกค้าที่เป็นบริษัทจำกัด โดยบริษัทจะทำการพิจารณาชื่อเสียงฐานะทางการเงิน เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีฝ่ายประมาณราคาและประมาณ/เทคนิควิศวกรรม (Estimate & Technical Engineering Department) เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบในการติดตามหาข้อมูลการประมาณงานทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนผ่านทางสื่อต่างๆ และดำเนินการประมาณราคาแข่งขันกับบริษัทอื่น ทั้งนี้จากการที่บริษัทมีการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าที่เคยร่วมงานกันมาก่อน รวมถึงผลงานในอดีตของบริษัทที่มีคุณภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ทำให้บริษัทได้รับเชิญให้เข้าร่วมประมาณงานของลูกค้าเก่าอยู่เสมอ และในบางโอกาสบริษัทยังได้รับการแนะนำลูกค้าใหม่จากลูกค้าเดิมของบริษัทที่พึงพอใจในผลงานของบริษัทอีกด้วย

สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

มูลค่าการก่อสร้างครึ่งปีแรก 2561 (ล้านบาท)

	มูลค่า	Growth (YoY)
ก่อสร้างภาคเอกชน	282,170	4.69%
ก่อสร้างภาครัฐ	357,007	1.89%
ก่อสร้างรวม	639,177	3.11%

ที่มา : NESDB (2561)

สถานการณ์ก่อสร้าง ปี 2561

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2561 การดำเนินงานในหลายโครงการก่อสร้างของภาครัฐประสบข้อจำกัดบางประการ เช่น การจัดหาแหล่งเงินทุน การศึกษาผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การสำรวจความคิดเห็นจากประชาชน ขั้นตอน การออกกฎหมายเพื่อความสะดวกในการดำเนินโครงการก่อสร้าง รวมถึงขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นไปตาม พ.ร.บ.การจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. 2560 และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อ จัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. 2560 ที่ต้องใช้เวลาในการคัดเลือกหาผู้รับสัญญาโดยผ่านการประกวดราคา ดังนั้นในช่วงต้นปี 2561 การก่อสร้างของโครงการภาครัฐจึงขยายตัวในกรอบที่จำกัด อย่างไรก็ตามจากความชัดเจนในโครงการลงทุนภาครัฐของช่วงครึ่งปีแรก ส่งผลให้ในช่วงครึ่งปีหลัง และในปี 2562 การลงทุนก่อสร้างในโครงการภาครัฐมีทิศทางที่จะเพิ่มขึ้นในอัตราเร่งเมื่อเทียบกับช่วงต้นปี ผ่านโครงการขนาดใหญ่ Mega projects ที่อยู่ในขั้นตอนประกวดราคาและคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2562 ที่มีวงเงินลงทุนรวมกว่า 1.03 ล้านล้านบาท รวมถึงจากโครงการอื่นนอกเหนือยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น โครงการไทยนิยมยั่งยืนตามแนวนโยบายรัฐเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนรายพื้นที่อันประกอบด้วยโครงการถนนสัญจรภายในหมู่บ้านจำนวน 14,362 โครงการ โครงการศาลาประชาคม จำนวน 8,960 โครงการ และปรับปรุงซ่อมแซมประปาหมู่บ้าน 6,103 โครงการ และแผนการลงทุนของกระทรวงคมนาคมที่จะเร่งสร้าง โครงการข่ายทางถนนในปี 2562 จำนวน 48 เส้นทางด้วยวงเงิน 48,000 ล้านบาท นอกจากนี้ในการพิจารณาร่าง พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2562 ในวันที่ 30 สิงหาคม ที่ผ่านมา ที่อนุมัติวงเงินงบประมาณกว่า 3 ล้านล้านบาท ซึ่งกระทรวงคมนาคมได้รับการจัดสรร งบจำนวน 183,732.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 8.9 เป็นกระทรวงที่ได้รับสัดส่วนเงินเพิ่มสูงที่สุดในกลุ่ม กระทรวงที่ได้รับงบประมาณเกินกว่า 50,000 ล้านบาท สะท้อนถึงเม็ดเงินที่จะเข้าสู่ระบบจากการลงทุนโครงสร้าง พื้นฐานของประเทศไทยในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ต่อเนื่องปี 2562

ด้วยเหตุนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่าโครงการก่อสร้างภาครัฐในช่วงครึ่งหลังปี 2561 ต่อเนื่องปี 2562 จะมีการเติบโตในอัตราที่สูงจากโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งผู้ประกอบการ SME น่าจะได้รับอานิสงส์จากการรับเหมาช่วง (Sub-Contractor) จากกลุ่มเอกชนขนาดใหญ่ที่เป็นผู้ชนะการประกวดราคา ในส่วนโครงการก่อสร้างภาครัฐขนาดเล็ก จะมีการเร่งตัวจากนโยบายไทยนิยมยั่งยืน ซึ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนรายพื้นที่ที่ครอบคลุมการพัฒนาถนนสัญจรภายในหมู่บ้าน อาคารส่วนกลางขนาดเล็ก การซ่อมแซมประปาหมู่บ้าน ซึ่งในโครงการที่มีมูลค่าไม่มากนักจึงเป็นโอกาสของผู้ประกอบการ SME ที่จะเข้าไปรับงานก่อสร้างเองโดยเฉพาะผู้ประกอบการท้องถิ่นหรือพื้นที่ใกล้เคียง

สถานการณ์ก่อสร้าง ปี 2562

โครงการลงทุนก่อสร้างภาครัฐปี 2562 (ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่าโครงการ	พื้นที่ได้รับประโยชน์
รถไฟฟ้าความเร็วสูง กรุงเทพ-นครราชสีมา	179,412	กรุงเทพ-สระบุรี-นครราชสีมา
รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 ท่าอากาศยาน	240,000	กรุงเทพ-พื้นที่ EEC
รถไฟฟ้าสายสีเขียวแก่ ช่วงสมุทรปราการ-บางปู	13,000	กรุงเทพ-สมุทรปราการ
รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันตก) ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-บางขุนนนท์	140,000	กรุงเทพ
สนามบินนานาชาติอยู่ตะเภา	200,000	ชลบุรี-ระยอง
ทางหลวงหมายเลข 101 และ 102 กำแพงเพชร-สุโขทัย-อุตรดิตถ์	5,920	กำแพงเพชร-สุโขทัย-อุตรดิตถ์
ทางหลวงหมายเลข 4 ระนอง-พังงา-กระบี่	1,400	ระนอง-พังงา-กระบี่
ทางหลวงหมายเลข 201 เลย-เชียงคาน	800	เลย
ทางหลวงหมายเลข 317 จันทบุรี สระแก้ว	2,570	จันทบุรี สระแก้ว
ทางหลวงหมายเลข 212 นครพนม-หนองคาย	1,050	นครพนม-บึงกาฬ-หนองคาย
โครงการถนนรองรับ EEC	18,490	พื้นที่ EEC
รถไฟรางเบา ภูเก็ต	24,000	ภูเก็ต
รถไฟทางคู่ เฟสที่ 2	419,806	ครอบคลุมระบบรางหลักทั่วประเทศ
ท่าเรือขอนแก่น	2,000	ขอนแก่น

ที่มา : รวบรวมโดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ภาพรวมธุรกิจก่อสร้างภาคเอกชนช่วงที่เหลือของปี 2561 และปี 2562 คาดว่ายังคงมีทิศทางที่เป็นบวก แต่อัตราการปรับตัวอาจอยู่ในกรอบที่ใกล้เคียงกับช่วงครึ่งแรกของปี 2561 จากตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังคงมีอุปาทาน ค้างขายในหลายพื้นที่และการฟื้นตัวของกำลังซื้อของกลุ่มคนรายได้ต่ำ-ปานกลางที่ยังไม่ชัดเจน โดยการเติบโต ของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะกระจุกตัวในพื้นที่ที่ประชาชนมีกำลังซื้อ เช่น กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึง จังหวัดใหญ่ อื่นของภาค ส่วนในจังหวัดรองส่วนใหญ่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวออกไปจากอุปาทาน ของที่ดินที่ยังมีอยู่จำนวนมากแต่มูลค่างานก่อสร้างต่อโครงการไม่สูงนัก ในส่วนของงานก่อสร้างเอกชนในส่วนของการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมได้รับปัจจัยบวกจากนโยบายภาครัฐที่สนับสนุนบทบาทการท่องเที่ยวเมืองรอง และการลงทุนขนาดใหญ่ในพื้นที่เฉพาะเช่นพื้นที่ EEC ด้วยเหตุนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าในช่วงที่เหลือ ของปีต่อเนื่องถึงปี 2562 กิจกรรมก่อสร้างของภาคเอกชนจะมีการขยายตัวต่อเนื่องจากช่วงต้นปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

การออกใบอนุญาตก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ			
	ม.ค. - พ.ค. 60	ม.ค. - พ.ค. 61	เติบโต
พื้นที่อนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม.)			
แนวราบ	654,053	880,787	34.67%
แนวสูง	1,856,897	1,959,070	5.50%
จำนวน (หน่วย)			
แนวราบ	86,847	90,362	4.05%
แนวสูง	147	184	25.17%

ที่มา: REIC (2561)

การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในภาพรวมพบว่า 5 เดือนแรกของปีของปี 2561 การก่อสร้างในภาพรวมปรับสูงขึ้น ในทุกพื้นที่ของประเทศพิจารณาจากการขออนุญาตก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งแนวราบและแนวสูง รวมถึงเพิ่มขึ้น ทั้งในเชิงจำนวนใบอนุญาตและพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้าง ในส่วนของพื้นที่แนวราบ ทำเลส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่จังหวัดรอง ของแต่ละภูมิภาคที่ยังมีพื้นที่ก่อสร้างอยู่ค่อนข้างมากเช่น จังหวัดนนทบุรีในพื้นที่ปริมณฑล จังหวัดกาญจนบุรี ในพื้นที่ภาคตะวันตก หรือในเขตภาคใต้เช่นจังหวัด สุราษฎร์ธานี สตูล พังงา พัทลุง เป็นต้น ในส่วนของการก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยแนวสูงส่วนใหญ่กระจุกตัวในจังหวัดหลักที่เขตเมืองมีความหนาแน่นและราคาที่ดินค่อนข้างสูง เช่น กรุงเทพฯ ปทุมธานี เชียงใหม่ และภูเก็ต เป็นต้น การก่อสร้างเพื่อการพาณิชย์กรรม คาดว่าในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 ถึงปี 2562 การก่อสร้างเอกชน เพื่อการพาณิชย์กรรมคาดว่าจะเริ่มปรับสูงขึ้นตามการขยายโครงการของกลุ่มผู้ประกอบการห้างสรรพสินค้า ขนาดใหญ่ที่มีแผนขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องและเข้าไปยังพื้นที่เขตภูมิภาคเพิ่มสูงขึ้น เช่น อยูธยา ภูเก็ต สมุทรปราการ รวมถึงการก่อสร้างที่มาจากการปรับปรุงซ่อมแซม นโยบายในการปรับโฉม (Renovate) ของกลุ่มห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่มีโครงการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องตามลำดับในแต่ละพื้นที่ รวมถึงโอกาสของการก่อสร้างเพื่อการพาณิชย์กรรมที่สูงขึ้นเพื่อตอบสนองกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในสังคมเมืองโดยนำแนวคิดการรวมกันของกลุ่มอยู่อาศัยและกลุ่มการค้าเพื่อการพาณิชย์ ภายใต้แนวคิด โครงการ Mixed use ที่มีโครงการที่มีมูลค่าสูง 10 โครงการที่ทยอยเริ่มก่อสร้างในพื้นที่กรุงเทพมหานครด้วยวงเงินลงทุนรวมกว่า 4.56 แสนล้านบาท และมีแนวโน้ม จะขยายตัวออกไปยังพื้นที่เขตเมืองที่มีศักยภาพอื่นเช่น ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ภูเก็ต เป็นต้น

ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ศักยภาพในการแข่งขันและส่วนแบ่งทางการตลาด

ในปีที่ผ่านมาโครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานของภาครัฐยังคงมีโครงการก่อสร้างใหม่ ๆ ออกมาประมูลพอสมควร และบางโครงการก็เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้ว ซึ่งจากการเปิดการประมูลรถไฟฟ้าในเส้นทางต่าง ๆ นั้นส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างของภาคเอกชนมีการปรับตัวโดยงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเติบโตไปตามแนวก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ

และจากการที่บริษัทมีการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรม มาใช้ในการดำเนินงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพแรงงานของบริษัทให้มีความรู้ ความสามารถเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น อันจะเห็นได้จากการที่บริษัทได้ลงนามสัญญาก่อสร้างที่มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น ขนาดโครงการและพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น

ความท้าทายของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้าง

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 ต่อเนื่องจนถึงช่วงปี 2562 คาดว่าการก่อสร้างจะเร่งตัวขึ้นจากโครงการของทางภาครัฐ และโครงการของภาคเอกชนที่คาดว่าจะดีต่อเนื่องจากช่วงต้นปี ซึ่งเป็นโอกาสของกลุ่มผู้ประกอบการ SME ก่อสร้าง อย่างไรก็ดี ยังมีปัจจัยอีกหลายประการที่เป็นความท้าทายต่อผู้ประกอบการ SME รับเหมาก่อสร้าง ดังต่อไปนี้

ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นภาคก่อสร้างไทยในช่วงปี 2561 ได้แรงหนุนจากทั้งการก่อสร้างภาครัฐ และภาคเอกชนส่งผลต่ออุปสงค์วัสดุก่อสร้างอันมีผลกระทบต่อราคาที่จะเพิ่มสูงขึ้น พิจารณาจากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2559 ที่ 103.2 เป็น 105.2 ในปี 2560 และ 107.7 ในปี 2561 และเมื่อพิจารณา

ในดัชนีรายเดือนในปี 2561 พบว่าแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างมีทิศทางที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะโครงการภาครัฐหลายโครงการมีผลต่อการเพิ่มอุปสงค์สินค้าหมวดเหล็ก ส่งผลให้ราคาเหล็กเริ่มปรับตัวชัดเจนในช่วงเดือน มิถุนายนที่ผ่านมา และมีแนวโน้มจะเพิ่มต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลังส่วนราคาซีเมนต์คาดว่าจะจากแนวโน้มของอุปสงค์ทั้งภาครัฐและเอกชนจะหนุนให้ทิศทางของราคาเพิ่มขึ้นต่อเนื่องแต่จากอุปทานของซีเมนต์ในประเทศที่เข้มแข็งส่งผลให้การขยับราคาซีเมนต์จะอยู่ในกรอบที่แคบ

การเข้ามาแข่งขันของกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่ จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการก่อสร้างเช่น วัสดุสำเร็จการใช้หุ่นยนต์ในขั้นตอนก่อสร้าง รวมถึงการใช้เครื่องพิมพ์สามมิติที่พัฒนาขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้รับเหมารายใหญ่ที่รับงานอาจเพิ่มสัดส่วนในการก่อสร้างเองเพิ่มสูงขึ้น ทำให้บทบาทของ SME ที่เป็นผู้รับเหมาช่วง (Sub-Contractor) ลดลงซึ่งอาจทำให้การรับงานที่มีสัดส่วนน้อยไม่คุ้มค่าต่อการเข้าไปรับช่วงต่อปัญหาด้านจำนวนแรงงานและทักษะแรงงาน

o ปัญหาด้านจำนวนแรงงานจากภาวะเบียดเบียนเรื่องการพิสูจน์สัญชาติแรงงานต่างด้าว ส่งผลให้แรงงาน ที่ไม่ได้ได้รับการพิสูจน์สัญชาติเกิดข้อจำกัดในการทำงานในประเทศไทยและมีแนวโน้มออกไปจากระบบ ประกอบกับทิศทางก่อสร้างที่คาดว่าจะดีขึ้น ส่งผลให้เกิดการขาดแคลนแรงงานในภาคการก่อสร้าง รวมถึงปัญหาพื้นฐานของการจ้างแรงงานต่างด้าวที่มักเป็นการจ้างรายวัน จึงอาจมีการเปลี่ยนงานได้ตลอดเวลา ส่งผลให้ปัญหาจำนวนแรงงานเป็นประเด็นที่ทางผู้ประกอบการ SME รับเหมาก่อสร้างต้องคำนึงถึง

o แรงงานส่วนใหญ่ในภาคก่อสร้างไทยเป็นแรงงานต่างด้าวที่ไม่มีทักษะ รวมถึงเทคโนโลยีการก่อสร้างในปัจจุบันที่พัฒนาขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดความไม่สมดุลกันระหว่างฝีมือของแรงงานและความประณีตในการใช้วัสดุก่อสร้างที่มีเทคโนโลยีสูงที่ต้องมีมาตรฐานการติดตั้งเฉพาะ เช่น ผังสำเร็จ ทำให้งานที่ส่งมอบอาจเกิดปัญหาในเชิงคุณภาพที่ทางผู้ประกอบการ SME รับเหมาต้องรับผิดชอบ รวมถึงส่งผลต่อชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือ รวมถึงปัญหานี้อาจไม่จำกัดเพียงแต่กลุ่มแรงงานแต่อาจรวมถึงผู้ประกอบการที่ยังไม่มีความพร้อมในการใช้วัสดุเหล่านี้ได้ดีเพียงพอ ทั้งนี้ในแต่ละโครงการที่ผู้รับเหมา SME เข้าไปรับงานจากโครงการของรัฐ หรือของเอกชนนั้น ยังมีปัจจัยที่ต้องคำนึงในมิติที่แตกต่างกันบางประการดังนี้ โครงการภาครัฐ ประเด็นที่ควรคำนึงคือกรอบเวลาของโครงการที่อาจล่าช้ากว่าที่ประเมิน เนื่องจากต้องผ่านหลายขั้นตอนเช่น ขั้นตอนทำรายงานศึกษาโครงการ เข้ากรม เพื่ออนุมัติการออกเงื่อนไขสัญญา ซึ่งอาจทำให้โครงการเริ่มช้าไปกว่าที่กำหนด รวมถึงกรณีการคืนพื้นที่/ปรับพื้นที่เพื่อเตรียมก่อสร้างบางครั้งอาจติดเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ต้องเวนคืนพื้นที่อันเป็นอุปสรรคต่อการก่อสร้างให้เป็นไปตามกรอบเวลาที่ตั้งไว้ อย่างไรก็ตามในส่วนของราคาวัสดุก่อสร้าง ในโครงการภาครัฐผู้ประกอบการสามารถควบคุมความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุนได้ดีกว่าการรับงานเอกชน จากปัจจัยค่า K ส่งผลให้อัตราการแบกรับต้นทุนวัสดุก่อสร้างถูกควบคุมไว้ที่ร้อยละ 4 โครงการก่อสร้างภาคเอกชนประเด็นที่ควรคำนึงคือ สถานการณ์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 จนถึงปี 2562 ที่อาจมีปัจจัยบางประการที่ส่งผลต่อการก่อสร้างภาคเอกชนที่อาจเติบโตไม่เท่าที่คาดการณ์ไว้ เช่น ปัจจัยด้านการเมืองภายหลังการเลือกตั้งในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2562 (ตามโรดแมพ) ที่อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนักลงทุน รวมถึงการเข้ามาดำเนินกิจการจริงของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่อาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือความล่าช้าของการเข้ามาลงทุนจริงของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมที่อาจเป็นปัจจัยในการชะลอการดำเนินการลงทุนก่อสร้างต่างๆ เพื่อรอความชัดเจน ทั้งในโครงการที่อยู่อาศัยหรือ การลงทุนด้านพาณิชย์กรรม

ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

จำนวนของคู่แข่งชั้น

ในปี 2561 บริษัทยังคงเข้าร่วมประมูลงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอเพื่อสะสมปริมาณงานในมือ (Backlog) ให้เพิ่มมากขึ้น และถึงแม้ว่าธุรกิจก่อสร้างจะมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีทั้งผู้รับเหมารายเก่าและรายใหม่ที่เข้ามาช่วงชิงส่วนแบ่งทางการตลาด แต่บริษัทก็ยังคงได้รับความไว้วางใจจากลูกค้ารายเก่าและรายใหม่ด้วยดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีมูลค่างานคงเหลือในมือรวม 11,800 ล้านบาท ซึ่งสามารถสร้างรายได้ในอนาคตให้กับบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง แต่เมื่อดูทางด้านรายได้บริษัทมีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อกลุ่ม “บริการรับเหมาก่อสร้าง” ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 20 บริษัท

ตารางแสดงรายได้ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสำหรับปี 2561

ลำดับ	ชื่อบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ (ของยอดรวม)
1	บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	61,894.09	31.03
2	บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน)	31,175.57	15.63
3	บริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	28,000.91	14.04
4	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	12,983.32	6.51
5	บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	10,444.45	5.24
6	บริษัท ทีทีซีแอล จำกัด (มหาชน)	9,055.45	4.54
7	บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	7,977.51	4.00
8	บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	7,428.31	3.72
9	บริษัท คริสเตียนี แอนด์ นีลเสน จำกัด (มหาชน)	7,135.91	3.58
10	บริษัท พรวิบลท์ จำกัด (มหาชน)	3,921.37	1.97
11	บริษัท สหกลอวิปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	3,624.10	1.82
12	บริษัท ไทยโพลีคอนส์ จำกัด (มหาชน)	3,427.99	1.72
13	บริษัท ซีฟโก้ จำกัด (มหาชน)	2,789.72	1.40
14	บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	2,424.11	1.22
15	บริษัท ทีอาร์ซี คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	2,306.49	1.16
16	บริษัท ไพลอน จำกัด (มหาชน)	1,445.13	0.72
17	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	1,344.45	0.67
18	บริษัท บีเจซี เฮฟวี่ อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)	943.90	0.47
19	บริษัท ศิรราชาคอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	819.58	0.41
20	บริษัท พีเออี จำกัด (มหาชน)	351.80	0.18
รวม		199,494.16	100.00

แหล่งข้อมูล : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.3.1 ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

การดำเนินการก่อสร้างของบริษัท จะเริ่มต้นจากการติดต่อหาจากรับเหมาก่อสร้างจากสื่อต่าง ๆ รวมถึงการว่าจ้างโดยตรงจากลูกค้า โดยก่อนที่จะมีการเสนอราคารับเหมาก่อสร้างนั้นฝ่ายต่าง ๆ ของบริษัทจะร่วมกันศึกษาแบบก่อสร้างและความเป็นไปได้ในการทำงาน ซึ่งฝ่ายก่อสร้างจะเป็นผู้วางแผนงานก่อสร้างและข้อมูลทางด้านเทคนิคในงานก่อสร้าง ส่วนฝ่ายกำกับต้นทุนจะเป็นผู้ให้ข้อมูลทางด้านต้นทุนการก่อสร้าง ผู้รับเหมาช่วง และข้อมูลเงื่อนไขที่กำหนดโดยฝ่ายเจ้าของโครงการ ซึ่งมีผลต่อต้นทุนการก่อสร้าง จากนั้นส่วนประมาณราคาและประมูลจะดำเนินการประมาณราคาโดยประมาณปริมาณงานและสอบราคาต่อหน่วยตามราคาตลาด หลังจากนั้นจะดำเนินการทำรายงานสรุปเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้าง เงื่อนไข และแผนงานก่อสร้างนำเสนอต่อคณะกรรมการจัดการของบริษัท เพื่อตรวจสอบและปรับปรุงตามความเหมาะสมก่อนที่จะนำเสนอให้ลูกค้า ในกรณีที่มีการเจรจาต่อรองราคาเพิ่มเติม คณะกรรมการจัดการของบริษัทจะเข้าร่วมในการเจรจาและพิจารณาการเข้ารับงาน

2.3.2 ขั้นตอนระหว่างการทำงาน

ภายหลังจากที่ประมูลงานได้และบริษัทลงนามในสัญญากับเจ้าของโครงการเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการดำเนินการก่อสร้าง โดยจะมีการดำเนินการดังนี้

1. แต่งตั้งผู้จัดการโครงการเพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบการดำเนินการต่าง ๆ 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

ทั้งนี้ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างหัวหน้างานของแต่ละฝ่ายจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อควบคุมงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการทั้งทางด้านคุณภาพ อัตราความก้าวหน้า และงบประมาณการก่อสร้าง

2.3.4 การรายงานและบันทึก

ฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะจัดทำรายงานเกี่ยวกับรายละเอียดของงานด้านต่าง ๆ รายงานให้ผู้บังคับบัญชา รับทราบตามลำดับขั้นตอน เพื่อร่วมกันพิจารณาและแก้ไขในกรณีที่พบปัญหาได้อย่างทันท่วงที

2.3.5 การติดตามและการตรวจสอบ

หัวหน้างานของแต่ละฝ่ายจะร่วมกับคณะกรรมการจัดการ ในการตรวจสอบคุณภาพของงานและค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงแก้ไขการทำงานตามความเหมาะสม รวมทั้งร่วมปรึกษากับฝ่ายอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักของโครงการนั้น

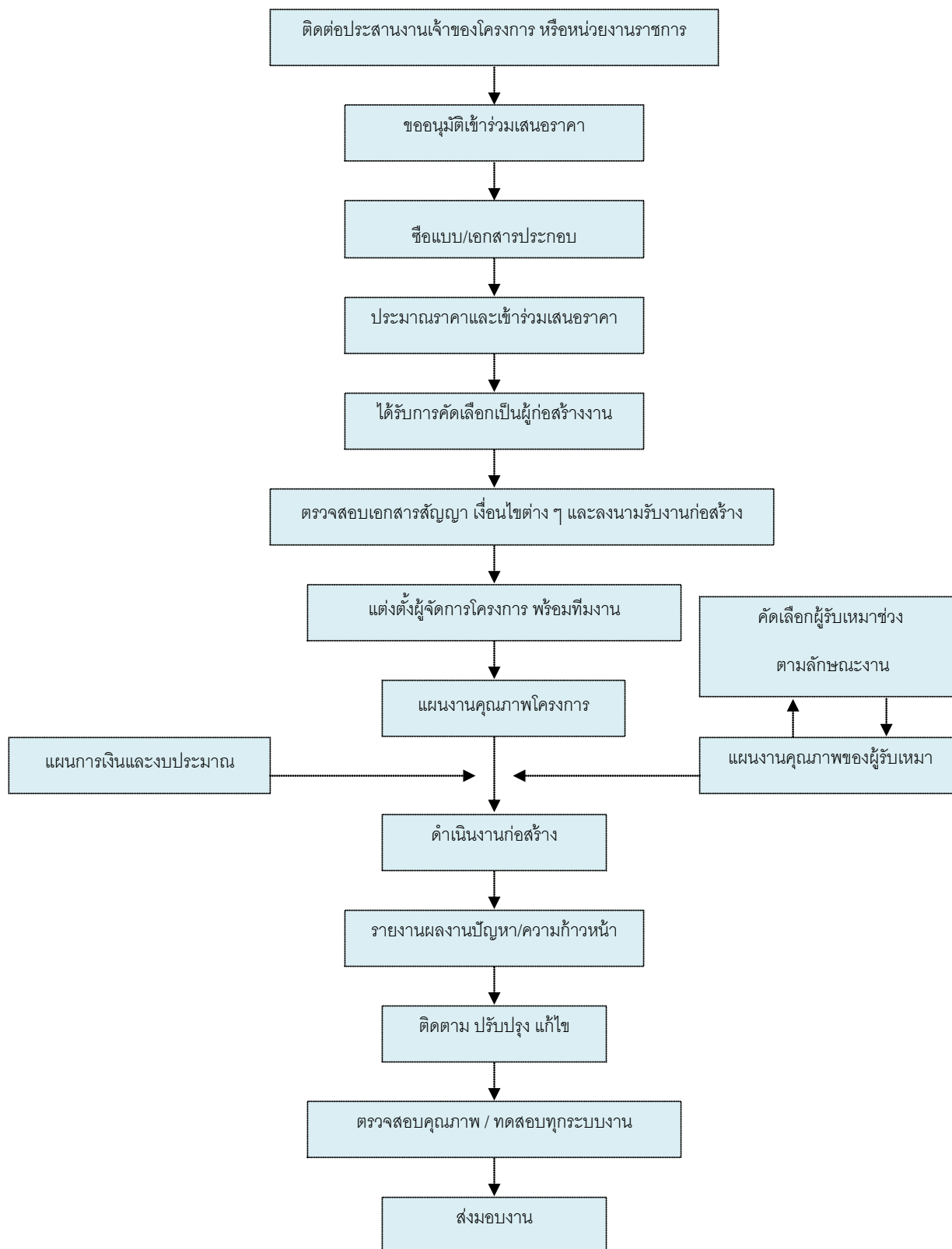
ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างหากมีขั้นตอนใดไม่ผ่านการตรวจสอบ ก็จะมีการแก้ไขแผนงานการทำงาน และตรวจสอบอีกครั้ง หากงานไม่แล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญา และ/หรือล่าช้ากว่าแผนงาน ผู้จัดการโครงการจะเป็นผู้วิเคราะห์สาเหตุของความล่าช้านั้น และทำการปรับปรุงแผนงานต่อไป

2.3.6. การตรวจเช็คความเรียบร้อยก่อนส่งมอบงาน

ผู้จัดการโครงการและทีมงานจะร่วมกันตรวจสอบความเรียบร้อยและแก้ไขข้อบกพร่องให้เรียบร้อย พร้อมทั้งจะส่งมอบงานและเอกสารประกอบต่าง ๆ ให้แก่เจ้าของโครงการ



ผังแสดงขั้นตอนการรับงานและการก่อสร้าง



2.3.7 ส่วนงานสนับสนุนของบริษัท ประกอบไปด้วยหน่วยงานต่อไปนี้

- งานด้านการจัดซื้อจัดจ้าง

ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างเป็นฝ่ายที่รับผิดชอบดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างต่าง ๆ 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. ฝ่ายจัดซื้อหรือกับฝ่ายบริหารและผู้จัดการโครงการเพื่อตรวจสอบความถูกต้องให้ตรงกับความต้องการของหน่วยงาน และเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขาย/ผู้ให้บริการ
 6. สรุปผู้ขาย/ผู้ให้บริการที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดพร้อมให้ความเห็นเสนอขออนุมัติต่อผู้บริหาร
 1. ดำเนินการออกไปสั่งซื้อให้กับผู้ขาย/ผู้ให้บริการที่ได้รับการคัดเลือก
 2. ประสานงานระหว่างผู้จัดการโครงการกับผู้ขาย/ผู้ให้บริการ เพื่อทำความเข้าใจและวางแผนการจัดส่งสินค้าและการเข้าทำงาน
- ทั้งนี้บริษัทจะคัดเลือกผู้ขาย/ผู้ให้บริการทั้งจากผู้ผลิตโดยตรงและตัวแทนจำหน่าย โดยเป็นการเปิดกว้างให้ผู้ขาย/ผู้ให้บริการทุกรายแข่งขันในเรื่องคุณภาพ ราคา และเงื่อนไขภายใต้กฎเกณฑ์เดียวกันด้วยความโปร่งใสตรวจสอบได้ เพื่อให้บริษัทได้รับวัสดุอุปกรณ์ การให้บริการที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทมากที่สุด

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบ

ในปัจจุบันบริษัทมีจำนวนผู้ขาย (Supplier) และผู้ให้บริการ (Sub-contractor) ที่ขึ้นทะเบียนเป็นคู่ค้าของบริษัทเป็นจำนวนมาก โดยในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทมีการสั่งซื้อวัตถุดิบที่จำเป็นสำหรับงานก่อสร้างไม่ว่าจะเป็นปูนซีเมนต์ เหล็ก สลักรัด เป็นต้น โดยการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทจะไม่ให้เกิดการกระจุกตัวอยู่เฉพาะรายใดรายหนึ่ง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินการของบริษัท ซึ่งในปี 2561 ที่ผ่านมา 10 อันดับแรกที่บริษัทมีการสั่งซื้อวัตถุดิบคิดเป็นร้อยละ 59.77 ของการสั่งซื้อวัตถุดิบทั้งหมด และการว่าจ้างบริการ 10 อันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 57.53 ของการว่าจ้างบริการทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทที่จะไม่พึ่งพิง Supplier และ Subcontractor แคร่รายใดรายหนึ่งเท่านั้นรวมถึงบริษัทจะมีการตรวจสอบราคาและคุณภาพผู้ขายและผู้ให้บริการรายใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง

- งานด้านบัญชี

ดูแลรับผิดชอบในส่วนของระบบบัญชี งานภาษีอากรต่าง ๆ การจัดทำรายงานการเงินต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้บริหารและองค์กรภายนอก เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- งานด้านการเงิน

ดูแลรับผิดชอบในการจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในโครงการก่อสร้าง การทำหนังสือค้ำประกัน รวมถึงการติดตามเรียกเก็บเงินตามสัญญาก่อสร้าง และการจ่ายเงินแก่ Supplier ต่าง ๆ

- งานด้านพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจดูแลรับผิดชอบในการวิเคราะห์และสนับสนุนการประมูลงานของบริษัทในโครงการต่าง ๆ ตลอดจนการหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่าง ๆ ที่มีศักยภาพในการเข้าไปลงทุน

- งานด้านทรัพยากรบุคคล

เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่ฝ่ายทรัพยากรบุคคลมีหน้าที่ในการจัดสรรบุคลากรที่เหมาะสมทั้งความสามารถและจำนวนบุคลากรในแต่ละประเภทของงาน รวมถึงจัดสรรคนงานให้เหมาะสมเพียงพอ เพื่อให้การดำเนินงานเกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการเพื่อทำหน้าที่บริหารงานภายในโครงการให้เรียบร้อย

- งานด้านระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศ

ส่วนงานบริหารและระบบข้อมูลเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบในการดำเนินการติดตั้ง พัฒนาและบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร รวมถึงบริษัทมีการคิดค้นโปรแกรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้มากขึ้น

- งานด้านกฎหมาย

ดูแลรับผิดชอบในการดำเนินการเกี่ยวกับข้อกฎหมาย การดำเนินคดี การบังคับคดี การให้คำปรึกษาด้านสัญญาและการทำนิติกรรมต่าง ๆ

- งานด้านธุรการทั่วไปและธุรการสนาม

งานธุรการทั่วไปจะดูแลงานธุรการสำนักงาน งานอาคารสถานที่และงานยานพาหนะและงานด้านการประกันภัย ซึ่งเป็นงานสนับสนุนให้การดำเนินงานหลักเป็นไปด้วยความราบรื่น ส่วนงานธุรการสนาม จะดูแลงานด้านบุคคล งานด้านจัดซื้อจัดจ้าง และงานด้านอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ซึ่งเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานของโครงการให้เป็นไปด้วยความราบรื่น



ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจก่อสร้างที่คำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับสิ่งแวดล้อมและชุมชนข้างเคียง โดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงได้พัฒนาระบบการดำเนินงาน นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนข้างเคียงมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นผลกระทบด้านฝุ่นละออง เสียง การสั่นสะเทือน เพื่อให้สังคมและชุมชนข้างเคียง รวมถึงสิ่งแวดล้อมได้รับผลกระทบให้น้อยที่สุด (รายละเอียดการดำเนินงานเพื่อลดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมเปิดเผยในรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2561 หัวข้อการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม)

2.4 ผลงานที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีโครงการก่อสร้างที่เซ็นสัญญาว่าจ้างก่อสร้างงานและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอยู่จำนวนทั้งสิ้น 26 โครงการ คิดเป็นมูลค่างานตามสัญญาประมาณ 22,738 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้แล้ว 12,381 ล้านบาท และมีมูลค่างานคงเหลือ 10,357 ล้านบาท



2.5 ผลงานที่ผ่านมา (หลังการปรับโครงสร้างหนี้)

1. โครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Infrastructure)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. ป่อพักและงานคันต่อร้อยสาย 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. โรงเรียนนวัตกรรมการศึกษา	443
9. โรงพยาบาลกรุงเทพ อาคารเอวัน	136
10. โรงพยาบาลกรุงเทพ-ราชสีมา	34
11. โรงพยาบาลกรุงเทพ-หัวหิน	164
12. อาคารจอดรถหลังที่ 2 โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย	222
13. อาคารศูนย์การแพทย์ โรงพยาบาลบางโพ	209
14. อุทยานจุฬาฯ 100 ปี	862

3. อาคารที่พักอาศัย (Residential)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. หลังสวน เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์	250
2. หมู่บ้านนาราสิริ สาทร-วงแหวน	329
3. แสนสิริ สุขุมวิท 67	4
4. ชัน สแควร์ สีลม	67
5. บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม	110
6. บ้านราชดำริ	259
7. บ้านเศรษฐสิริ ปัญญา รามอินทรา	32
8. เพอร์เฟกต์ เฟลส อ่อนนุช 77	59

9. บ้านนันทศิริ	317
10. สุขุมวิท พลัส	391
11. พลัส 49/2	92
12. สาทร พลัส	194
13. เดอะลาโน สาทร	170
14. ศุภาลัย พรีเมียร์ เฟลส อโศก	240
15. แมนฮัตตัน ซิดลม	397
16. ศุภาลัย คาชา ริวา	642
17. จี เอ็ม ไลฟ์	237
18. ซิตี โฮม รัชดาภิเษก	345
19. ไอศील 24	345
20. คอนโดวัน สยาม – พระราม 1	145
21. คอนโดวัน เอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส	463
22. ประสานมิตร เรสซิเดนซ์	503
23. สील ลอฟท์	74
24. ซิตีโฮม สุขุมวิท 101	313
25. ศุภาลัย ริเวอร์ เฟลส	448
26. เซ็นทริค ซีน อารีย์ 2	96
27. อมันตรา ลุมพินี คอนโดมิเนียม	595
28. อกัสตัน สุขุมวิท 22	530
29. ศุภาลัย คาชา ริวา วิสต้า 2	144
30. ศุภาลัย ปาร์ค ศรีนครินทร์	564
31. คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 59	49
32. ซิตี โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า	511
33. เดอะ แกรนด์ พิค ศรีราชา	360
34. เดอะ รอยัล เฟลส คอนโดมิเนียม	165
35. เดอะ แชนг ขั้ววี วงศ์มาตย์	411
36. ไอศู๊ต 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 วอลค์ คอนโดมิเนียม	976

46. ดี แอดเดรส พญาไท	122
47. ซิตี โฮม รัตนานิเบศร์	392
48. ซิตีรีสอร์ท 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. เดอะ ปาร์ค แลนด์ แกรนด์ ตากสิน	390
56. โนเบิล รีฟอร์ม	286
57. รีเฟลคชั่น จอมเทียน บีช	911
58. เดอะ บลูม สุขุมวิท 71	213
59. ศุภาลย์ ปาร์ค รัชโยธิน	389
60. แวนเทจ	459
61. ริทิม พหลโยธิน - อารีย์	607
62. อโวร่า 31	111
63. วิสซ์ ดอม	445
64. ซิตีรีสอร์ท สุขุมวิท 39	346
65. เออบาร์โน แอปโซลูท	367
66. เดอะ วาฟเฟิล ลาดพร้าว 42/1	112
67. เดอะ รัม สุขุมวิท 21	349
68. บ้านลักซ์ สาทร	142
69. เดอะ เพรสซิเดนซ์ สุขุมวิท อาคาร เอ	208
70. โหมด สุขุมวิท 61	243
71. ศุภาลย์ ริเวอร์รีสอร์ท	583
72. ศุภาลย์ พรีเมียร์ ราชเทวี	377
73. แฮาส์ 23 คอนโดมิเนียม	387
74. ไลฟ์ รัชดาภิเษก	547
75. เอ็ม ลาดพร้าว	464
76. แซปเตอร์ วัน โมเดิร์น ดัช	1,502
77. ศุภาลย์ พรีเมียร์ อโศก	401
78. ศุภาลย์ พรีเมียร์ ริวา	882
79. ซิตีรีสอร์ท รัชดา	320
80. เซ็นทริก สาทร-เซนต์หลุยส์	296
81. ศุภาลย์ ปาร์ค เอกมัย - ทองหล่อ	304
82. ศุภาลย์ เวลลิงตัน	934

83. เซ็นทรัล ซิตี้ พัทยา	772
84. เรนด้า สาทร 7	119
85. แอสเซนส์ คอนโดมิเนียม	180
86. ศุภาลย์ ไลท์ สาทร-เจริญราษฎร์	313
87. คอนโดเลต มิสท์ พระราม 9	386
88. ศุภาลย์ วิสต้า ดิวนนท์	290
89. เอ็ม สีสลม	86
90. แชนเดอร์ วัน เดอะ แคมป์ส	585
91. ศุภาลย์ เอลิธ 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. ดี เมมโมเรีย พหลโยธิน 8	224
98. ริทิม สุขุมวิท 36-38	590
99. 333 รีเวอร์ไซด์	1,638
100. ศุภาลย์ มาเรีย พัทยา	495
101. เพรสซิเด็นท์ สาทร-ราชพฤกษ์	491
102. ริทิม อโศก	399
103. ศุภาลย์ วิสต้า ศรีราชา แยกท่าเรือแหลมฉบัง	232
104. ศุภาลย์ ซิตี้ รีสอร์ท รัชโยธิน - พหลโยธิน 32	136
105. ศุภาลย์ เวอเรนด้า รัชวิภา - ประชาชื่น	682
106. ศุภาลย์ ซิตี้ รีสอร์ท ระยอง	212
107. แชนเดอร์ วัน เดอะ แคมป์ส ลาดพร้าว 1	92
108. โนเบิล รีเวอร์ไซด์ รัชดา	1,354
109. แชนเดอร์ วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24	532
110. ศุภาลย์ ลอฟท์ แจ้งวัฒนะ	218
111. ศุภาลย์ ซิตี้ รีสอร์ท สถานีแบริ่ง สุขุมวิท 105	153
112. เดอะ สเตจ เตาปูน อินเตอร์เชนจ์	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. ศุภาลย์ ไลท์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร	325
119. ศุภาลย์ เอลิธ สุรวงศ์	293

120. ศุภาลย์ เอลีท สีพระยา	336
121. แชนเตอร์วัน อีโค รัชดา-ห้วยขวาง	30
122. ดี เอส อโคก	969
123. เดอะ โพลีแทน รีฟ (เฟส 2)	474
124. โนเบิล รีโคล	687
125. อินฟินิตี้วัน คอนโด	429
126. คราม สุขุมวิท 26	630
127. โนเบิล บี เทอร์ดีทรี	731
128. เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม บางแค	405
129. เดอะ โพลีแทน อควา	2,040
130. ศุภาลย์ เวอเรนด้า พระราม 9	693
131. ลาวิค สุขุมวิท 57	542
132. เดอะ รีเซิร์ฟ ทองหล่อ	534
133. โนเบิล บี ไนน์ทีน	1,470
134. แชนเตอร์ วัน ซายน์ บางโพ	457
135. ศุภาลย์ ริวา แกรนด์	1,158
136. โนเบิล บี เทอร์ดีทรี	731
137. เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม - บางแค	405
138. เดอะ โพลีแทน อควา	2,040
139. ศุภาลย์ เวอเรนด้า พระราม 9	693
140. ลาวิค สุขุมวิท 57	542
141. เดอะ รีเซิร์ฟ ทองหล่อ	534
142. โนเบิล บี ไนน์ทีน	1,470
143. แชนเตอร์ วัน ซายน์ บางโพ	457
144. ศุภาลย์ ริวา แกรนด์	1,158

4. อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ (Commercial)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. ไทวูมเซฟโรเลต โพธิ์แก้ว	22
2. ไทวูมมาสด้า เชียงใหม่	16
3. ไทวูมเซฟโรเลต กระบี่	34
4. อาคารอีสท์ วอเตอร์	371
5. เอ็นเนอร์ยี่ คอมเพล็กซ์ อาคารเอ	2,770
6. คิวยารร ทาวเวอร์	292
7. ยูบีซี 3 แอนด์ อีเอ็ม 2 (ห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์)	2,133
8. อาคารจุฬา บล็อก แอล	652
9. อาคารแอล แอนด์ เอช สุขุมวิท	814

10. อาคารสำนักงาน อาคารที่จอดรถและสำนักงาน บจก.โอสถสภา (หัวหมาก)	730
11. อาคารจอดรถ ศุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์	63
12. ซินวัตร ทาวเวอร์ 4	296
13. ศูนย์การประชุมและฝึกอบรมเอไอเอส นครราชสีมา	570
14.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 ไฮเต็ล	436
4. เดอะ รีเจนท์ แบงค็อก แอนด์ เรสซิเดนซ์	853
5. เดอะ Sails พัทยา	579
6. แอดไมรัล สวีทส์	66
7. ซิธาตินส์ สุขุมวิท 8	108
8. ซิธาตินส์ สุขุมวิท 11	100
9. ไอบิส สาทร	113
10. ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา	427
11. เดอะ สยาม เคมปินสกี	1,131
12. ซิธาตินส์ 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. โฟร์ พอยท์ บาย เซอราตัน สาทร	392
19. โรงแรม จี หัวหิน	95
20. พูน ไฮเต็ล อโศก - สุขุมวิท	64
21. พูน ไฮเต็ล พัทยา	74
22. โรงแรมอัมรา กรุงเทพฯ	916
23. โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ระยอง ซิตี้ เซ็นเตอร์	525
24. แกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยท์ ทองหล่อ	634
25.. เอ็ม ไอ 3	328
26. โรงแรมนิโกะ กรุงเทพฯ	599
27. สวอนเลค เขาใหญ่	229
28. แอม ไชน่า ทาวน์	715

6. ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ซอปปิงมอลล์ (Retail)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. เดอะ กรีน ไนท์ พระราม 9	324
2. ไอ เฟสส์ ไคฟ สเตป เซ็นเตอร์	83
3. แปซิฟิก คอมเพล็กซ์ 2 อัญญา	138
4. เรน ฮิลล์ 47	104
5. เทอร์มินอล 21 พัทยา	1,382

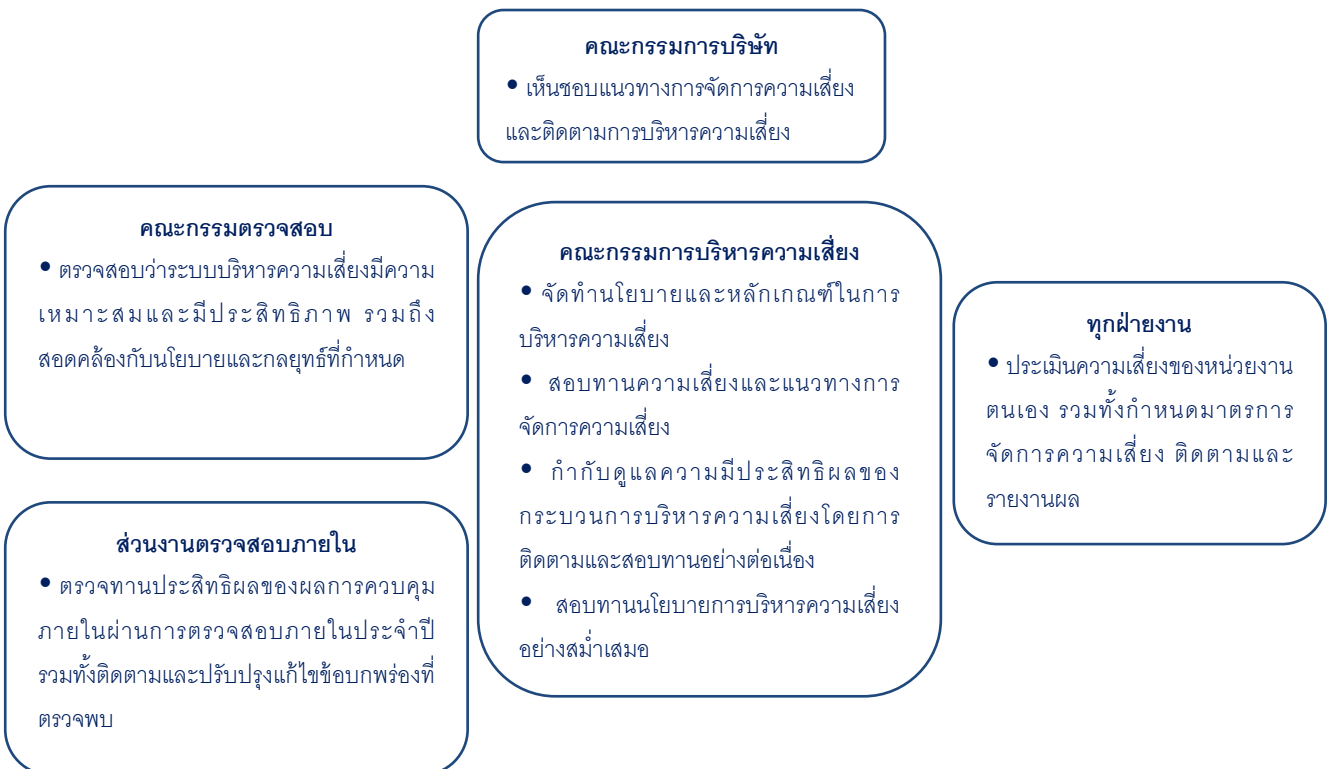
7. โรงงานอุตสาหกรรม (Industrial)

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

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทตระหนักดีว่าความเสี่ยงขององค์กรเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับผู้บริหาร เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีโอกาสเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งถือเป็นกลไกสำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทราบรื่น และประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้

องค์ประกอบในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท



นโยบายการบริหารความเสี่ยง

บริษัทตระหนักดีว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นพื้นฐานสำคัญที่ช่วยให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ โดยกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการจัดทำแผนธุรกิจประจำปี ซึ่งบริษัทจะดำเนินธุรกิจภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบในการระบุ และประเมินความเสี่ยงของหน่วยงานที่ตนเองรับผิดชอบ รวมทั้งกำหนดมาตรการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีการประเมิน จัดลำดับและจัดการความเสี่ยง ซึ่งทำให้บริษัทสามารถพิจารณาความเสี่ยงที่ยอมรับได้เพื่อการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทมีการกำหนด Risk Appetite เพื่อให้ผู้รับผิดชอบคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้น ๆ และหาแนวทางแก้ไขเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุเป้าหมายได้ ดังนี้



ทั้งนี้ ในปี 2561 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประชุมร่วมกัน 4 ครั้ง เพื่อกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท การเตือนภัยล่วงหน้า การกำหนดมาตรการป้องกันตลอดจนการทบทวนและสร้างเครื่องมือการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงครอบคลุมทั้ง 6 ด้าน ดังมีรายละเอียด ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ธุรกิจก่อสร้างถือเป็นธุรกิจบริการที่มีการแข่งขันที่สูง แต่ในบางครั้งที่เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงชะลอตัว อาจทำให้โครงการก่อสร้างใหม่ ๆ มีปริมาณลดน้อยลงไป ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะเลือกประมูลงานที่บริษัทมีความชำนาญและความสามารถแข่งขันได้

1.2 ความเสี่ยงจากการรับงานที่ไม่หลากหลาย

การดำเนินงานของบริษัทที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าบริษัทได้รับงานของภาคเอกชนเป็นส่วนมาก โดยเฉพาะโครงการที่พักอาศัย แต่ยังคงมีการรับงานก่อสร้างประเภทอื่นบ้าง เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีการเข้าร่วมประมูลงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ ทั้งงานของภาคเอกชนและงานของภาครัฐบาล เพื่อสะสมปริมาณงานในมือ (Backlog) ให้เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีการเลือกรับงานก่อสร้างกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทจำกัดที่มีชื่อเสียงและมีฐานะการเงินที่มั่นคง

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจก่อสร้าง โดยการขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้และเพิ่มความมั่นคงทางรายได้ให้กับบริษัทด้วยการจัดตั้งบริษัทย่อย โดยดำเนินการบริหาร และพัฒนาโครงการต่าง ๆ ตามรายละเอียดใน ส่วนที่ 1 หัวข้อ 2 ธุรกิจการให้บริการห้องพัก

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operation Risk)

2.1 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถ

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



2.2 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

แรงงานถือเป็นปัจจัยหลักสำหรับงานก่อสร้าง โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาปัญหาการขาดแคลนแรงงานภาคก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาใหญ่ อันเนื่องมาจากในช่วงที่ผ่านมาโครงการของภาครัฐที่เป็นโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ซึ่งมีการใช้แรงงานในการก่อสร้างจำนวนมาก ซึ่งบริษัทอาจเกิดภาวะขาดแคลนแรงงานส่งผลให้งานก่อสร้างเกิดความล่าช้า ไม่สามารถส่งมอบโครงการให้กับลูกค้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทจึงมีการดำเนินการ ดังนี้

- บริษัทมีการจ้างแรงงานของบริษัทโดยตรง ซึ่ง ณ สิ้นปี 2561 มีคนงานทั้งสิ้น 4,382 คน โดยบริษัทมีการจ่ายอัตราค่าจ้างที่เหมาะสมกับฝีมือแรงงานแต่ละคน ดูแลในเรื่องของสวัสดิการรวมถึงการดูแลด้านความเป็นอยู่ของแรงงาน โดยให้ความสำคัญกับสถานที่พักอาศัยให้มีความปลอดภัย มีสิ่งแวดล้อมและสุขอนามัยที่ดี เพื่อเป็นการจูงใจและสร้างปัจจัยแวดล้อมให้แรงงานอยากทำงานกับบริษัทต่อไป

- การพึงพิงแรงงานจากผู้รับเหมาช่วง นอกจากบริษัทจะมีแรงงานของตัวเองส่วนหนึ่งแล้วนั้น บริษัทยังมีการพึงพิงแรงงานจากผู้รับเหมาช่วงอีกส่วนหนึ่ง โดยบริษัทจะมีการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงที่ไม่ใช่แรงงานเด็ก แรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย เมื่อมีการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงที่มีคุณสมบัติดังกล่าวแล้วจึงจะทำการขึ้นทะเบียนเป็นคู่ค้ากับบริษัท ทั้งนี้บริษัทจะไม่พึงพิงแรงงานจากผู้รับเหมาช่วงรายใดรายหนึ่งเท่านั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงเพียงรายเดียว

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

3.1 ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นค่าแรง

ค่าแรงถือเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญสำหรับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจากนโยบายปรับขึ้นค่าแรงของรัฐบาลส่งผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัทอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการหลาย ๆ ด้านที่จะลดผลกระทบจากการขึ้นค่าแรง เช่น มีการใช้เทคโนโลยีใหม่ ๆ เครื่องมือ เครื่องจักร เพื่อทดแทนการใช้แรงงาน จัดระบบการบริหารจัดการเพื่อให้แรงงานทำงานอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง เป็นต้น

3.2 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ การเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างจึงส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยช่วงที่ผ่านมากลุ่มวัสดุก่อสร้างที่ราคามีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจะเป็นกลุ่มที่เป็นวัสดุก่อสร้างหลัก ที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการภาครัฐ เช่น ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงได้มีการติดตามความเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้างที่สำคัญอย่างใกล้ชิด หากพบว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะมีทิศทางหรือแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทจะสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายในจำนวนคราวละมาก ๆ ซึ่งการสั่งซื้อในปริมาณมาก ๆ ทำให้บริษัทมีอำนาจต่อรองทำให้สามารถซื้อในราคาที่ถูกลงอีกด้วย หรืออีกแนวทางหนึ่งบริษัทอาจมีการทำบันทึกข้อตกลงในการซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้ากับผู้จัดจำหน่าย โดยกำหนดราคารวมที่ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนวัสดุก่อสร้างได้อีกด้วย

3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเรียกเก็บเงินไม่ได้

การดำเนินธุรกิจก่อสร้างมีความเสี่ยงที่จะเรียกเก็บเงินจากลูกค้าไม่ได้ หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้ตรงตามเวลาที่กำหนด เนื่องจากการเรียกเก็บเงินจะต้องเป็นไปตามความคืบหน้าของงานก่อสร้าง ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีนโยบายในการคัดเลือกลูกค้าที่เข้มงวด โดยจะพิจารณาจากฐานะการเงิน ผลประกอบการ ชื่อเสียง และประวัติของผู้บริหาร ก่อนที่จะตกลงรับงานเสมอ

4. ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ (Compliance Risk)

4.1 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร

การดำเนินธุรกิจก่อสร้างจะเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ รวมถึงเกี่ยวข้องกับความชำนาญในวิชาชีพต่าง ๆ ที่มีกฎหมายควบคุม ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายวิชาชีพสถาปนิกและวิศวกร กฎหมายทางด้านแรงงาน กฎหมายทางด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น โดยกฎหมายและข้อบังคับเหล่านี้ บริษัทต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดให้ครบถ้วน ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ครบถ้วนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท บริษัทจึงมีแนวทางในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงจัดตั้งหน่วยงานทำหน้าที่ดูแล รับผิดชอบในการติดตาม และตรวจสอบการดำเนินการต่าง ๆ ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

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

5.1 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง และสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการมีส่วนร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นนโยบายที่บริษัทให้ความสำคัญอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการดูแลชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง ให้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างให้น้อยที่สุด ทั้งนี้บริษัทมีการประเมินความเสี่ยงและหาแนวทางในการควบคุมป้องกัน มีการดำเนินการเพื่อลดผลกระทบที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การควบคุมการเกิดมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดจากการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด เช่น เสียง ฝุ่นละออง น้ำเสีย เป็นต้น

นอกจากการดูแลผลกระทบจากการก่อสร้างแล้วนั้น บริษัทยังมีนโยบายในการสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโดยมีการประสานงานกับผู้นำชุมชนเพื่อเข้าสำรวจพื้นที่ของชุมชนเพื่อสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้าง ความกังวลใจเกี่ยวกับการก่อสร้าง กิจกรรมด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ชุมชนต้องการการสนับสนุน โดยบริษัทจะเข้าประสานงานดำเนินการให้กับชุมชน เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน



6. ความเสี่ยงเกิดใหม่ (Emergency Risk)

6.1 มลพิษฝุ่นละอองขนาดเล็กไม่เกิน 2.5 ไมครอน (PM2.5)

สถานการณ์ฝุ่น PM 2.5 ในประเทศไทยมีค่าสูงมาหลายปีต่อเนื่องแล้ว จากข้อมูลของสถานีตรวจวัดของกรมควบคุมมลพิษ 19 สถานีทั่วประเทศ ซึ่งกรีนพีซ ทำการประมวลค่าเฉลี่ยของความเข้มข้นฝุ่นละอองขนาดเล็กไม่เกิน 2.5 ไมครอน (PM2.5) ในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2560 พบว่ามีความเข้มข้นของ PM 2.5 ในพื้นที่เมืองอยู่ในระดับแย่ และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนเกินเกณฑ์มาตรฐานในหลายพื้นที่

ซึ่งในปี พ.ศ.2561 ประเทศไทยได้มีการรณรงค์ในเรื่องนี้กันมากขึ้น เพราะฝุ่นเริ่มหนาตัวอย่างมากตั้งแต่เดือนมกราคม ซึ่งค่อนข้างเร็วกว่าปีที่ผ่าน ๆ มา โดยปกติแล้ว ฝุ่น PM 2.5 จะมีมากขึ้นในช่วงเปลี่ยนผ่านฤดูกาล จากฤดูหนาวไปฤดูร้อน ประมาณกลางเดือนกุมภาพันธ์ โดยมักจะมีหมอก(ไอน้ำ)เกิดขึ้น ทำให้อากาศปิด แสงแดดส่องไม่ถึงพื้น ฝุ่นละอองขาดแรงในการผลักให้ลอยตัวสูงขึ้นไป จนสะสมอยู่ในอากาศเรี่ยพื้นดินอย่างเห็นได้ชัด

ฝุ่นละออง PM 2.5 คือ ฝุ่นละอองที่มีขนาดเล็กมากไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า คือเล็กกว่า 2.5 ไมครอน (ไมโครเมตร) หรือเล็กกว่า 3% ของเส้นผ่านศูนย์กลางเส้นผม โดยในเมืองใหญ่นั้นมีสาเหตุหลัก ๆ จากการเผาไหม้ของเครื่องยนต์ และจากการก่อสร้าง ซึ่งฝุ่น PM 2.5 นี้มีอันตรายต่อสุขภาพอย่างชัดเจน เพราะขนาดเล็กมาก ทำให้

สามารถผ่านเข้าสู่ระบบทางเดินหายใจ เข้าสู่ปอด และสร้างปัญหาเกี่ยวกับหลอดเลือดได้ง่ายขึ้น และจะไปเพิ่มความเสี่ยงต่อการเกิดโรคหัวใจและโรคทางเดินหายใจ เพราะมันสามารถทะลุทะลวงผ่านปอดเข้าสู่เส้นเลือดฝอยที่หล่อเลี้ยงอวัยวะทุกส่วนของร่างกาย รวมทั้งสมองและหัวใจ ทำให้เกิดโรคมะเร็ง โรคหัวใจ โรคทางสมอง ฯลฯ



จากภาพรายงานสถานการณ์ฝุ่นละอองในกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่าพื้นที่เขตใหญ่ ๆ มีค่าฝุ่นเกินค่ามาตรฐานทั้งหมด คือเกิน 50 ไมโครกรัม / ลูกบาศก์เมตร ซึ่งในส่วนของกรุงเทพมหานครมีการดำเนินการล้างถนน ใช้รถฉีดน้ำแรงดันสูงฉีดละอองน้ำชะฝุ่นละอองในอากาศ แก้ปัญหาฝุ่นละอองขนาดเล็ก เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาเฉพาะหน้า ทั้งนี้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้กำชับให้ทุกสำนักงานเขตออกสำรวจพื้นที่ หากมีการก่อสร้างอาคารหรือการก่อสร้างรถไฟฟ้าในพื้นที่ ให้ประสานและให้คำแนะนำแก่ผู้ประกอบการก่อสร้างให้ดำเนินการตามมาตรฐานการป้องกันฝุ่นละอองตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด รวมทั้งเพิ่มความเข้มงวดในการบังคับใช้กฎหมายจับปรับผู้ฝ่าฝืน ตาม พ.ร.บ. รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อย พ.ศ. 2535

จากสถานการณ์ดังกล่าวที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้น ย่อมส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากธุรกิจก่อสร้างของบริษัท ส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างอาคารสูงและอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทจึงกำชับให้พนักงานช่วยกันทำความสะอาดพื้น สเปรย์น้ำ ไล่ฝุ่นตามไซต์งานก่อสร้าง รวมถึงการติดตั้งแผงกันฝุ่นรอบอาคาร (Mat Sheet) เป็นอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยของการก่อสร้าง ที่ช่วยป้องกันสิ่งของและอุปกรณ์ต่าง ๆ กระเด็นออกนอกบริเวณการก่อสร้าง ซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายแก่คนงานและผู้สัญจรไปมาในบริเวณใกล้เคียง ทั้งยังสามารถป้องกันฝุ่นละอองที่ฟุ้งกระจายทั่วบริเวณ และยังช่วยลดแรงลมในพื้นที่ทำงาน

บริษัทให้ความร่วมมือกับกรุงเทพมหานครในการแก้ปัญหาฝุ่น Pm 2.5 ดังกล่าว ด้วยการติดตั้งสปริงเกอร์เพื่อบรรเทาความหนาแน่นของฝุ่นในอากาศ การฉีดน้ำใส่ล้อรถทุกคันที่ออกจากไซต์งาน เพื่อล้างเศษหิน เศษดิน ลดการเกิดปัญหาความสกปรก และลดฝุ่นฟุ้งกระจายบนท้องถนนอีกทางหนึ่งด้วย



4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (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 150.68 ล้านบาท ใช้ไป 150.68 ล้านบาท 2.ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 1,500 ล้านบาท ใช้ไป 405.95 ล้านบาท 3.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินกู้ SCR 224 ล้านบาท เบิกใช้แล้วจำนวน 206 ล้านบาท ไม่ใช้วงเงินคงเหลือ - วงเงินกู้ SCR 390.70 ล้านบาท เบิกใช้แล้วจำนวน 358.90 ล้านบาท วงเงินคงเหลือ 31.80 ล้านบาท - วงเงินกู้ CSM 1,550 ล้านบาท คงเหลือหนี้ 1,439.59 ล้านบาท (ใช้เต็มวงเงินแล้ว)
2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	2,322,450,257	1,866,766,346	1.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 1,000 ล้านบาท ใช้ไป 256.84 ล้านบาท
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง	- เป็นเจ้าของ	1,063,425,761	354,141,499	-
4. แบบก่อสร้าง อลูมิเนียม	- เป็นเจ้าของ	182,748,340	79,308,962	-
5. เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	- เป็นเจ้าของ	320,065,496	142,453,593	-
6. ยานพาหนะ	- เป็นเจ้าของ	193,810,869	62,110,371	-

หมายเหตุ.- รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน 20 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

4.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและกิจการร่วมค้า มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ คือ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่าง ๆ ในการดำเนินงาน โดยมีข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

รูปแบบ	เครื่องหมาย/ลิขสิทธิ์	ชื่อเจ้าของ	ประเภทสินค้า/บริการ	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิทางบัญชี
1.	ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	เป็นเจ้าของ	ซอฟต์แวร์	44,110,136	8,901,575
2.	เงินจ่ายซื้อฐานลูกค้าและ ธุรกิจเดิม	เป็นเจ้าของ	ฐานลูกค้าและธุรกิจเดิม	8,000,000	854,794

หมายเหตุ - รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน 22 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวประโยชน์ มีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทและมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี สำหรับสัดส่วนเงินลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้านั้น ขึ้นอยู่กับความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ความสามารถในการลงทุน และอำนาจการบริหารงานเป็นหลัก โดยการบริหารงานในธุรกิจที่บริษัทมีความชำนาญ บริษัทจะส่งตัวแทนกรรมการเข้าไปร่วมกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารงานให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท รวมทั้งติดตามตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้ ส่วนอำนาจในการบริหารงานในธุรกิจอื่นที่บริษัทไม่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการแทนการเข้าไปบริหารงานโดยตรง

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้มีนโยบายขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ในลักษณะการขยายตัวไปข้างหน้า เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้ ควบคู่กับแผนการขยายธุรกิจหลักของบริษัทให้เติบโตยิ่งขึ้น เช่น ดำเนินธุรกิจเซอวิส อพาร์ทเมนต์ สร้างใหม่เพื่อการให้เช่า หรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพทำเลที่ตั้งดี พร้อมใช้งานและสามารถสร้างรายได้ทันที ได้แก่ การบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม เซอวิส อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น



5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่คดียังไม่ถึงที่สุด ซึ่งเกิดจากการประกอบธุรกิจปกติ และเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัท มีจำนวนทุนทรัพย์ฟ้องสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3 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	ศาลปกครองกลางพิพากษายกฟ้องให้บริษัทชำระเงินแก่การเคหะแห่งชาติจำนวน 25,317,134.51 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงิน 21,248,137.63 บาท นับจากวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 เป็นต้นไป บริษัทยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด	
ความเห็นฝ่ายกฎหมาย	งานก่อสร้างโครงการดังกล่าวเกิดปัญหาความล่าช้าขึ้น โดยความล่าช้าดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจากความผิดของ SMJV แต่เกิดจากปัญหาของทางการเคหะแห่งชาติเองที่มีการชะลอการดำเนินงาน และการจ่ายเงินค่าก่อสร้างล่าช้ามีผลต่องานก่อสร้าง ทำให้ SMJV ได้รับความเสียหาย การเคหะแห่งชาติไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าปรับเป็นดอกเบี้ยจาก SMJV อีกทั้ง SMJV ได้รับความเสียหายมีค่าใช้จ่ายจากการเตรียมโครงการภายหลังการหยุดงาน ทั้งในส่วนอุปกรณ์, ที่ดิน, ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกัน ค่าควบคุมการเร่งงานจากความล่าช้าของ	

โครงการ และอื่น ๆ ซึ่งเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง SMJV จึงมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการเคาะแห่งชาติตามฟ้องได้ โดยคาดว่าศาลปกครองสูงสุดจะมีคำพิพากษากลับคำพิพากษาศาลปกครองกลางให้การเคาะแห่งชาติชำระค่าเสียหายให้แก่ SMJV



2. คดีความแพ่ง ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขดำที่ พ.2279/2559

ระหว่าง

บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

โจทก์

บริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) จำเลย

ทุนทรัพย์ฟ้อง 53,348,493.46 บาท ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

วันที่ยื่นฟ้อง 3 พฤศจิกายน 2559

มูลเหตุคดี

เนื่องด้วยบริษัทได้ชำระเงินค่าซ่อมแซมงานแทน สยามชินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน (“กิจการร่วมค้า”) ให้กับ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ว่าจ้าง)

จำนวนเงิน 45,338,958.90 บาท ต่อมาบริษัทได้ยื่นฟ้องไล่เบี้ยบริษัทชิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)ผู้รับเหมาช่วง เพื่อขอให้ศาลบังคับให้ชำระค่าเสียหายรวมเป็นทุนทรัพย์ที่ฟ้องจำนวน 53,348,493.46 บาท

ความคืบหน้าคดี

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้ บมจ. ชิโน-ไทยชำระหนี้แก่บริษัทตามคำฟ้อง บมจ. ชิโน-ไทย ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาต่อศาลฎีกา คดีอยู่ระหว่างศาลฎีกาพิจารณาว่าจะอนุญาตให้ฎีกาหรือไม่



3. คดีศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขคดีที่ พ.2619/2561 มีรายละเอียดดังนี้

ระหว่าง	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) จุฬาลงกรณ์วิทยาลัย ทุนทรัพย์ฟ้อง 59,848,234.78 บาทฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง วันที่ฟ้อง 27 กันยายน 2561	โจทก์ จำเลย
มูลเหตุคดี	บริษัทรับจ้างงานก่อสร้างโครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จส่งมอบงานแล้ว จุฬาฯไม่ชำระเงินค่าจ้างงวดสุดท้ายโดยหักเงินค่าปรับงานล่าช้าจำนวน 57,190,386.24 บาท	
ความเห็นฝ่ายกฎหมาย	งานก่อสร้างล่าช้าไม่ใช่ความผิดของบริษัท แต่เกิดจากปัญหา เช่น ในการรื้อรูปแบบการทำงาน รูปแบบการก่อสร้างบางส่วนไม่ตรงตามที่ขออนุญาต การเปลี่ยนแปลงแบบ น้ำท่วมขังภายในโครงการเนื่องจากระดับต่ำกว่าด้านนอกโครงการ ต้นไม้ตายจำนวนมาก ต้องจัดหาปลูกต้นไม้ซ่อมแซม งานเกิดความล่าช้าไม่ใช่ความผิดของบริษัท จึงมีสิทธิ์ได้รับการขยายเวลาและจุฬาฯ ไม่มีสิทธิ์คิดปรับงานล่าช้าดังกล่าว คาดว่าศาลจะมีคำพิพากษาให้จุฬาฯ ชำระเงินคืนให้บริษัทตามฟ้อง	



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 พาหุฉนกร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4701 นายชัยกฤต วรภิจักรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7326 นายณรงค์ หลักฐาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4700 บริษัท เอ็นพีเอส สยาม สอบบัญชี จำกัด เลขที่ 555/5-6 อาคารเอสเอสพี ทาวเวอร์ 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 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0-2009-9999

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. แนนเชอร์ล โฮเต็ล สุขุมวิท 555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถ.สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารธุรกิจโรงแรม เชอร์ริส อพาร์ทเม้นท์และอสังหาริมทรัพย์	1,500,000	375,000	375,000	25.00	สามัญ
3. บจ. แนนเชอร์ล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจโรงแรม เชอร์ริส อพาร์ทเม้นท์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	20,000	19,997	19,997	99.97	สามัญ
4. บจ. ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ตเนอร์ส 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	10,000,000	6,000,000	6,000,000	60.00	สามัญ
5. บจ. พีที ทรี แลนด์ 555/11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	10,000	6,998	6,998	69.98	สามัญ
6. บจ. เจที เทน เลขที่ 555/11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า	1,000,000	849,800	849,800	84.98	สามัญ

