



ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ



1.นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

• ข้อมูลทั่วไป

ประวัติความเป็นมาของบริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมชื่อ บริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2531 จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด เมื่อวันที่ 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 กรอบระยะเวลา การดำเนินการ และเงื่อนไขการก่อสร้างที่แตกต่างกันออกไป หากบริษัทได้รับการคัดเลือกผ่านการเจรจาต่อรองราคา และระบุเงื่อนไขการก่อสร้างที่พอใจทุกฝ่ายเรียบร้อยแล้ว จึงเกิดการว่าจ้างให้ก่อสร้างในที่สุด

โดยทั่วไปบริษัทจะเป็นผู้รับเหมาหลักในการก่อสร้าง เว้นแต่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการก่อสร้าง อาจพิจารณาเข้าร่วมดำเนินการในลักษณะกิจการร่วมค้ากับบริษัทอื่น ซึ่งก่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนเทคนิคในการทำงาน การเรียนรู้และถ่ายทอดเทคโนโลยีใหม่ องค์ความรู้ด้านต่างๆ ส่งเสริมการพัฒนาด้านนวัตกรรม ซึ่งถือเป็นการขยายศักยภาพการทำงานของบริษัท เพื่อเปิดโอกาสในการเข้าร่วมการประมูลโครงการใหญ่ทั้งภาครัฐบาลและเอกชนต่อไปในอนาคต

สำหรับแรงงานในการก่อสร้างนั้น บริษัทมีคณานรายวันของตนเองส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งมาจากการว่าจ้างผู้รับจ้างช่วงที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้กับบริษัทอย่างถูกต้อง และต้องมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งข้อดีในส่วนนี้คือสามารถกำหนดปริมาณคนงานตามความต้องการในแต่ละช่วงเวลาได้อย่างเหมาะสม นำมาซึ่งการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

● กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ตารางแสดงกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มผู้ถือหุ้น (เกินร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้ว)	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
นายจิรเมธ พหุสูตร	196,822,160	12.301
น.ส.ณิชา พหุสูตร	176,031,760	11.002
นายสุชุม พหุสูตร	107,766,600	6.735
รวมทั้งสิ้น	480,620,520	30.038

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ วัฒนธรรม ค่านิยม และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำในอุตสาหกรรมก่อสร้างที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องในเรื่อง คุณภาพ เวลา ค่าใช้จ่าย ความปลอดภัย ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ

พันธกิจ

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

วัฒนธรรม

บริษัทมีการสร้างและปฏิบัติตามวัฒนธรรมของบริษัทอย่างเข้มแข็งมาช้านาน เปรียบเสมือนการสร้างตึกสูงนั้น สิ่งสำคัญอยู่ที่การวางรากฐานที่มั่นคงแข็งแรง วัฒนธรรมของบริษัทก็เช่นกัน เมื่อได้รับการปฏิบัติและส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น 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 ซึ่งในปี 2562 นี้ ยังคงต่อยอดจากกลยุทธ์เดิมอีกหนึ่งปี โดยมุ่งเน้นด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่บริษัท ดังนี้

1. คุณภาพ โดยมุ่งเน้นการก่อสร้างที่ถูกต้องตามหลักวิชาชีพ ให้บริการอย่างครบวงจร และสร้างสรรค์งานที่ได้คุณภาพ ควบคู่ไปกับการดูแลด้านความปลอดภัยแก่ผู้ปฏิบัติงาน ด้วยการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยและส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมในการทำงานครอบคลุมทุกด้าน
2. เวลา โดยการสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าว่าจะได้รับการส่งมอบงานที่ตรงตามกำหนด และเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างอย่างครบถ้วน
3. ค่าใช้จ่าย โดยการบริหารต้นทุนโครงการและต้นทุนการก่อสร้างอย่างเหมาะสม เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ เพื่อให้ลูกค้าสามารถแข่งขันในธุรกิจได้
4. ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยดำเนินงานด้วยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และร่วมกันรักษาสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะการดูแลให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณชุมชน สังคม ผู้อยู่อาศัยรอบพื้นที่การก่อสร้างอย่างน้อยที่สุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในช่วงเวลาที่ผ่านมามีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ โดยมีลำดับเหตุการณ์และประเด็นสำคัญต่างๆ ดังนี้

- 2531 - ธันวาคม บริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยการร่วมทุนระหว่างบริษัทไทยและกลุ่มบริษัทรับเหมาก่อสร้างสิงคโปร์ 3 กลุ่ม
- 2536 - ตุลาคม แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็น บริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

- 2543 - สิงหาคม เข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทแบบลอยตัว
- 2544 - มีนาคม ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการ ตามมติที่ประชุมเจ้าหนี้ยอมรับ ด้วยคะแนนเสียงร้อยละ 80
- มิถุนายน ลดทุนจดทะเบียนจาก 397,060,000 บาท คงเหลือเพียง 3,970,000 บาท และภายในเดือนเดียวกันทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 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 - 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 ลงนามในหนังสือสัญญากิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค – 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 ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Siam Syntec Construction Public Company Limited) เปลี่ยนเป็น บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Syntec Construction Public Company Limited)
- พฤษภาคม จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Syntec Construction Public Company Limited) ตามหนังสือรับรองและหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2547
- สิงหาคม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติย้ายการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท จากหมวดการฟื้นฟูกิจการ (REHABCO) ไปยังกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2547 เป็นต้นไป เนื่องจากบริษัทมีฐานะการเงินและผลการดำเนินงานเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด
- 2548 - พฤศจิกายน บริษัทกับบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำสัญญาร่วมกิจการค้าเบื้องต้น เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 เพื่อร่วมกันจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอราคาโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรของ

การเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วยส่วนของผู้ร่วมค้ำตั้งนี้ บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 65 และ บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด ร้อยละ 35

- 2550 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนที่ประเทศสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ ในนาม Syntec Construction PCL. (LLC) เพื่อประกอบธุรกิจการรับเหมาก่อสร้างในต่างประเทศ ด้วยทุนจดทะเบียนมูลค่า 36,700,000 AED (UAE DIRHAM) โดยบริษัทลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 46 มูลค่า 16,882,000 AED (UAE DIRHAM)
- 2551 - มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนตามสัดส่วนในบริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด (บริษัทร่วม) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.00 จากทุนจดทะเบียนเดิม 240,000,000 บาท จำนวน 2,400,000 หุ้น ลดลง 90,000,000 บาท จำนวน 900,000 หุ้น เหลือเพียง 150,000,000 บาท จำนวน 1,500,000 หุ้น จึงทำให้บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมนี้ 37,500,000 บาท จำนวน 375,000 หุ้น
- พฤศจิกายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการขายหุ้นของบริษัทร่วมที่ถือครองมาก่อนการปรับโครงสร้าง 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. (LLCX เรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรกมูลค่า 10,000,000 AED (UAE DIRHAM) หรือ ร้อยละ 27.25 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ดังนั้น บริษัทต้องจ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนมูลค่า 4,600,000 AED (UAE DIRHAM) หรือคิดเป็น 43,830,000 บาท
- ตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้เลิกลงทุน ในบริษัทร่วมทุน Syntec Construction PCL. (LLC) เนื่องจากผลการดำเนินงานในบริษัทร่วมทุนดังกล่าวไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยมีผลกระทบจากวิกฤตการณ์ทางการเงินระดับโลก
- 2555 - มีนาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 52,000,000 บาท จำนวน 520,000 หุ้น
- 2556 - กรกฎาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 100,000,000 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น เพิ่มอีก 50,000,000 บาท จำนวน 500,000 หุ้น เป็น 150,000,000 บาท จำนวน 1,500,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้วจึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท มูลค่า 78,000,000 บาท จำนวน 780,000 หุ้น

- ตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แซม เอช อาร์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจการบริหารงานบุคคลสำหรับโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าอื่นๆ ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 999,700 บาท จำนวน 9,997 หุ้น และบริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประกอบธุรกิจการบริหารงานโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าอื่นๆ ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 74.97 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 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 โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้ว จึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 98,800,000 บาท จำนวน 988,000 หุ้น
- พฤศจิกายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันซึ่งระบุไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจ และถือเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางกำกับกิจการที่ดีของบริษัท โดยร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการรวมตัวกันปฏิเสธการเป็นผู้ให้ใน “โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต” (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC)
- ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทย่อย จากบริษัท แซม เอช อาร์ จำกัด เป็น บริษัท แนเชอร์ล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนในบริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อให้สอดคล้องกับแผนดำเนินการในปัจจุบัน จากเดิมมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 74.97 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 749,700 บาท จำนวน 7,497 หุ้น ลดลงร้อยละ 20 คงเหลือร้อยละ 54.97 คิดเป็นเงินลงทุน 549,700 บาท
- 2557 - 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 2,400,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นเดิมร้อยละ 99.97 เมื่อเพิ่มทุนแล้วจึงเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นใหม่เป็น 99.98 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 2,40,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเพิ่มทุนตามสัดส่วนแล้วจึงคิดเป็นเงินลงทุนของบริษัท คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 124,800,000 บาท จำนวน 1,248,000 หุ้น

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

2558 - เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติตัดเงินลงทุนของ บริษัท สลิลธรรวา จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ออกจากงบการเงินและแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 5.00 เนื่องจาก เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 ศาลฎีกามีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยเจ้าหน้าที่งานพิทักษ์ทรัพย์ และอยู่ระหว่างดำเนินการทางกฎหมาย

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

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

- ธันวาคม เกิดเหตุการณ์ควมรวมกิจการกันระหว่างบริษัท ทางด่วนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BECL) และ บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BMCL) เกิดเป็น บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้คงมูลค่าเงินลงทุนไว้เท่าเดิมและไม่เพิ่มทุนตามสัดส่วน จึงทำให้สัดส่วนการถือครองหุ้นของบริษัทเปลี่ยนไปจากเดิม โดยหุ้น BMCL ร้อยละ 1.18 เปลี่ยนเป็นหุ้น BEM ร้อยละ 0.49

2559 - 22 เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ตเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่า

หุ้นละ 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 พาร์تنเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดโครงการเอท ทองหล่อ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี พรีเมียม มูลค่ารวม 2,495,000,000 บาท โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นห้องชุดจำนวน 137 ห้อง พร้อมอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ตั้งอยู่เลขที่ 88 สุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

- 10 พฤษภาคม บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์تنเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) จัดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

- 26 ธันวาคม บริษัท ซินเท็ค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัท และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2560 - 20 มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นของบริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จากผู้ถือหุ้นรายหนึ่งที่ประสงค์จะขายหุ้นจำนวน 640,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมมูลค่า 64,000,000 บาท ซึ่งทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมูลค่า 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 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนตามสัดส่วนในบริษัท 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 พหุสูตร ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ และยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเช่นเดิม และนางสาวนุชนารถ สิริคุณนิมิตร ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและบัญชี

- 23 เมษายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนตามสัดส่วนในบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์تنเนอร์ส 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 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเพิ่มรายได้จากการให้บริการห้องพักที่จังหวัดภูเก็ต 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 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเพิ่มรายได้จากการให้บริการห้องพักที่จังหวัดชลบุรี 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 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการตัดหนี้สูญของกิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน จำนวน 11,100,000 บาท โดยตั้งสำรองหนี้สูญไว้เรียบร้อยแล้ว

- 3 ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายหนึ่ง ของ 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

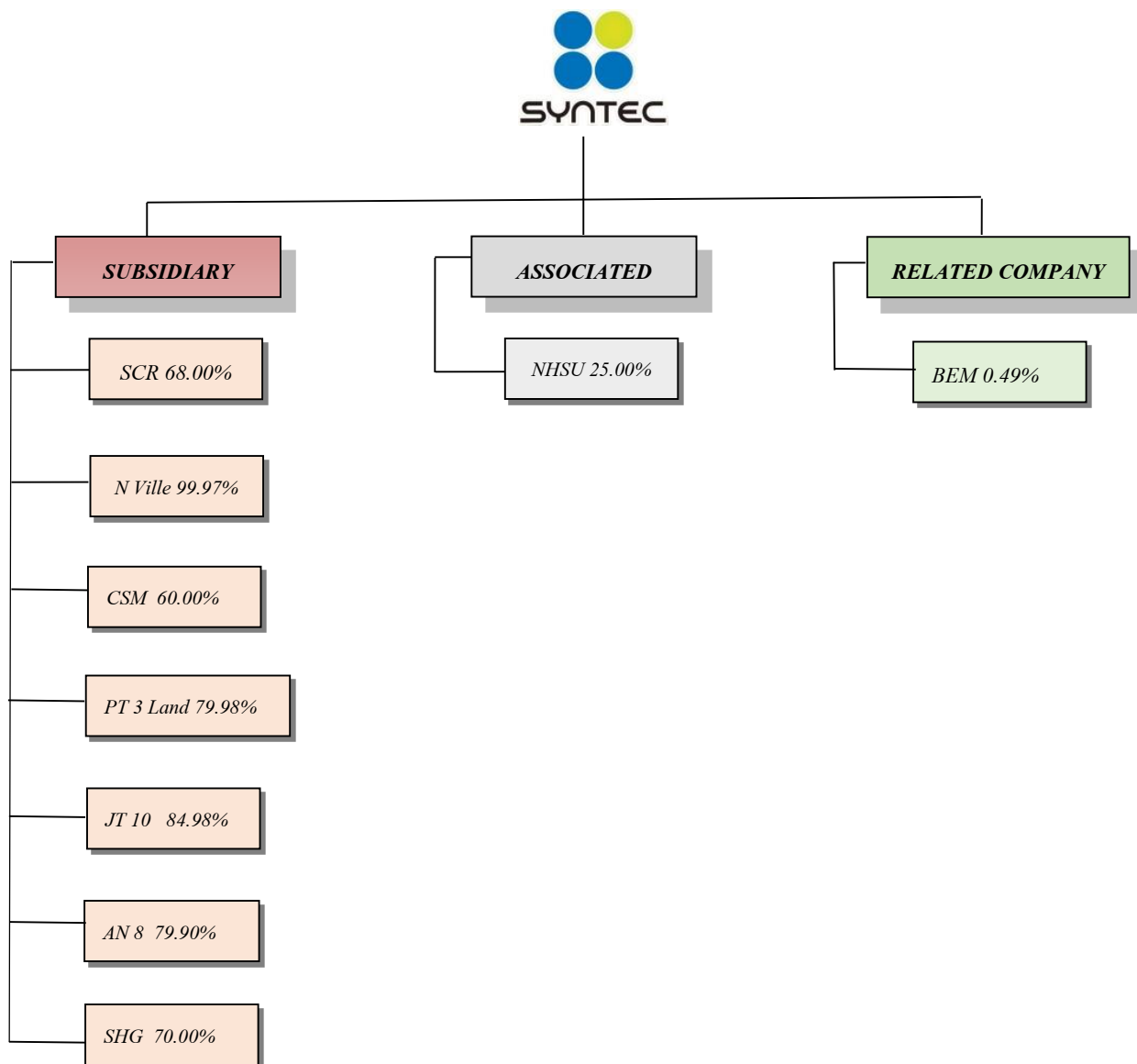
- 3 ธันวาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อการบริหารทางการเงิน ภายในวงเงินสูงสุด 200,000,000 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นไม่เกิน 60,000,000 หุ้น หรือร้อยละ 3.75 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการซื้อหุ้นคืนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีกำหนดตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2561 ถึง 16 ธันวาคม 2562

2562 - 11 มีนาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนตามสัดส่วนใน บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,100,000,000 บาท จำนวน 11,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพิ่มอีก 75,000,000 บาท จำนวน 750,000 หุ้น เป็น 1,175,000,000 บาท จำนวน 11,750,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60.00 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 705,000,000 บาท จำนวน 7,050,000 หุ้น

- 13 พฤษภาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัทย่อย 1 แห่ง ได้แก่ บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเพิ่มรายได้จากการให้บริการห้องพักที่จังหวัดกระบี่ ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70.00 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 70,000 บาท จำนวน 700 หุ้น
- 5 มิถุนายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด (บริษัทย่อย) จากเดิมบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70.00 หรือคิดเป็นมูลค่าการลงทุน 70,000 บาท จำนวน 700 หุ้น เพิ่มอีกร้อยละ 9.90 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 9,900 บาท จำนวน 99 หุ้น ดังนั้นบริษัทจึงถือหุ้นร้อยละ 79.90 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 79,900 บาท จำนวน 799 หุ้น
- 9 สิงหาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนตามสัดส่วนใน บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด (บริษัทย่อย) จากทุนจดทะเบียนเดิม 100,000 บาท จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพิ่มอีก 129,900,000 บาท จำนวน 1,299,000 หุ้น เป็น 130,000,000 บาท จำนวน 1,300,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 79.90 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 103,870,000 บาท จำนวน 1,038,700 หุ้น
- 27 กันยายน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดตั้งบริษัทย่อย 1 แห่ง ได้แก่ บริษัท เอสเอสจี แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อบริหารธุรกิจโรงแรมและธุรกิจบริการ ด้วยทุนจดทะเบียน 4,000,000 บาท จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70.00 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 2,800,000 บาท จำนวน 28,000 หุ้น

1.3 แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีนโยบายแสดงการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม เป็น 4 ประเภทใหญ่ ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมการร่วมค้า และ บริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



คำอธิบายตัวย่อของบริษัท

1. SCR : บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2. N Ville : บริษัท แนนเชอร์วิล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
3. CSM : บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด
4. PT 3 Land: บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด // จดทะเบียนจัดตั้งกิจการ ปี 2561
5. JT 10 : บริษัท เจที เทน จำกัด // จดทะเบียนจัดตั้งกิจการ ปี 2561
6. AN 8 : บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด // จดทะเบียนจัดตั้งกิจการปี 2562
7. SHG : บริษัท เอสเอสจี จำกัด // จดทะเบียนจัดตั้งกิจการปี 2562
8. NHSU : บริษัท แนนเชอร์วิล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด
9. BEM : บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

- **ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง**
บริษัทย่อย

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

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า 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 ปราจีนบุรี (The Zone Prachinburi)

2. บริษัท แนนเซอร์วิล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (N Ville)

ประกอบธุรกิจดำเนินการบริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ให้บริการด้านการบริหารจัดการสิทธิการเช่าอาคาร เดอะ ดัชเชส ไฮเต็ล แอนด์ เรสซิเดนทซ์ (เดิมชื่อ แนนเซอร์วิล วิลล์ เรสซิเดนซ์)

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

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,100,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 11,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ปัจจุบันมีโครงการระหว่างดำเนินการ 1 แห่ง คือ เดอะ ทองหล่อ เรสซิเดนซ์

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

ประกอบธุรกิจประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 79.98 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)) ปัจจุบันมีโครงการระหว่างดำเนินการ 1 แห่ง คือ โรงแรมที่จังหวัดภูเก็ต

5. บริษัท เจที เทน จำกัด (JT 10)

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

6. บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด (AN 8)

ประกอบธุรกิจเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเพิ่มรายได้จากการให้บริการห้องพักที่จังหวัดกระบี่ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 79.90 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 130,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 1,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

7. บริษัท เอสเอสจี จำกัด (SHG)

ประกอบธุรกิจเพื่อบริหารธุรกิจโรงแรมและธุรกิจบริการ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 4,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

บริษัทร่วม

1. บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล สุขุมวิท 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

ตารางแสดงความสัมพันธ์ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม การร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อกิจการ	สัญชาติ	การถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทย่อย			
1. บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	68.00	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
2. บริษัท แนนเซอร์ วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	99.98	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
3. บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด	ไทย	60.00	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
4. บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด	ไทย	79.98	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
5. บริษัท เจที เทน จำกัด	ไทย	84.98	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
6. บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด	ไทย	79.90	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
7. บริษัท เอสเอสจี จำกัด	ไทย	70.00	เป็นบริษัทย่อยและมีกรรมกร่วมกัน
บริษัทร่วม			
1. บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	ไทย	25.00	เป็นบริษัทร่วม
การร่วมค้า			
1. กิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค- วิจิตร-กรุงธน	ไทย	51.00	เป็นกิจการร่วมค้า จดทะเบียนเลิกกิจการแล้ว

ชื่อกิจการ	สัญชาติ	การถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
1. บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	0.49	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
2. บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ร่วมค้าของกิจการร่วมค้า ซินเท็ค-ไมวาน (จนถึงวันที่ 19 ต.ค 58)
3. บริษัท สยาม ซินเทค แพลนเนอร์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยมีกรรมกร่วมกัน
4. บริษัท เทท เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
5. บริษัท เอ็น แอนด์ เจ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยมีกรรมกร่วมกัน
6. บริษัท นารายณ์ภักดิ์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยมีกรรมกร่วมกัน
7. บริษัท เอ็น แอนด์ เจ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยมีกรรมกร่วมกัน
8. บริษัท ฟิงค์ คาเฟ่ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยมีกรรมกร่วมกัน
9. บริษัท เซฟ ซีรีส์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเป็นผู้บริหารสำคัญของบริษัท
10. บริษัท ไวท์ แมน คอเปอร์เรชัน จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการถือหุ้นทางอ้อม
11. บริษัท มั่นคงแสงทอง โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท
12. บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมกร่วมกัน
13. บริษัท เวลดี ลิฟวิ่ง จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมกร่วมกัน
14. บริษัท เชื้อไพบูลย์สตีล จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกรรมกร่วมกัน
15. บริษัท ไวท์แมน ภัตตาคาร จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
16. บริษัท ไทยรุ่งเรืองอุตสาหกรรม จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมกร่วมกัน
17. บริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	-	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมกร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			
1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 6 ท่าน	ไทย	-	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยกรรมกร่วมกัน ผู้ถือหุ้นผู้บริหารคนสำคัญ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารสำคัญ
2. ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	-	บุคคลที่มีอำนาจ และความรับผิดชอบ การวางแผนสั่งการ และควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมกร่วมกันของบริษัท/บริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือไม่)

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีการแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการเป็น 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 2 แห่ง คือ



- โครงการซีทาดีนส์ แกรนด์ เซ็นทรัล ศรีราชา (Citadines Grand Central Sriracha) ตั้งอยู่ที่ 99/9 ถนนเทศบาล 1 ตำบลศรีราชา จังหวัดชลบุรี เปิดดำเนินการเมื่อเดือนมีนาคม 2558 เป็นต้นมา เป็นโครงการโรงแรมสูง 8 ชั้น มีห้องพักจำนวน 136 ห้อง มีพื้นที่รวม 9,492 ตารางเมตร ให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรีและระยอง และด้วยทำเลที่สะดวกของโรงแรมซึ่งเป็นจังหวัดที่เป็นตัวเลือกชั้นยอดสำหรับนักท่องเที่ยวที่นิยมเดินทางมายังประเทศไทย จึงสามารถเดินทางต่อไปยังสถานที่ต่างๆ ได้อย่างง่ายดาย ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์อันดีเยี่ยมจากมาตรฐานการบริการของโรงแรมเครือ Ascott International ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถ และบริการรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น อีกทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกทางสนันทนาการที่จัดเตรียมไว้ให้บริการอย่างครบครัน เช่น ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และสรวายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

โดยในปี 2562 มียอดการเข้าพักโดยเฉลี่ย 83% และคาดว่าจะมีอัตราการเข้าพักในปี 2563 เฉลี่ย 84%



- 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 19,442 ตารางเมตร โดยมีนโยบายจะให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรีและระยอง ซึ่งอำเภอศรีราชา เป็นพื้นที่ที่มีนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่มากที่สุดติดอันดับแถวหน้าของเมืองไทย และมีโรงงานของชาวญี่ปุ่นอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้พื้นที่อย่างอำเภอศรีราชาเป็นอำเภอที่มีชาวญี่ปุ่นมากที่สุดอำเภอหนึ่งในประเทศไทย คาดว่าปัจจุบันน่าจะมีประมาณ 10,000 คน และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์อันดีเยี่ยมจากมาตรฐานบริการของโรงแรมเครือ Ascott International ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ทางโรงแรมจัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำ น้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

โดยในปี 2562 เป็นปีแรกในการเปิดดำเนินการช่วงปลายไตรมาส 1 มียอดการเข้าพักโดยเฉลี่ย 15% และคาดว่าจะมีอัตราการเข้าพักในปี 2563 เฉลี่ย 55%



- โครงการเดอะ โซน ปราจีนบุรี (The Zone Prachinburi) ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองรัง อำเภอศรีมหาโพธิ 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



- โครงการครอส ทู ไวป์ 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 ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวออสเตรเลีย ชาวจีน และ ชาวยุโรป ที่ชอบท่องเที่ยวเกาะทางใต้ของประเทศไทย และด้วยทำเลที่สะดวกของโรงแรม ซึ่งห่างจากชายหาดปาตอง ประมาณ 500 เมตร ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินไปยังชายหาดได้อย่างสะดวก และยังใกล้กับซอยบางลา แหล่งท่องเที่ยวยามค่ำคืนชื่อดังของปาตองอีกด้วย

โดยในโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จัดเตรียมไว้อย่างครบครัน เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วน of สิ่งอำนวยความสะดวกทางสันทนาการต่างๆ เช่นห้องฟิตเนส ชาวน่า สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

คาดว่าจะเริ่มดำเนินขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โดยงานโครงสร้างจะแล้วเสร็จในช่วงปลายเดือนมิถุนายน 2564 ส่วนงานสถาปัตยกรรมจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม ปี 2565 และเมื่อได้รับเอกสารอนุญาตเปิดใช้อาคารเรียบร้อยแล้ว จะสามารถเปิดดำเนินการได้อย่างเต็มรูปแบบปลายปี 2565

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



- โครงการนี้ตั้งอยู่ในซอยนาจอมเทียน 10 อำเภอบางละมุง ตำบลนาจอมเทียน จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการโรงแรม สูง 6 ชั้น ด้วยห้องพักประมาณ 120 ห้อง พื้นที่รวม 15,000 ตารางเมตร โดยมีนโยบายจะให้บริการเช่าห้องพักอาศัยระยะสั้น ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวไทยที่ชอบท่องเที่ยวเป็นครอบครัวชาวจีนและชาวยุโรปที่ต้องการพักผ่อนริมชายหาดและไม่ไกลจากกรุงเทพ โดยโรงแรมตั้งอยู่ติดชายหาดพัทยา-นาจอมเทียน มีความสงบ ลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรมได้ผ่อนคลายกับบรรยากาศริมทะเล และร่วมเล่นด้วยทิวทัศน์สวยกว่าร้อยละ

โรงแรมจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จัดเตรียมไว้ให้ เช่น ฟรี Wi-Fi ทุกห้อง พื้นที่สาธารณะ แผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง ห้องปลอดบุหรี่ ห้องนอนติดสระเปียง ห้องนอนวิวทะเล ที่จอดรถ และบริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน เป็นต้น และยังมีในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกทางสันทนาการที่จัดเตรียมไว้ให้บริการอย่างครบครัน เช่น ห้องฟิตเนส ชานา สวนสาธารณะ ร้านอาหาร บาร์ริมชายหาด และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เป็นต้น

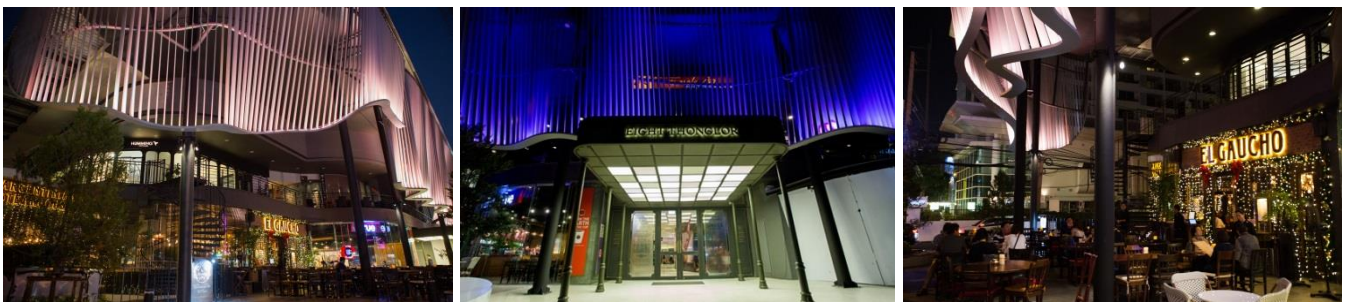
คาดว่าจะเริ่มดำเนินขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 โดยงานโครงสร้างจะแล้วเสร็จในช่วงปลายเดือนตุลาคม 2564 ส่วนงานสถาปัตยกรรมจะแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน ปี 2565 และเมื่อได้รับเอกสารอนุญาตเปิดใช้อาคารเรียบร้อยแล้ว จะสามารถเปิดดำเนินการได้อย่างเต็มรูปแบบ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565

1.2 เจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) ดำเนินงานโดยบริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด (CSM) ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการให้เช่า โดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดโครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559



โครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุด ในซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง 15 ชั้น รูปแบบโครงการผสมระหว่างพื้นที่ร้านค้า 47 ห้อง และห้องพักจำนวน 148 ห้อง พื้นที่รวม 23,626 ตารางเมตร โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง ลิฟต์ ที่จอดรถ การรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง กล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ฟิตเนส สวณพักผ่อน และพื้นที่จัดบาร์บีคิว เป็นต้น ผู้เข้าพักจะพบกับไลฟ์สไตล์ที่ทุกความสะดวกสบายอยู่ใกล้แค่ก้าว ไม่ว่าจะเป็นสถานี่รถไฟที่ใช้เวลาเดินเพียง 5 นาที ร้านค้า ร้านอาหารระดับไฮเอนด์ ร้านสะดวกซื้อ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ มหาวิทยาลัย พิพิธภัณฑน์ แม้กระทั่งแหล่งบันเทิงยามค่ำคืน

โดยในปี 2562 ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 79.2% และสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยในปี 2562 ที่ 88%

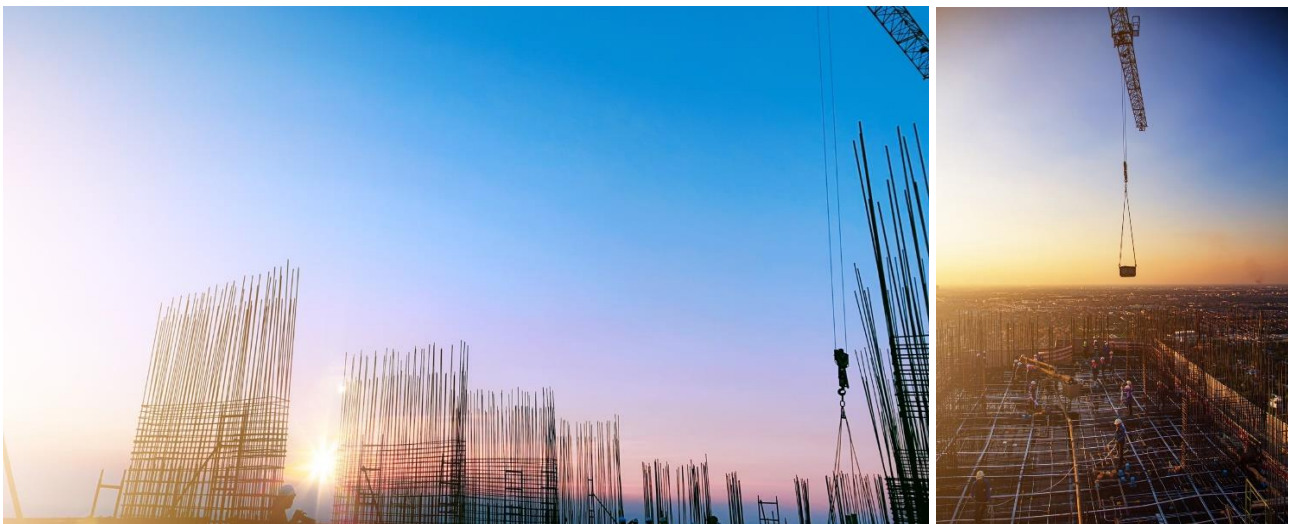


1.3 เจ้าของสิทธิการเช่า (Leasehold) ดำเนินงานโดยบริษัท เนเชอรัล วิลล์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (NVM) ประกอบธุรกิจดำเนินการบริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เดอะ ดัชเชส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อเนเชอรัล วิลล์ เรสซิเดนซ์) ซึ่งได้สิทธิการเช่านาน 19 ปี 7 เดือน 17 วัน โดยเช่าเป็นเจ้าของสิทธิเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2576



เดอะ ดัชเชส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เดิมชื่อ แนนเชอรัล วิลล์ เรสซิเดนซ์) ตั้งอยู่ในซอยหลังสวน เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2556 เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว สูง 29 ชั้น จำนวนห้องพัก 165 ห้อง บนพื้นที่ 21,507 ตารางเมตร ขึ้นชื่อในเรื่องห้องพักที่กว้างขวาง ครอบคลุมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นภายในห้องพัก บรรยากาศเงียบสงบเป็นส่วนตัว ในทำเลใจกลางเมืองย่านธุรกิจที่คึกคัก ทำให้เหมาะสำหรับการเข้าพักทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว ทุกๆ ห้องมาพร้อมกับวิวเมืองที่สวยงาม นอกจากนี้โรงแรมยังมีบริการต่างๆ สำหรับนักธุรกิจ อาทิ ห้องประชุมขนาดเล็กและบริการเลขานุการครบวงจร สระว่ายน้ำกลางแจ้ง ชาวน่า ฟิตเนส ห้องอาหาร ฟรี Wi-Fi ทุกห้องและพื้นที่สาธารณะ มีพื้นที่จัดกิจกรรมและงานอีเวนต์ขนาด 55 ตารางเมตร และยังมีบริการจองท์วอร์/ตัว บริการคอนเซี่ยช และหนังสือพิมพ์ฟรีในล็อบบี้ มีรถรับส่งสนามบิน (24 ชั่วโมง) ให้บริการแก่ผู้เข้าพักโดยคิดค่าบริการเพิ่มเติม มีที่จอดรถฟรีภายในที่พัก และด้วยทำเลที่สุดแสนจะสะดวกสบายนี้ ผู้เข้าพักจึงสามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นร้านค้า ร้านอาหาร แหล่งช้อปปิ้ง และย่านบันเทิงได้อย่างรวดเร็ว หรือหากต้องการไปยังจุดอื่นของกรุงเทพฯ ก็มีทางเลือกในการเดินทางที่หลากหลาย ด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งสถานีที่ใกล้ที่สุด (เพลินจิต) สามารถเดินโดยใช้เวลาเพียง 10 นาทีเท่านั้น

โดยในปี 2562 มียอดการเข้าพักโดยเฉลี่ย 72.2% และคาดว่าจะมีอัตราการเข้าพักในปี 2563 เฉลี่ยที่ 83.3%



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

1. ผู้รับเหมาโดยตรง (Main Contractor) บริษัทดำเนินการเสนองานในนามของบริษัทเพื่อเป็นผู้รับเหมา โดยการยื่นเสนอราคา ประเมินราคา หรือการเจรจาต่อรองกับเจ้าของโครงการโดยตรง และในกรณีที่ เป็นโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่หรือเป็นงานก่อสร้างที่ต้องอาศัยความชำนาญเฉพาะด้าน บริษัทจะมีการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงที่มีความชำนาญเข้ามาดำเนินงานในบางส่วน ซึ่งการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงนั้นบริษัทจะมีการพิจารณาผลงานในอดีต และ ความน่าเชื่อถือ โดยบริษัทจะไม่พึ่งพาผู้รับเหมาช่วงรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ

2. รับเหมาช่วง (Sub-Contractor) บริษัทจะรับงานโดยการรับจ้างจากผู้รับเหมารายอื่นที่ได้รับงานโดยตรงจากเจ้าของโครงการ โดยบริษัทจะพิจารณาเป็นผู้รับเหมาช่วงจากบริษัทที่มีชื่อเสียง และมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง

3. กิจการร่วมค้า (Joint Venture) บริษัทอาจมีการร่วมประกอบธุรกิจของบุคคลหรือกิจการตั้งแต่สองคนขึ้นไป โดยมีการร่วมลงทุนไม่ว่าจะเป็นเงินทุน ทรัพย์สิน แรงงาน เทคโนโลยี หรืออื่นๆ ภายใต้ข้อตกลงหรือสัญญาร่วมค้า เพื่อประกอบกิจการร่วมกัน โดยการประกอบกิจการในลักษณะนี้จะเกินในกรณีที่บริษัทมีการรับงานโครงการใหญ่ๆ ที่ต้องอาศัยแรงงานและเทคโนโลยีในการดำเนินงาน ซึ่งถ้าหากโครงการได้เสร็จสิ้นลงจะถือว่าการร่วมค่านั้นยุติลงด้วย

เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้จากที่ผ่านมา จะสามารถแบ่งชนิดของการก่อสร้างตามลักษณะงานได้ดังนี้

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

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

3. อาคารที่อาศัย เป็นงานก่อสร้างอาคารแบบครบวงจร ตั้งแต่งานฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบสุขาภิบาล งานระบบไฟฟ้า ระบบการสื่อสาร งานระบบปรับอากาศ งานระบบลิฟต์ และงานภูมิทัศน์ภายนอก บริษัทมีผลงานก่อสร้าง ได้แก่ โครงการคอนโดเนียมที่พักอาศัย เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ โครงการบ้านจัดสรร โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นต้น

4. อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ เป็นงานก่อสร้างอาคารสำนักงานทุกประเภท ตั้งแต่งานก่อสร้างอาคารทั่วไป จนถึงอาคารระดับสูง รวมทั้งให้บริการงานระบบต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด บริษัทมีผลงานก่อสร้างด้านอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อาคารศูนย์สันหนการ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ อาคารแสดงสินค้า เป็นต้น

5. งานก่อสร้างด้านโรงแรมหรือรีสอร์ท เป็นงานก่อสร้างโรงแรมหรือรีสอร์ททุกประเภทในลักษณะงานก่อสร้างแบบครบวงจร รวมทั้งระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีผลงานการก่อสร้างประเภทงานโรงแรมหรือรีสอร์ท ได้แก่ โรงแรมหรูระดับต่างๆ รีสอร์ท สถานพักตากอากาศ เป็นต้น

6. งานก่อสร้างประเภทศูนย์การค้า (ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือ ซุปเปอร์มอลล์ทุกประเภท ซึ่งเป็นอีกประเภทโครงการที่บริษัทใช้เทคโนโลยีและเทคนิคการก่อสร้างเข้ามาควบคุม โดยให้บริการงานก่อสร้างตั้งแต่งานโครงสร้างจนกระทั่งงานแล้วเสร็จ ได้แก่ ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าระดับต่างๆ ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือซูปเปอร์มอลล์ เป็นต้น

7. โรงงานอุตสาหกรรมเป็นการดำเนินการก่อสร้างโรงงานทุกประเภท รวมทั้งงานระบบต่างๆ ที่ได้มาตรฐานซึ่งจำเป็นและตอบสนองต่อการใช้งานในโรงงานอุตสาหกรรม โดยบริษัทมีผลงานการก่อสร้างประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นต้น

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกตามประเภทบัญชีตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

กลุ่มธุรกิจ	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1. รายได้จากการก่อสร้าง	7,921.61	92.52	6,789.35	91.40	8,675.33	97.74
2. รายได้จากการให้บริการ	461.41	5.39	419.76	5.65	389.26	4.25
3. เงินชดเชยค่าเสียหาย	-	-	-	-	-	-
4. กำไรจากการจำหน่ายและตัดบัญชีทรัพย์สิน	9.64	0.11	141.47	1.90	8.37	0.09
5. อื่น ๆ						
- ดอกเบี้ยรับ	18.89	0.22	3.60	0.05	6.42	0.07
- โอนกลับค่าเผื่อประมาณการคดีความฟ้องร้อง	20.81	0.24	-	-	-	-
- รายได้อื่น	129.87	1.52	74.11	1.00	77.30	0.85
รวม	8,562.23	100.00	7,428.31	100.00	9,156.70	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกตามกลุ่มธุรกิจจะพบว่ารายได้จากการรับเหมาก่อสร้างถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีธุรกิจการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อการค้าให้เข้าเริ่มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามแผนกลยุทธ์ที่เน้นการขยายการดำเนินธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในลักษณะไปการเติบโตไปข้างหน้า และยังสามารถดำเนินการควบคู่ไปกับแผนธุรกิจหลักได้เป็นอย่างดี

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ แยกบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

บริษัท	% การถือหุ้นของ บริษัท	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
		มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
1. บมจ. ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น		8,200.58	95.78	7,125.86	95.93	8,852.49	96.68
2. บริษัทย่อย							
- บจก. เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์	68.00	77.33	0.90	58.64	0.79	68.30	0.75
- บจก. แนนเชอร์ล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์	99.97	1.77	0.02	4.65	0.06	11.46	0.13
- บจก. ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์	60.00	282.44	3.30	239.16	3.22	224.44	2.44
- บจก. พีที ทรี แลนด์	69.98	0.11	-	0.09	-	-	-
- บจก. เจที เทน	84.98	-	-	-	-	-	-
- บจก. เอ เอ็น 8	79.90	-	-	-	-	-	-
- บจก. เอชเอชจี	70.00	-	-	-	-	-	-
รวม		8,562.23	100.00	7,428.31	100.00	9,156.70	100.00

จากตารางโครงสร้างรายได้แยกบริษัทและบริษัทย่อยจะพบว่า รายได้รวมของบริษัทสูงกว่าบริษัทย่อยเป็นอย่างมาก แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจไปในแนวทางธุรกิจหลักเป็นสำคัญ โดยมีรายได้จากบริษัทย่อยเติบโตขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง ส่งเสริมความแข็งแกร่งทางการเงิน และสร้างความมั่นคงด้วยรายได้ที่แน่นอนให้แก่บริษัทต่อไปในอนาคต

ตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง ตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

ประเภทของงานก่อสร้าง	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
อาคารที่พักอาศัย (Residential)	4,351.02	54.93	4,759.59	70.10	6,141.40	70.79
สถาบัน (Institution)	1,337.47	16.88	210.42	3.10	-	-
อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ (Commercial)	1,002.08	12.65	714.99	10.53	492.00	5.67
ศูนย์การค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Retail)	548.75	6.93	582.01	8.57	443.72	5.12
โรงงานอุตสาหกรรม (Industrial)	378.85	4.78	167.58	2.47	-	-
โรงแรม รีสอร์ท (Leisure)	303.44	3.83	354.76	5.23	880.45	10.15
โครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน (Infrastructure)	-	-	-	-	717.76	8.27
รวม	7,921.61	100.00	6,789.35	100.00	8,675.33	100.00

จากตารางแสดงโครงสร้างของธุรกิจ ตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี จะพบว่า รายได้จากการก่อสร้างประเภทอาคารที่พักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมยังคงสัดส่วนของรายได้ที่สูงกว่าการก่อสร้างประเภทอื่นๆ อย่างมาก รองลงมาคือรายได้จากการก่อสร้างสถาบันซึ่งรวมถึงโรงพยาบาล, อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต, โรงงานอุตสาหกรรม, โรงแรม รีสอร์ท และโครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงเป็นผู้นำในการก่อสร้างอาคารสูงที่ได้รับความนิยมไว้วางใจจากเจ้าของโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่องเสมอมา

ประเภทของงานก่อสร้าง	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
งานภาคเอกชน	7,910.45	99.86	6,789.35	100.00	8,231.61	94.89
งานภาครัฐวิสาหกิจ	-	-	-	-	-	-
งานภาครัฐบาล	11.16	0.14	-	-	443.72	5.11
รวม	7,921.61	100.00	6,789.35	100.00	8,675.33	100.00

ตารางโครงสร้างรายได้ของธุรกิจก่อสร้าง ตามแหล่งที่มาของรายได้ย้อนหลัง 3 ปี จะพบว่า รายได้จากการก่อสร้างของบริษัทนั้นมีแหล่งที่มาของรายได้จากงานภาคเอกชนสูงกว่าแหล่งอื่นเป็นอย่างมาก ซึ่งสอดคล้องกับประเภทการก่อสร้างที่บริษัทรับงานก่อสร้างประเภทที่พักอาศัยเป็นหลัก โดยโครงการประเภทดังกล่าวจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ปีในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทมีการวางนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ บริษัทมีความมุ่งมั่นอย่างไม่หยุดนิ่งที่จะพัฒนาการก่อสร้าง โดยนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเทคนิคการก่อสร้างต่างๆ รวมถึงการพัฒนาบุคลากรทางด้านก่อสร้างของบริษัทให้เป็นแรงงานที่มีฝีมือ เพื่อสร้างสรรค์งานก่อสร้างของลูกค้าให้มีคุณภาพ มาตรฐาน และตามรูปแบบที่ได้ตกลงไว้

กลยุทธ์ด้านราคา บริษัทจะมีการเสนอราคาในการประมูลงานกับเจ้าของโครงการด้วยราคาที่เหมาะสม เพราะในปัจจุบันเจ้าของโครงการมิได้คำนึงถึงราคาเพียงอย่างเดียว แต่ยังดูผลงานที่ผ่านมาและชื่อเสียงของบริษัทประกอบกัน

กลยุทธ์ด้านเวลา บริษัทจะดำเนินการก่อสร้างอย่างมีมาตรฐาน ตรงตามแบบที่เจ้าของโครงการกำหนด และส่งมอบงานตามเวลาที่ได้ตกลงกันไว้

ลักษณะลูกค้า

ลูกค้าของบริษัทนั้นส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการที่มีชื่อเสียง ฐานะทางการเงินมั่นคง โดยในช่วงปี 2562 ที่ผ่านมามีบริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้างใหม่ภายในปี ดังนี้

หน่วย : บาท

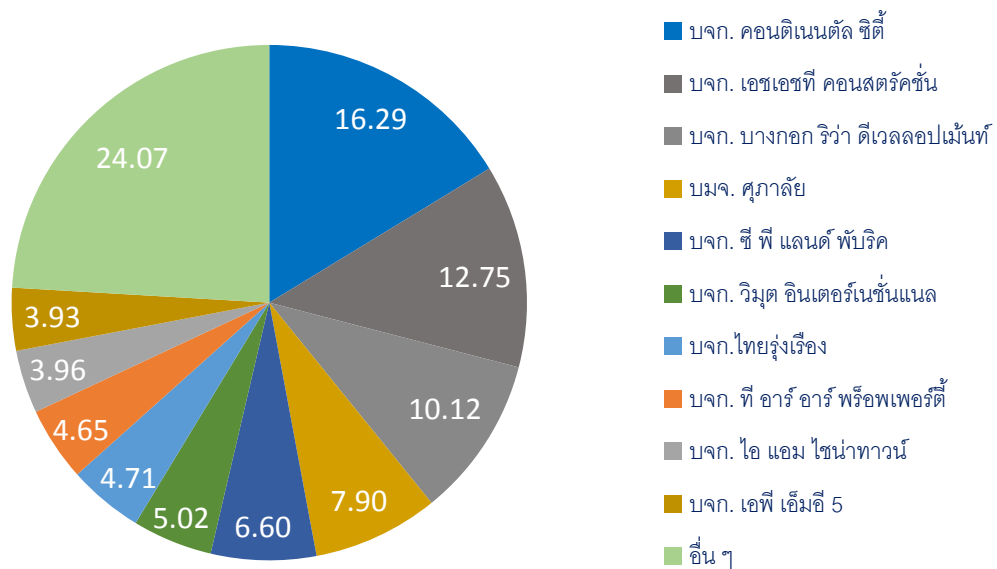
ลำดับ	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	มูลค่าก่อสร้าง
1	แชปเตอร์วัน โฟล์ว บางโพ	บมจ. พฤษภา เรียวเอสเตท	423,000,000.00
2	เดอะเพรสซิเดนซ์ สุขุมวิท-สมุทรปราการ	บจก. ชัยพัฒนาแลนด์	529,000,000.00
3	โรงไฟฟ้าชีวมวล จ.สกลนคร	บจก. โรงงานน้ำตาลไทยรุ่งเรือง	87,500,000.00
4	เดอะ ไพรวี่ เต่าปูน อินเตอร์เนชั่น	บมจ. พฤษภา เรียวเอสเตท	457,000,000.00
5	โรงพยาบาลวิมุต	บจก. โรงพยาบาลวิมุต อินเตอร์เนชั่นแนล	1,494,000,000.00
6	สนง. บมจ.กรุงเทพประกันชีวิต	บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต	399,200,000.00
7	ปรับปรุงบริเวณจอดรถรับส่งและก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร รพ. สมิติเวช สุขุมวิท	บมจ. สมิติเวช	27,000,000.00
8	รพ. ดับเบิลยูไอเอส อินเตอร์เนชั่นแนล	บจก. ธนดล และ กชบุรณ	418,000,000.00
9	เซ็นเตอร์พ้อยท์ เทอมินอล 21 โคราช	บจก. สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์	328,490,000.00
10	นิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา	บจก. เสนา เอชเอชพี	364,000,000.00
11	สำนักงานขาย เดอะวูม สุขุมวิท 59	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์	20,800,000.00
12	โนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	214,000,000.00
13	สนง. ธนาคารออมสิน (งานเสาเข็ม)	บมจ. ธนาคารออมสิน	95,100,000.00
14	โรงแรมพัทยาดิסקอพเวอร์รี่	บจก. บุญโรจน์ก่อสร้าง	263,000,000.00
15	แชปเตอร์ เจริญนคร ริเวอร์ไซด์	บมจ. พฤษภา เรียวเอสเตท	963,000,000.00
รวมจำนวน 15 โครงการ			6,083,090,000.00

หมายเหตุ เป็นมูลค่า ณ วันที่ทำสัญญาก่อสร้าง ราคารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว และยังไม่ได้รวมมูลค่างานเพิ่ม – ลด ระหว่างดำเนินโครงการ

รวมจำนวนโครงการที่บริษัทได้รับความไว้วางใจในการลงนามสัญญาก่อสร้างในปี 2562 รวม 15 โครงการ มูลค่าทั้งสิ้น 6,083,090,000 บาท

แต่ทั้งนี้จากอดีตที่ผ่านมาลูกค้าของบริษัทมีใช้เพียงแต่ภาคเอกชนเท่านั้น แต่บริษัทยังได้รับงานของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทร อาคารซ่อมบำรุงสนามบินสุวรรณภูมิ แนวป้องกันน้ำท่วมริมแม่น้ำเจ้าพระยาของกรุงเทพมหานครอีกด้วย

และสำหรับปีนี้ ลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท 10 อันดับแรกทางด้านรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปี 2562 นั้น กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทยังอยู่ที่ภาคเอกชนเป็นหลัก โดยบริษัทจะเลือกบริษัทผู้พัฒนาโครงการที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ดังจะเห็นได้ว่าในช่วงที่ผ่านมาบริษัทได้รับความไว้วางใจจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการชั้นนำ เช่น บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) แล้วนั้น บริษัทยังรับโครงการก่อสร้างของลูกค้าที่เป็นบริษัทจำกัด โดยบริษัทพิจารณาพิจารณาชื่อเสียง สถานะทางการเงิน เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีฝ่ายประมาณราคาและประมาณ/เทคนิควิศวกรรม (Estimate & Technical Engineering Department) เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบในการติดตามหาข้อมูลการประมาณงานทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนผ่านทางสื่อต่างๆ และดำเนินการประมาณราคาแข่งขันกับบริษัทอื่น และบริษัทยังได้รับการแนะนำลูกค้าใหม่จากลูกค้าเดิมที่พึงพอใจในผลงานของบริษัทเพิ่มเติมอีกด้วย

สรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทย ปี 2562 และแนวโน้ม ปี 2563

สำหรับภาพรวมในปี 2562 ทั้งปีสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากในระหว่างปีรัฐบาลและกระทรวงการคลังได้ให้ความสำคัญกับผลกระทบของการควบคุม LTV และได้ทยอยออกมาตรการมากระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ถึง 3 มาตรการด้วยกัน มาตรการแรกให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกมูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท มาลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 200,000 บาท มาตรการที่สองลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่ เกิน 1 ล้านบาท และมาตรการที่สามลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่ซื้อจากผู้ประกอบการ โดยมาตรการดังกล่าวได้สร้างผลกระทบเชิงบวก โดยทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 และส่งผลให้ยอดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินถึงแม้จะปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 แต่ก็เป็นปรับตัวลดลงที่ดีกว่าไม่มีมาตรการของรัฐ เข้ามาสนับสนุนโดยมีมูลค่าการปล่อยสินเชื่อ 640,259 ล้านบาท ซึ่งก็ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ที่ 628,200 ล้านบาท ส่วนอุปทานปรับตัวลดลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากผู้ประกอบการได้มีการปรับตัวให้เข้ากับภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีการชะลอตัว โดยเร่งขายอุปทานเก่าให้หมดไปก่อนที่จะเริ่มลงทุนในโครงการใหม่

ในปี 2562 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนรวม 412 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 99,118 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 556,717 ล้านบาท ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ -26.0 ร้อยละ -32.1 และร้อยละ -15.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 557 โครงการ 145,972 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 657,764 ล้านบาท โดยประเภทบ้านจัดสรร มีจำนวน 277 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 43,217 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 230,473 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน โครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ -25.5 ร้อยละ -29.0 และร้อยละ -22.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 372 โครงการ 60,897 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 298,229 ล้านบาท ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 135 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 55,901 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ รวม 326,244 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ -27.0 ร้อยละ -34.3 และร้อยละ -9.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 185 โครงการ 85,075 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 359,535 ล้านบาท

ตารางโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ปี 2562

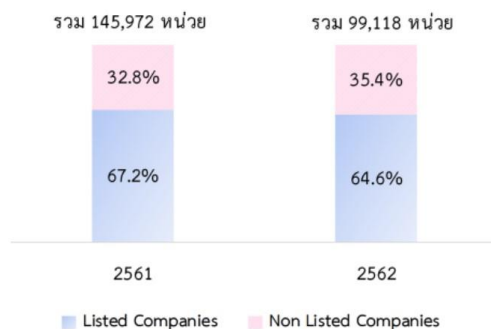
ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	2561	2562	YoY	2561	2562	YoY	2561	2562	YoY
บ้านจัดสรร	372	277	-25.5%	60,897	43,217	-29.0%	298,229	230,473	-22.7%
อาคารชุด	185	135	-27.0%	85,075	55,901	-34.3%	359,535	326,244	-9.3%
รวม	557	412	-26.0%	145,972	99,118	-32.1%	657,764	556,717	-15.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

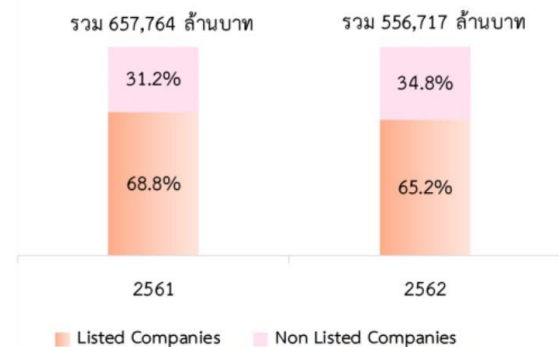
ปี 2562 มีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 216 โครงการ (ร้อยละ 52.4) มีจำนวน 64,057 หน่วย (ร้อยละ 64.6) และมีมูลค่าโครงการรวม 362,885 ล้านบาท (ร้อยละ 65.2) ของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ซึ่งเปิดขายลดลงจากปี 2561 ทั้งจำนวนโครงการจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ -29.6 ร้อยละ -34.7 และร้อยละ -19.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดขายจำนวน 307 โครงการ 98,119 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 452,348 ล้านบาท



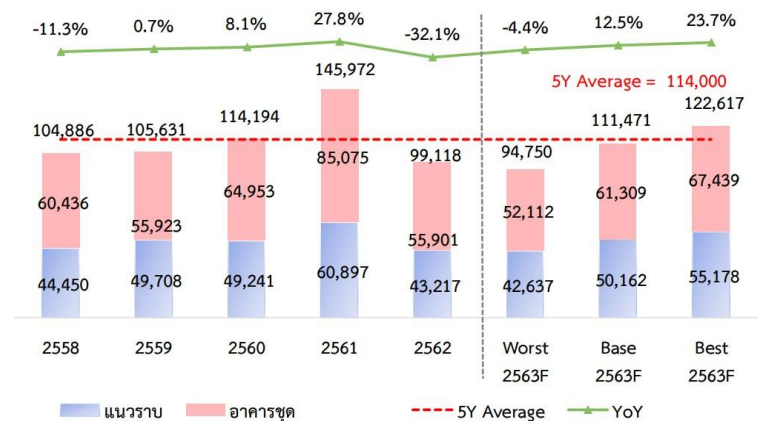
สัดส่วนจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัย เปิดขายใหม่ปี 2562



สัดส่วนมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง ปี 2562



สำหรับแนวโน้มในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่าผลจากปัจจัยบวกของอัตราดอกเบี้ยขาลง มาตรการกระตุ้นสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล การผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) แต่มีปัจจัยลบของการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงผลกระทบจากไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (โควิด-19) จะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -4.1 และร้อยละ -3.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 และคาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะลดลง ร้อยละ -2.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 ส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะลดลงร้อยละ -0.3 แต่โครงการเปิดตัวใหม่คาดว่าจะเพิ่มร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับปี 2561 ทั้งนี้ผู้ประกอบการจะหันมาลงทุนในโครงการแนวราบมากกว่าโครงการอาคารชุด โดยแนวราบคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 ส่วนห้องชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 ตามลำดับ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

จำนวนคู่แข่ง

ในปี 2562 บริษัทยังคงเข้าร่วมประมูลงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสะสมปริมาณงานในมือ (Backlog) ให้เพิ่มมากขึ้น และถึงแม้ว่าธุรกิจก่อสร้างจะมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีทั้งผู้รับเหมารายเก่าและใหม่เข้ามาชิงส่วนแบ่งทางการตลาด แต่บริษัทก็ยังคงได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าด้วยดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีมูลค่างานคงเหลือในมือรวม 9,530 ล้านบาท ซึ่งสามารถสร้างรายได้ในอนาคตให้กับบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง แต่เมื่อดูทางด้านรายได้บริษัทมีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อกลุ่ม “บริการรับเหมาก่อสร้าง” ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 20 บริษัท มีรายได้ดังนี้

ตารางแสดงรายได้ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับปี 2562

ลำดับ	ชื่อบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ (ของยอดรวม)
1	บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	63,213.04	29.96
2	บริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	33,614.69	15.93
3	บริษัท ข.การช่าง จำกัด (มหาชน)	26,602.76	12.61
4	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	12,137.94	5.75
5	บริษัท ทีทีซีแอล จำกัด (มหาชน)	11,653.80	5.52
6	บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)	9,644.13	4.57
7	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	8,562.23	4.06
8	บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	7,871.06	3.73
9	บริษัท คริสเตียนี แอนด์ นีลเสน จำกัด (มหาชน)	7,347.86	3.48
10	บริษัท สหกลอควิปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	4,772.93	2.26
11	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	4,567.97	2.16
12	บริษัท พรินท์ จำกัด (มหาชน)	4,368.37	2.07
13	บริษัท ไทยโพลีคอนส์ จำกัด (มหาชน)	3,855.77	1.83
14	บริษัท ทีอาร์ซี คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	3,428.23	1.62
15	บริษัท ซีฟโก้ จำกัด (มหาชน)	3,062.06	1.45
16	บริษัท บีเจซี เฮฟวี่ อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)	2,073.15	0.98
17	บริษัท ไพลอน จำกัด (มหาชน)	1,576.32	0.75
18	บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	1,306.65	0.62
19	บริษัท ศรีราชาคอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	926.33	0.44
20	บริษัท พีเออี จำกัด (มหาชน)	406.68	0.19
รวม		210,991.97	100

แหล่งข้อมูล : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.3.1 ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

การดำเนินการก่อสร้างของบริษัท จะเริ่มต้นจากการติดต่อหางานรับเหมาก่อสร้างจากสื่อต่างๆ รวมถึงจากการว่าจ้างโดยตรงจากลูกค้า โดยก่อนที่จะมีการเสนอราคารับเหมา ก่อสร้างจากสื่อต่างๆ ของบริษัทจะร่วมกันศึกษาแบบก่อสร้างและความเป็นไปได้ในการทำงาน ซึ่งฝ่ายก่อสร้างจะเป็นผู้วางแผนงานก่อสร้างและข้อมูลทางด้านเทคนิคในงานก่อสร้าง ส่วนฝ่ายกำกับต้นทุนจะเป็นผู้ให้ข้อมูลทางด้านต้นทุนการก่อสร้าง ผู้รับเหมาช่วง และข้อมูลเงื่อนไขที่กำหนดโดยฝ่ายเจ้าของโครงการ ซึ่งมีผลต่อต้นทุนการก่อสร้าง จากนั้นส่วนประมาณราคาและประมูลจะดำเนินการประมาณราคาโดยประมาณปริมาณงานและสอบราคาต่อหน่วยตามราคาตลาด หลังจากนั้นจะดำเนินการทำรายงานสรุปเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้าง เงื่อนไข และแผนงานก่อสร้างนำเสนอต่อคณะกรรมการจัดการของบริษัท เพื่อตรวจสอบและปรับปรุงตามความเหมาะสมก่อนที่จะนำเสนอให้ลูกค้า ในกรณีที่มีการเจรจาต่อรองราคาเพิ่มเติม คณะกรรมการจัดการของบริษัทจะเข้าร่วมการเจรจาและพิจารณาการเข้ารับงานนั้น

2.3.2 ขั้นตอนระหว่างการทำงาน

ภายหลังจากที่ประมูลงานได้และบริษัทลงนามในสัญญาฉบับเดียวกับเจ้าของโครงการเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการดำเนินการก่อสร้างโดยจะมีการดำเนินการดังนี้

1. แต่งตั้งผู้จัดการโครงการเพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบการดำเนินการต่างๆ ในโครงการก่อสร้าง
2. วางแผนการดำเนินการก่อสร้าง โดย

2.1 ผู้จัดการโครงการ

- จัดทำแผนงานก่อสร้างอย่างละเอียด โดยตรวจสอบความต้องการที่แท้จริงของเจ้าของโครงการและตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาก่อสร้าง และนำข้อกำหนดดังกล่าวมาวางแผนการทำงาน
- จัดทำแผนกำลังคนโดยประมาณจำนวนคนงานและช่างฝีมือสำหรับงานแต่ละประเภท
- จัดทำแผนเครื่องจักรกลที่จะใช้ในงานก่อสร้างในแต่ละช่วงเวลา

2.2 ส่วนควบคุมต้นทุน

- จัดทำงบประมาณโดยละเอียด โดยการร่วมปรึกษากับฝ่ายผู้จัดการโครงการ
- จัดเตรียมระบบการควบคุมค่าใช้จ่ายของโครงการ รวมทั้งปริมาณการใช้วัสดุ
- จัดทำแผนการเงินของโครงการ

2.3.3 การดำเนินงานก่อสร้าง

1. งานด้านบริหารเครื่องมือ เครื่องจักร และวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง

ในงานก่อสร้างจำเป็นต้องมีการใช้เครื่องมือเครื่องจักรในการดำเนินการ บริษัทจึงมีการจัดตั้งคลังเก็บเครื่องจักร วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง เพื่อทำหน้าที่ดูแลการใช้งานเครื่องมือเครื่องจักรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2. งานด้านวิศวกรรม

ฝ่ายวิศวกรรมจะดูแลและรับผิดชอบงานทางด้านวิศวกรรม ซึ่งรวมถึงงานออกแบบทางวิศวกรรม และงานวางแผนและควบคุม

3. งานด้านการควบคุมคุณภาพ

บริษัทมีส่วนงานที่ทำหน้าที่ควบคุมคุณภาพในการก่อสร้าง เพื่อสร้างความมั่นใจได้ว่าการก่อสร้างของบริษัทมีบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการทั้งทางด้านคุณภาพ อัตราความก้าวหน้า และงบประมาณการก่อสร้าง

2.3.4 การรายงานและบันทึก

ฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะจัดทำรายงานเกี่ยวกับรายละเอียดของงานด้านต่างๆ รายงานให้ผู้บังคับบัญชา รับทราบตามลำดับขั้นตอน เพื่อร่วมกันพิจารณาและแก้ไขในกรณีที่พบปัญหาได้อย่างทันท่วงที

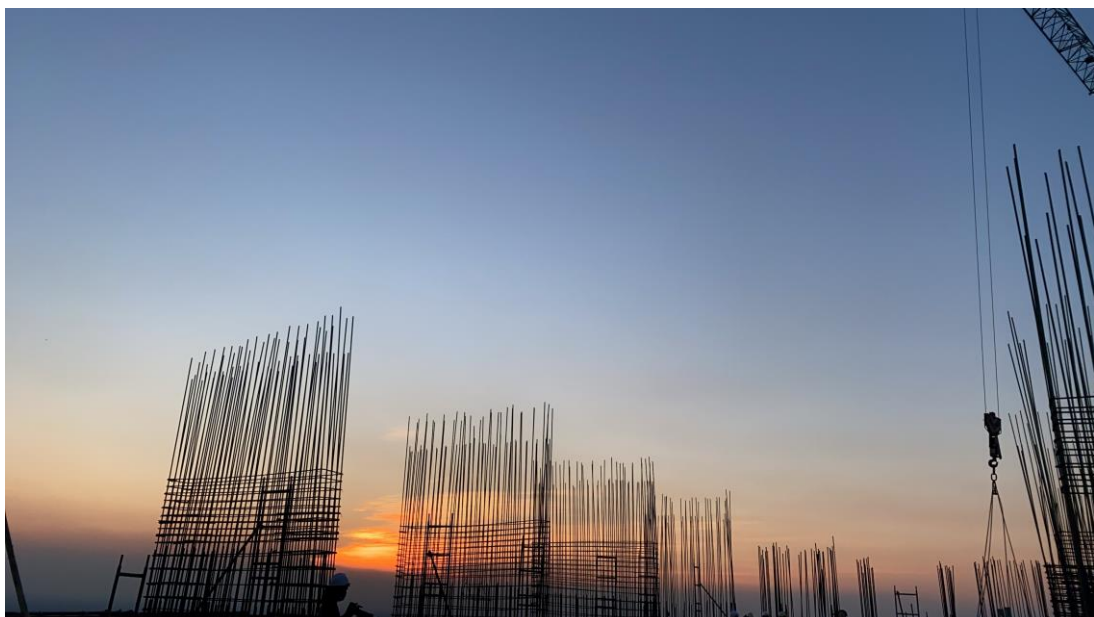
2.3.5 การติดตามและการตรวจสอบ

หัวหน้างานของแต่ละฝ่ายจะร่วมกับคณะกรรมการจัดการ ในการตรวจสอบคุณภาพของงานและค่าใช้จ่าย เพื่อปรับปรุงแก้ไขการทำงานตามความเหมาะสม รวมทั้งร่วมปรึกษากับฝ่ายอื่น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักของโครงการนั้น

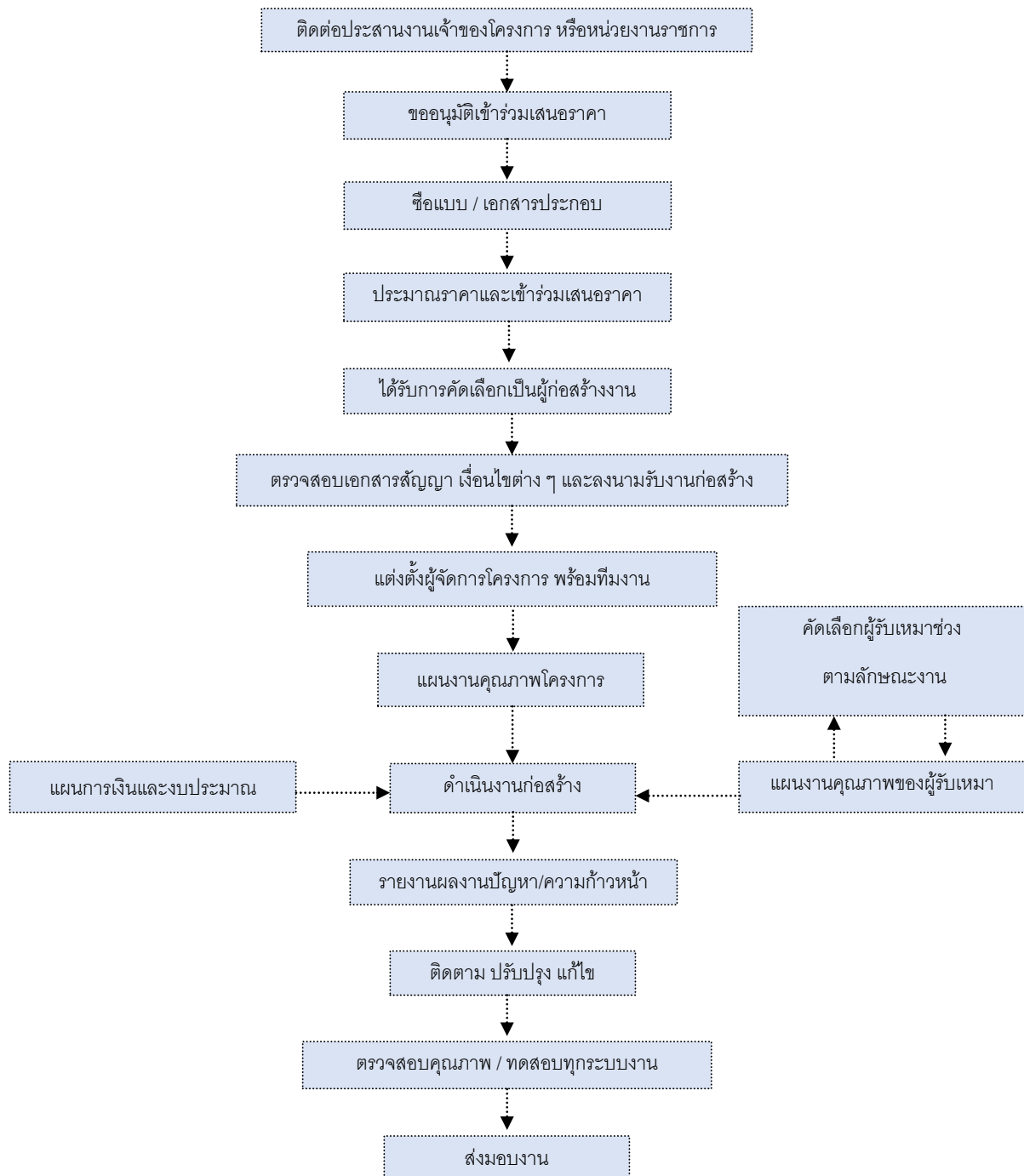
ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างหากมีขั้นตอนใดไม่ผ่านการตรวจสอบ จะมีการแก้ไขแผนงานการทำงานและตรวจสอบอีกครั้ง หากงานไม่แล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญา และ/หรือล่าช้ากว่าแผนงาน ผู้จัดการโครงการจะเป็นผู้วิเคราะห์สาเหตุของความล่าช้านั้น และทำการปรับปรุงแผนงานต่อไป

2.3.6 การตรวจเช็คความเรียบร้อยก่อนส่งมอบงาน

ผู้จัดการโครงการและทีมงานจะร่วมกันตรวจสอบความเรียบร้อยและแก้ไขข้อบกพร่องให้เรียบร้อย พร้อมทั้งจะส่งมอบงานและเอกสารประกอบต่างๆ ให้แก่เจ้าของโครงการ



ผังแสดงขั้นตอนการรับงานและการก่อสร้าง



2.3.7 ส่วนงานสนับสนุนของบริษัท ประกอบไปด้วยหน่วยงานต่อไปนี้

- งานด้านการจัดซื้อจัดจ้าง

ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างเป็นฝ่ายที่รับผิดชอบดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างต่างๆ ของบริษัท โดยคัดเลือกวัสดุอุปกรณ์และบริการที่มีคุณภาพ สอดคล้องกับข้อกำหนดของสัญญาก่อสร้าง ในจำนวนที่ถูกต้อง ตรงตามเวลาที่ต้องการใช้งานในราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามผลการส่งมอบวัสดุอุปกรณ์และบริการที่จัดซื้อจัดจ้างให้กับโครงการก่อสร้างให้เรียบร้อยสมบูรณ์

แนวทางในการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง

1. วางแผนการจัดซื้อจัดจ้างร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้จัดการโครงการที่ได้รับมอบหมายให้บริหารโครงการที่เปิดขึ้นใหม่
2. คัดเลือกผู้ขาย/ผู้ให้บริการจากบัญชีรายชื่อผู้ขาย บัญชีรายชื่อผู้ให้บริการ ตามบัญชีรายชื่อที่ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างมีอยู่
3. จัดส่งรายละเอียดความต้องการวัสดุอุปกรณ์/บริการ ให้ผู้ขาย/ผู้ให้บริการ พร้อมระบุกำหนดเวลาการนำเสนอราคา
4. ตรวจสอบความถูกต้องของการเสนอราคา สรุปเปรียบเทียบราคาและเงื่อนไขที่ผู้ขาย/ผู้ให้บริการแต่ละรายเสนอมารายงาน
5. ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างหรือฝ่ายบริหารและผู้จัดการโครงการเพื่อตรวจสอบความถูกต้องให้ตรงกับความต้องการของหน่วยงาน และเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขาย/ผู้ให้บริการ
6. สรุปผู้ขาย/ผู้ให้บริการที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดพร้อมให้ความเห็นเสนอขออนุมัติต่อผู้บริหาร
 1. ดำเนินการออกไปสั่งซื้อให้กับผู้ขาย/ผู้ให้บริการที่ได้รับการคัดเลือก
 2. ประสานงานระหว่างผู้จัดการโครงการกับผู้ขาย/ผู้ให้บริการ เพื่อทำความเข้าใจและวางแผนการจัดส่งสินค้าและการเข้าทำงาน

ทั้งนี้บริษัทจะคัดเลือกผู้ขาย/ผู้ให้บริการทั้งจากผู้ผลิตโดยตรงและตัวแทนจำหน่าย โดยเป็นการเปิดกว้างให้ผู้ขาย/ผู้ให้บริการทุกรายแข่งขันในเรื่อง คุณภาพ ราคา และเงื่อนไขภายใต้กฎเกณฑ์เดียวกันด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ เพื่อให้บริษัทได้รับวัสดุอุปกรณ์ การให้บริการที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทมากที่สุด

จำนวนผู้จำหน่ายวัตถุดิบ

ในปัจจุบันบริษัทมีจำนวนผู้ขาย (Supplier) และผู้ให้บริการ (Sub-contractor) ที่ขึ้นทะเบียนเป็นคู่ค้าของบริษัทเป็นจำนวนมาก โดยในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทมีการสั่งซื้อวัตถุดิบที่จำเป็นสำหรับงานก่อสร้างไม่ว่าจะเป็นปูนซีเมนต์ เหล็ก สลักรัด เป็นต้น โดยการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทจะไม่ให้เกิดการกระจุกตัวอยู่เฉพาะรายใดรายหนึ่ง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินการของบริษัท ซึ่งในปี 2562 ที่ผ่านมา 10 อันดับแรกของบริษัทที่มีการสั่งซื้อวัตถุดิบคิดเป็นร้อยละ 39.72 ของการสั่งซื้อวัตถุดิบทั้งหมด และการว่าจ้างบริการ 10 อันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 28.66 ของการว่าจ้างบริการทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทที่จะไม่พึ่งพิง Supplier และ Sub-contractor แครายใดรายหนึ่งเท่านั้นรวมถึงบริษัทจะมีการตรวจสอบราคาและคุณภาพผู้ขายและผู้ให้บริการรายใหม่ๆ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง

- งานด้านบัญชี

ดูแลรับผิดชอบในส่วนของระบบบัญชี งานภาษีอากรต่างๆ การจัดทำรายงานการเงินต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้บริหารและองค์กรภายนอก เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- งานด้านการเงิน

ดูแลรับผิดชอบในการจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในโครงการก่อสร้าง การทำหนังสือค้ำประกัน รวมถึงการติดตามเรียกเก็บเงินตามสัญญาก่อสร้าง และการจ่ายเงินแก่ Supplier ต่างๆ

- งานด้านพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจดูแลรับผิดชอบในการวิเคราะห์และสนับสนุนการประมูลงานของบริษัทในโครงการต่างๆ ตลอดจนการหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ ที่มีศักยภาพในการเข้าไปลงทุน

- งานด้านทรัพยากรบุคคล

เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่ฝ่ายทรัพยากรบุคคลมีหน้าที่ในการจัดสรรบุคลากรที่เหมาะสมทั้งความสามารถและจำนวนบุคลากรในแต่ละประเภทของงาน รวมถึงจัดสรรคนงานให้เหมาะสมเพียงพอ เพื่อให้การดำเนินงานเกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการเพื่อทำหน้าที่บริหารงานภายในโครงการให้เรียบร้อย

- งานด้านระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศ

ส่วนงานบริหารและระบบข้อมูลเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบในการดำเนินการติดตั้ง พัฒนาและบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร รวมถึงบริษัทมีการคิดค้นโปรแกรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้มากขึ้น

- งานด้านกฎหมาย

ดูแลรับผิดชอบในการดำเนินการเกี่ยวกับข้อกฎหมาย การดำเนินคดี การบังคับคดี การให้คำปรึกษาด้านสัญญาและการทำนิติกรรมต่างๆ

- งานด้านธุรการทั่วไปและธุรการสนาม

งานธุรการทั่วไปจะดูแลงานธุรการสำนักงาน งานอาคารสถานที่และงานยานพาหนะและงานด้านการประกันภัย ซึ่งเป็นงานสนับสนุนให้การดำเนินงานหลักเป็นไปด้วยความราบรื่น ส่วนงานธุรการสนาม จะดูแลงานด้านบุคคล งานด้านจัดซื้อจัดจ้าง และงานด้านอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ซึ่งเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานของโครงการให้เป็นไปด้วยความราบรื่น

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจก่อสร้างที่คำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับสิ่งแวดล้อมและชุมชนข้างเคียง โดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงได้พัฒนาระบบการดำเนินงาน นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนข้างเคียงมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นผลกระทบด้านฝุ่นละออง เสียง การสั่นสะเทือน เพื่อให้สังคมและชุมชนข้างเคียง รวมถึงสิ่งแวดล้อมได้รับผลกระทบให้น้อยที่สุด (รายละเอียดการดำเนินงานเพื่อลดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมเปิดเผยในรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2562 หัวข้อการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม)

2.4 ผลงานที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการก่อสร้างที่เห็นสัญญาว่าจ้างก่อสร้างงานและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอยู่จำนวนทั้งสิ้น 31 โครงการ คิดเป็นมูลค่างานตามสัญญาประมาณ 26,031 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้แล้ว 16,501 บาท และมีมูลค่างานคงเหลือ 9,530 ล้านบาท



2.5 ผลงานที่ผ่านมา (หลังการปรับโครงสร้างหนี้)

1. โครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Infrastructure)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. บ่อพักและงานคันต่อร้อยสาย 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. อาคารจอดรถโรงพยาบาลกรุงเทพ	309
5. อาคารศูนย์ควบคุมการบิน ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	1,073
6. โรงพยาบาลกรุงเทพ-พัทยา	260
7. ศูนย์ทันตกรรม โรงพยาบาลกรุงเทพ ถนนเพชรบุรี	193
8. โรงเรียนนวัตกรรมศึกษา	443
9. โรงพยาบาลกรุงเทพ อาคารเอ-วัน	136
10. โรงพยาบาลกรุงเทพ-ราชสีมา	34
11. โรงพยาบาลกรุงเทพ-หัวหิน	164
12. อาคารจอดรถหลังที่ 2 โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย	222
13. อาคารศูนย์การแพทย์ โรงพยาบาลบางโพ	209
14. อุทยานจุฬา 100 ปี	862
15. โรงพยาบาลสมิติเวช ชลบุรี	362
16. โรงเรียนนานาชาติ ไออาร์บี	980
17. โรงพยาบาลวิมุต อินเตอร์เนชั่นแนล (งานโครงสร้างชั้นใต้ดิน)	214

3. อาคารที่พักอาศัย (Residential)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. หลังสวน เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์	250
2. หมู่บ้านนาวิสิริ สาทร-วงแหวน	329
3. แสนสิริ สุขุมวิท 67	4
4. ชัน สแควร์ สีลม	67
5. บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม	110
6. บ้านราชดำริ	259
7. บ้านเศรษฐสิริ ปัญญา งามอินทรา	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 ไฮท์	237
18. ซิตีโฮม 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. อมรินทร์ ลุมพินี คอนโดมิเนียม	595
28. อกัสตัน สุขุมวิท 22	530
29. ศุภาลัย คาชา ริวา วิสต้า 2	144
30. ศุภาลัยปาร์ค ศรีนครินทร์	564
31. คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 59	49
32. ซิตีโฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า	511
33. เดอะ แกรนด์ พิค ศรีราชา	360
34. เดอะ รอยัล เฟลส คอนโดมิเนียม	165
35. เพาะ แซง ชั่วรี วงศ์อมตย์	411
36. ไอศูวิด สุขุมวิท 18	103
37. ซิตีโฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า	212
38. ศุภาลัย พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร	334
39. ศุภาลัย ปาร์ค เกษตร	506
40. บางกอก ฮอไรซอน รามคำแหง	353
41. เดอะ ซีซั่น ศรีนครินทร์	297
42. ออลไבריท์ คอนโดมิเนียม	726
43. ซิตีโฮม หาดใหญ่	100

44. บ้านเอื้ออาทร (บางนา, ลาดกระบัง, เชียงใหม่)	263
45. สกาย วอร์ค คอนโดมิเนียม	976
46. ดี แอดเดรส พญาไท	122
47. ซิตีโฮม รัตนารเบศรี	392
48. ซิตีรีสอร์ท รามคำแหง	206
49. เลอ ลักซ์ คอนโดมิเนียม	107
50. เดอะ รอยัล เฟลส ภาเกิด 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 ปาร์ แลนด์ แกรนด์ ตากสิน	390
56. โนเบิล รีฟอรั่ม	286
57. รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช	911
58. เดอะ บลูม สุขุมวิท 71	213
59. ศุภาลัย ปาร์ค รัชโยธิน	389
60. แวนเทจ	459
61. วิทีม พหลโยธิน – อารีย์	607
62. อโวร่า 31	111
63. วิสซ์ ดอม	445
64. ซิตีรีสอร์ท สุขุมวิท 39	346
65. เออบาร์โน แอบโซลูท	367
66. เดอะ ราฟเฟิล ลาดพร้าว 42/1	112
67. เดอะ รุม สุขุมวิท 21	349
68. บ้านลักซ์ สาทร	142
69. เดอะ เพรสซิเดนซ์ สุขุมวิท อาคาร เอ	208
70. โหมด สุขุมวิท 61	243
71. ศุภาลัย ริเวอร์รีสอร์ท	583
72. ศุภาลัย พรีเมียร์ ราชเทวี	377
73. เฮาส์ 23 คอนโดมิเนียม	387
74. ไลฟ์ รัชดาภิเษก	547
75. เอ็ม ลาดพร้าว	464
76. แซปเตอร์ วัน โมเดิร์น ดัช	1,502
77. ศุภาลัย พรีเมียร์ อโศก	401
78. ศุภาลัย พรีเม่า ริวา	882
79. ซิตีรีสอร์ท รัชดา	320

80. เซ็นทริก สาทร-เซนต์หลุยส์	296
81. ศุภาลย์ ปาร์ค เอกมัย-ทองหล่อ	304
82. ศุภาลย์ เวลลิงตัน	934
83. เซ็นทริก ซี พัทยา	442
84. เรนส์ สาทร 7	119
85. แอสเซนท์ คอนโดมิเนียม	180
86. ศุภาลย์ ไลท์ สาทร-เจริญราษฎร์	313
87. คอนโดเลต มิสท์ พระราม 9	386
88. ศุภาลย์ วิสต้า ดิวนนท์	290
89. เอ็ม สीलม	86
90. แชลเตอร์ วัน เดอะ แคมป์ส	585
91. ศุภาลย์ เอลิท์ สาทร	181
92. เดอะ รีซิรัฟ เกษมสันต์ 3	419
93. มาร์ค สุขุมวิท 39	923
94. กัลปพฤกษ์ แกรนด์ ปาร์ค อุดรธานี	350
95. วี คอนโด เอกมัย-รามอินทรา	698
96. เดอะ บางกอก สาทร	1,277
97. ดี เมมโมเรีย พหลโยธิน 8	224
98. ริทิม สุขุมวิท 36-38	590
99. 333 ริเวอร์ไซด์	1,638
100. ศุภาลย์ 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. แชลเตอร์ วัน เดอะ แคมป์ส ลาดพร้าว 1	92
108. โนเบิล รีเวอร์ฟ รัชดา	1,354
109. แชลเตอร์ วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24	532
110. ศุภาลย์ ลอฟท์ แจ้งวัฒนะ	218
111. ศุภาลย์ ซิตี้ รีสอร์ท สถานีบางรี สุขุมวิท 105	153
112. เดอะ สเตจ เตาปูน อินเตอร์เนชั่น	496
113. ไลฟ์ อโศก	1,814
114. ศุภาลย์ เอลิท์ 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 เอลิท์ สุรวงศ์	293
120. ศุภาลย์ เอลิท์ สีพระยา	336
121. แชลเตอร์วัน อีโค รัชดา-ห้วยขวาง	30
122. ดี เอส อโศก	969
123. เดอะ โพลีเทน รีฟ (เฟส 2)	474
124. โนเบิล รีโคด	687
125. อินฟินิตี้วัน คอนโด	429
126. ความ สุขุมวิท 26	630
127. โนเบิล บี เทอร์ริทรี	731
128. เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม บางแค	405
129. เดอะ โพลีเทน อควา	2,040
130. ศุภาลย์ เวอเรนด้า พระราม 9	693
131. ลาวิค สุขุมวิท 57	542
132. เดอะรีเชิร์ฟ ทองหล่อ	534
133. โนเบิล บี ไนน์ทีน	1,470
134. แชลเตอร์ วัน ชายน์ บางโพ	457
135. ศุภาลย์ ริวา แกรนด์	1,158
136. โนเบิล บี เทอร์ริทรี	731
137. เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค	405
138. ศุภาลย์ เวอเรนด้า พระราม 9	693
139. ลาวิค สุขุมวิท 57	542
140. เดอะรีเชิร์ฟ ทองหล่อ	534
141. แชลเตอร์ วัน ชายน์ บางโพ	457
142. ศุภาลย์ ริวา แกรนด์	1,158
143. เซ็นทริค รัชโยธิน	340
144. ศุภาลย์ พรีเมียร์ เจริญนคร	373
145. โนเบิล อร่าวัน สุขุมวิท 33	416
146. นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ	697
147. ไลฟ์ สุขุมวิท 62	494
148. ไลฟ์ อโศก ไฮป์	1,480

4. อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ (Commercial)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โซว์รูม เซฟโรเลต โพธิ์แก้ว	22
2. โซว์รูมมาสด้า เชียงใหม่	16
3. โซว์รูม เซฟโรเลต กระบี่	34
4. อาคารอีสท์ วอเตอร์	371
5. เอ็นเนอร์ยี่ คอมเพล็กซ์ อาคารเอ	2,770
6. ศิวาธร 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.โฮสเทล (หัวหมาก)	730
11. อาคารจอดรถ ศุภาสัย แกรนด์ ทาวเวอร์	63
12. ชินวัตร ทาวเวอร์ 4	296
13. ศูนย์การประชุมและฝึกอบรมเอไอเอส นครราชสีมา	570
14. อาคารสำนักงาน บริษัท ทีอาร์อาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	592
15. ซี พี ทาวเวอร์ นอร์ท ปาร์ค	784
16. เดอะ ยูนิคอร์น	1,766

5. โรงแรมหรือรีสอร์ท (Leisure)

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท	832
2. โรงแรม เดอะ เซ ดี เชียงใหม่	622
3. 340 คีย์ ไฮเต็ล	436
4. เดอะรีเจนท์ แบงค็อก แอนด์ เรสซิเดนซ์	853
5. เดอะ เซลส์ พัทยา	579
6. แอดไมรัล สวิส	66
7. ซิธาดีนส์ สุขุมวิท 8	108
8. ซิธาดีนส์ สุขุมวิท 11	100
9. ไอบิส สาทร	113
10. ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา	427
11. เดอะ สยาม เคมปินสกี	1,131
12. ซิธาดีนส์ สุขุมวิท 23	101
13. โรงแรมอลซีซั่นส์	52
14. โรงแรมโนโวเทล แพลทตินัม	614
15. โรงแรมสุขุมวิท 31	112

16. โรงแรมพาร์ค พลาซ่า	140
17. ฮอลิเดย์ อินน์ ไมซ์วารี รีสอร์ท ภูเก็ต	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 พ้อยท์ 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 เฟลด์ ไลฟ์ สเคป เซ็นเตอร์	83
3. แปซิฟิก คอมเพล็กซ์ 2 อโยธยา	138
4. เรน ฮิลล์ 47	104
5. เทอร์มินอล 21 พัทยา	1,382

7. โรงงานอุตสาหกรรม (Industrial)

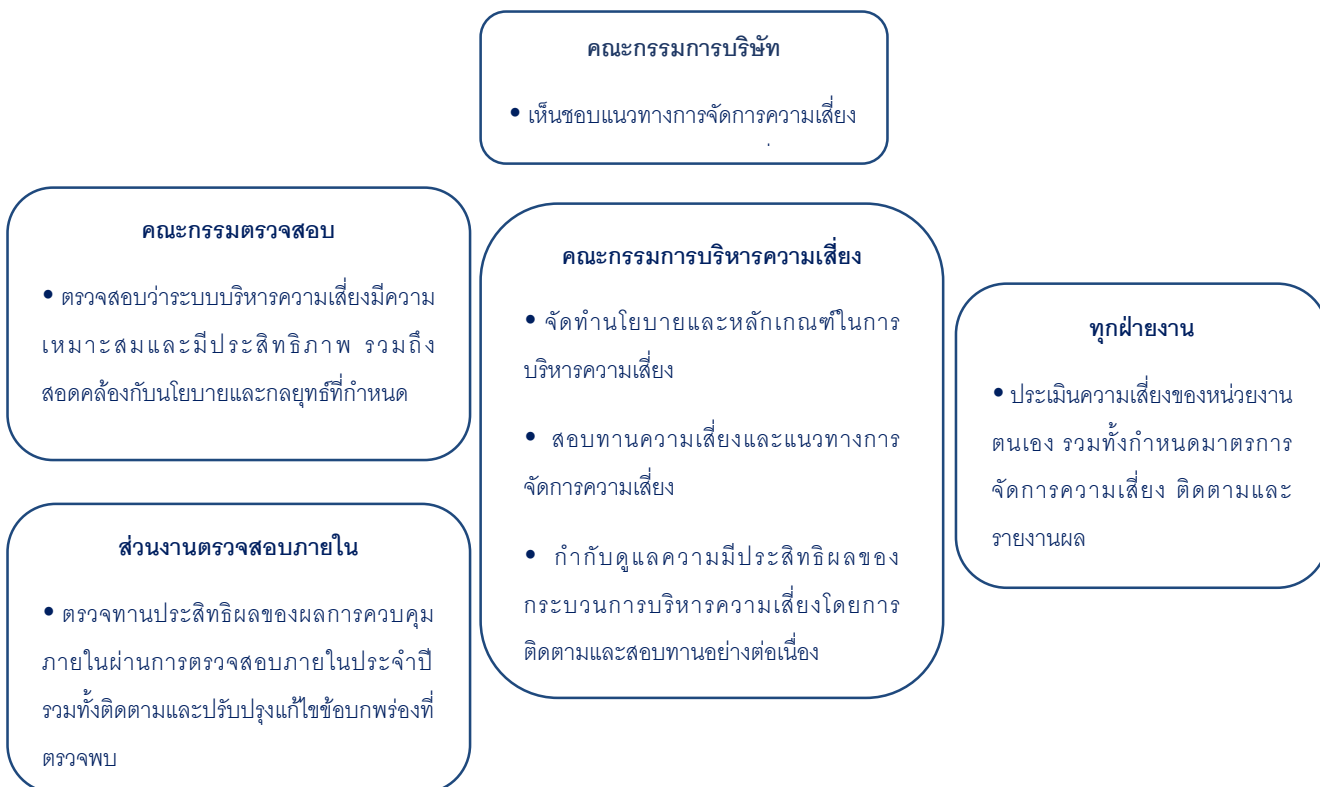
ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ : ล้านบาท
1. โรงงานแคปซูล เจล ไลแคป	58
2. อิล็คทริก ซิลเลอร์ แพลนท์	472
3. โอเรียนทอล คอปเปอร์ นิว แพลตอริ	170
4. โรงแรมฟาร์มเฮาส์ นิคมอุตสาหกรรมบางชัน	586
5. โรงงานน้ำตาลไทยรุ่งเรือง (เฟส 1-3)	450



3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทตระหนักดีว่าความเสี่ยงขององค์กรเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับผู้บริหาร เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีโอกาสเกิดขึ้น และมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งถือเป็นกลไกสำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทราบรื่น และประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้

องค์ประกอบในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท



นโยบายการบริหารความเสี่ยง

บริษัทตระหนักดีว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นพื้นฐานสำคัญที่ช่วยให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ โดยกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการจัดทำแผนธุรกิจประจำปี ซึ่งบริษัทจะดำเนินธุรกิจภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบในการระบุ และประเมินความเสี่ยงของหน่วยงานที่ตนเองรับผิดชอบ รวมทั้งกำหนดมาตรการที่เหมาะสมเพื่อจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีการประเมิน จัดลำดับและจัดการความเสี่ยง ซึ่งทำให้บริษัทสามารถพิจารณาความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทมีการกำหนด Risk Appetite เพื่อให้ผู้รับผิดชอบคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ และหาแนวทางแก้ไขเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุเป้าหมายได้ ดังนี้



ทั้งนี้ ในปี 2562 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประชุมร่วมกัน 4 ครั้ง เพื่อกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท การเดือนกัญล่องหน้า การกำหนดมาตรการป้องกันตลอดจนการทบทวนและสร้างเครื่องมือการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงครอบคลุมทั้ง 6 ด้าน รายละเอียดดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ธุรกิจก่อสร้างถือเป็นธุรกิจบริการที่มีการแข่งขันที่สูง แต่ในบางครั้งที่เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงชะลอตัว อาจทำให้โครงการก่อสร้างใหม่ๆ มีปริมาณลดน้อยลงไป ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะเลือกประมูลงานที่บริษัทมีความชำนาญและความสามารถแข่งขันได้

1.2 ความเสี่ยงจากการรับงานไม่หลากหลาย

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

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจก่อสร้าง โดยการขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้และเพิ่มความมั่นคงทางรายได้ให้กับบริษัทด้วยการจัดตั้ง

บริษัทย่อย โดยการดำเนินการบริหาร และพัฒนาโครงการต่างๆ ตามรายละเอียดใน ส่วนที่ 1 หัวข้อ 2 ธุรกิจการให้บริการห้องพัก

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operation Risk)

2.1 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถ

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

2.2 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

แรงงานถือเป็นปัจจัยหลักสำหรับงานก่อสร้าง โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาปัญหาการขาดแคลนแรงงานภาคก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาใหญ่ อันเนื่องมาจากในช่วงที่ผ่านมาโครงการของภาครัฐที่เป็นโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ซึ่งมีการใช้แรงงานในการก่อสร้างจำนวนมาก ซึ่งบริษัทอาจเกิดภาวะขาดแคลนแรงงานส่งผลให้งานก่อสร้างเกิดความล่าช้า ไม่สามารถส่งมอบโครงการให้กับลูกค้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงมีการดำเนินการ ดังนี้

บริษัทมีการจ้างแรงงานของบริษัทโดยตรง ซึ่ง ณ สิ้นปี 2562 มีคนงานทั้งสิ้น 3,723 คน โดยบริษัทมีการจ่ายค่าจ้างที่เหมาะสมกับฝีมือแรงงานแต่ละคน ดูแลในเรื่องของสวัสดิการรวมถึงการดูแลด้านความเป็นอยู่ของแรงงาน โดยให้ความสำคัญกับสถานที่พักอาศัยให้มีความปลอดภัย มีสิ่งแวดล้อมและสุขอนามัยที่ดี เพื่อเป็นการจูงใจและสร้างปัจจัยแวดล้อมให้แรงงานอยากทำงานกับบริษัทต่อไป

การพึ่งพาแรงงานจากผู้รับเหมาช่วง นอกจากบริษัทจะมีแรงงานของตัวเองส่วนหนึ่งแล้วนั้น บริษัทยังมีการพึ่งพาแรงงานจากผู้รับเหมาช่วงอีกส่วนหนึ่ง โดยบริษัทจะมีการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงที่ไม่ใช้แรงงานเด็ก แรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย เมื่อมีการคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงที่มีคุณสมบัติดังกล่าวแล้วจึงจะทำการขึ้นทะเบียนเป็นคู่ค้ากับบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะไม่พึ่งพาแรงงานจากผู้รับเหมาช่วงรายใดรายหนึ่งเท่านั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงเพียงรายเดียว

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

3.1 ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นค่าแรง

ค่าแรงถือเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญสำหรับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจากนโยบายปรับขึ้นค่าแรงงานของรัฐบาลส่งผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัทอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการที่จะลดผลกระทบจากการขึ้นค่าแรง เช่น มีการใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ เครื่องมือ เครื่องจักร เพื่อทดแทนการใช้แรงงาน จัดระบบการบริหารจัดการเพื่อให้แรงงานทำงานอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และการประเมินปรับขึ้นค่าแรงที่เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น

3.2 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ การเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างจึงส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยช่วงที่ผ่านมากลุ่มวัสดุก่อสร้างที่ราคามีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจะเป็นกลุ่มที่เป็นวัสดุก่อสร้างหลักที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการภาครัฐ เช่น ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงได้ติดตามความเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้างที่สำคัญอย่างใกล้ชิด หากพบว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะมีทิศทางหรือแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทจะสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายในคราวละมากๆ ซึ่งทำให้บริษัทมีอำนาจต่อรองทำให้สามารถซื้อในราคาที่ถูกลงอีกด้วย หรืออีกแนวทางหนึ่งบริษัทอาจมีการทำบันทึกข้อตกลงในการซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้ากับผู้จัดจำหน่าย โดยกำหนดราคาคงที่ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และไม่เป็นภาระในการจัดเก็บวัสดุที่ยังไม่ต้องใช้งานได้อีกด้วย

3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเรียกเก็บเงินไม่ได้

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

4. ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ (Compliance Risk)

4.1 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร และงานด้านอื่นๆ

การดำเนินธุรกิจก่อสร้างจะเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ รวมถึงเกี่ยวข้องกับความชำนาญในวิชาชีพต่างๆ ที่มีกฎหมายควบคุม ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายวิชาชีพสถาปนิกและวิศวกร กฎหมายทางด้านแรงงาน กฎหมายทางด้านสิ่งแวดล้อม และมาตรฐานการจัดทำบัญชี เป็นต้น โดยกฎหมายและข้อบังคับเหล่านี้ บริษัทต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดอย่างครบถ้วน ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ครบถ้วน อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท บริษัทจึงมีแนวทางในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของหน่วยงาน

ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงจัดตั้งหน่วยงานทำหน้าที่ดูแล รับผิดชอบในการติดตาม และตรวจสอบการดำเนินการต่างๆ ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

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

5.1 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง และสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการมีส่วนร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นนโยบายที่บริษัทให้ความสำคัญมาอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการดูแลชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง ให้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างให้น้อยที่สุด ทั้งนี้ บริษัทมีการประเมินความเสี่ยงและหาแนวทางในการควบคุมป้องกัน มีการดำเนินการเพื่อลดผลกระทบที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การควบคุมการเกิดมลภาวะต่างๆ ที่เกิดจากการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด เช่น เสียง ฝุ่นละออง น้ำเสีย เป็นต้น

นอกจากการดูแลผลกระทบจากการก่อสร้างแล้วนั้น บริษัทยังมีนโยบายในการสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง โดยมีการประสานงานกับผู้นำชุมชนเพื่อเข้าสำรวจพื้นที่ของชุมชน จัดทำแบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้าง ความกังวลใจเกี่ยวกับการก่อสร้าง กิจกรรมด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ชุมชนต้องการสนับสนุน โดยบริษัทจะเข้าประสานงานดำเนินการให้กับชุมชนเพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน

6. ความเสี่ยงเกิดใหม่ (Emergency Risk)

6.1 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

เชื้อไวรัสในตระกูลโคโรนาหรือโควิด 19 เริ่มมีการแพร่ระบาดเริ่มจากเมืองอู่ฮั่น ในประเทศจีน ซึ่งมีประชากรกว่า 11 ล้านคน หลังจากเก็บตัวอย่างไวรัสจากคนไขกลุ่มแรกไปวิเคราะห์ในห้องปฏิบัติการจีนและ WHO ระบุตรงกันว่า ไวรัสนี้ชนิดนี้คือ “เชื้อไวรัสโคโรนา” ซึ่งถือเป็นสายพันธุ์ใหม่ หลังจากก่อนหน้านี้พบไวรัสโคโรนามาแล้ว 6 สายพันธุ์ที่เคยมีการระบาดในมนุษย์ ไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ที่กำลังระบาดจึงเป็นสายพันธุ์ที่ 7 จนขณะนี้ยังไม่มีใครทราบแน่ชัดถึงแหล่งกำเนิดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ ต้นตอโรคโควิด 19 หลังจากเคยมีข้อสันนิษฐานว่าไวรัสนี้ชนิดนี้อาจเริ่มติดต่อกันจากสัตว์ป่ามาสู่คน โดยมีต้นตอของการระบาดจากงูเห่าจีน และงูสามเหลี่ยมจีน ที่นำมาวางจำหน่ายในตลาดสดอู่ฮั่น ซึ่งเป็นสถานที่ที่พบผู้ติดเชื้อกลุ่มแรกๆ

อาการของผู้ติดเชื้อไวรัสโควิด 19 และติดเชื้อไข้หวัด จะมีลักษณะอาการที่คล้ายกัน คือ เป็นไข้และไอจาม แต่สิ่งที่ต่างกัน ไข้หวัดจะมีอาการอื่นร่วมด้วย เช่น ปวดเมื่อยกล้ามเนื้อ เจ็บคอ ส่วนผู้ติดเชื้อโควิด 19 จะรู้สึกหายใจลำบาก มีอาการอ่อนเพลีย ถ่ายเป็นลักษณะเหลว คล้ายเป็นโรคปอดบวม ทั้งนี้ องค์การอนามัยโลกหรือ WHO ได้ระบุวาระเวลาพักตัวของไวรัสนี้ โดยทั่วไปอยู่ระหว่าง 1-14 วัน ก่อนที่จะแสดงอาการออกมา (บางงานวิจัยระบุว่า 2-10 วัน) หากผู้ที่ติดเชื้อโควิด 19 แล้วไอหรือจามโดยเอามือปิดปาก จากนั้นก็ไปสัมผัสสิ่งของต่างๆ ก็ไม่ว่าสิ่งของเหล่านั้นอาจกลายเป็นที่สะสมและปนเปื้อนของเชื้อไวรัส ซึ่งถูกบิดหรือที่จับประตูเป็นพื้นผิวที่เสี่ยงต่อการปนเปื้อนได้มากที่สุด อีกทั้ง ยังไม่มีข้อมูลแน่ชัดว่าไวรัสโควิด 19 อยู่ได้นานแค่ไหนบนพื้นผิวต่างๆ ซึ่งจากข่าวที่มีการรายงานออกมาผลวิเคราะห์ไวรัสโควิด 19 บางสายพันธุ์อยู่บนพื้นผิวที่อุณหภูมิห้องนานสุด 9 วัน แต่โดยเฉลี่ยมีชีวิตรอยู่ได้ระหว่าง

4-5 วัน บนวัตถุหลายอย่าง อาทิ เหล็ก อลูมิเนียม ไม้ กระดาษ พลาสติก และแก้ว นอกจากนี้ศาสตราจารย์ กุณเทอร์ คัมพ์ จากสถาบันเวชศาสตร์สิ่งแวดล้อมและสุขอนามัย โรงพยาบาลมหาวิทยาลัยไกรฟวาลท์ ระบุว่าอุณหภูมิที่ต่ำและความชื้นอากาศสูงจะยิ่งยืดอายุของไวรัส ดังนั้น การล้างมืออย่างสม่ำเสมอจะล้างด้วยสบู่หรือใช้แอลกอฮอล์ฆ่าเชื้อถือเป็นวิธีที่ดีที่สุดในการลดความเสี่ยงที่จะติดเชื้อและแพร่เชื้อไวรัส

บริษัทตระหนักถึงอันตรายและเห็นความสำคัญของการป้องกันแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 จึงได้ประกาศแจ้งให้พนักงานทั้งส่วนของสำนักงานใหญ่และไซต์งานก่อสร้างปฏิบัติดังนี้

1. ให้พนักงานทุกท่านที่มีแผนเดินทางไปหรือผ่าน (Transit) ประเทศที่มีการระบาด คือ ประเทศจีน ฮองกง ไต้หวัน ญี่ปุ่น สิงคโปร์ เกาหลีใต้ จด/ยกเว้น/เลิก หรือเลื่อนการเดินทางออกไปเพื่อความปลอดภัย โดยทางบริษัทจะช่วยแบ่งเบาค่าใช้จ่ายในการยกเลิกเที่ยวบินและค่าที่พัก ที่ชำระไปแล้ว 50% ตามจำนวนจริง แต่ไม่เกิน 20,000 บาท ต่อพนักงาน 1 ท่าน

2. หากพนักงานไม่ยกเลิกแผนการเดินทางและยังคงเดินทางไปต่างประเทศ ขอให้ใช้ Leave Without Pay หรือ Work At Home เป็นระยะเวลา 14 วัน นับตั้งแต่วันเดินทางกลับ และพนักงานจะต้องไปยื่นยันตรวจเชื้อที่โรงพยาบาล จึงจะอนุญาตให้กลับเข้าทำงานได้

3. ขอให้หลีกเลี่ยงการติดต่อ ประชุม กับชาวต่างชาติ ที่มาจากประเทศที่มีการระบาดของโรค

4. บริษัทจะดำเนินการแจกหน้ากากอนามัย และใช้อุปกรณ์ตรวจสอบอุณหภูมิ วันละ 2 ครั้ง หากพบพนักงานมีไข้สูงกว่า 37.5 องศาเซลเซียส หรือมีอาการเสี่ยงอื่นร่วมด้วย ทางบริษัทจะดำเนินการตามมาตรการขั้นต่อไปทันที

การประกาศมาตรการดังกล่าวนี้ เพื่อให้พนักงานและคนงานทุกคนมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรง สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงในการต้องปิดไซต์งานก่อสร้างให้มากที่สุด เพราะอาจส่งผลให้แผนการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะยังคงปฏิบัติตามมาตรการป้องกันการแพร่ระบาด พร้อมปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินการให้เข้ากับสถานการณ์ และเป็นไปตามที่หน่วยงานกำกับแนะนำ ภายใต้อาณัติของพนักงานและคนงานเป็นสำคัญ (ที่มา : ประกาศจากฝ่ายทรัพยากรบุคคล ณ วันที่ 21 มีนาคม 2563)



4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ตามรายละเอียดงบการเงินรวม) ดังนี้

(หน่วย : บาท)

ประเภทลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ราคาทุน	ราคาตามบัญชี	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	1,295,186,410	1,295,186,410	1. ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 43.10 ล้านบาท ใช้ไป 43.10 ล้านบาท 2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 1,500 ล้านบาท ใช้ไป 601.57 ล้านบาท 3. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินกู้ SCR 224 ล้านบาท เบิกใช้แล้ว จำนวน 206 ล้านบาท ไม่ใช้เบิกใช้วงเงินคงเหลือ - วงเงินกู้ SCR 390.70 ล้านบาท เบิกใช้แล้ว จำนวน 390.70 ล้านบาท (ใช้เต็มวงเงินแล้ว) - วงเงินกู้ CSM 1,550 ล้านบาท คงเหลือหนี้ 1,321.72 ล้านบาท (ใช้เต็มวงเงินแล้ว)
2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	2,119,760,232	1,614,404,389	1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินหนังสือค้ำประกัน 1,000 ล้านบาท ใช้ไป 88.55 ล้านบาท
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	1,110,063,237	350,667,195	-
4. แบบก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์	เป็นเจ้าของ	171,209,056	61,885,648	-
5. เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	เป็นเจ้าของ	331,387,388	78,028,309	-
6. ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	155,306,950	39,961,543	-

หมายเหตุ : รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน 20 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์

4.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและกิจการร่วมค้า มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ คือ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่างๆ ในการดำเนินงาน โดยมีข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

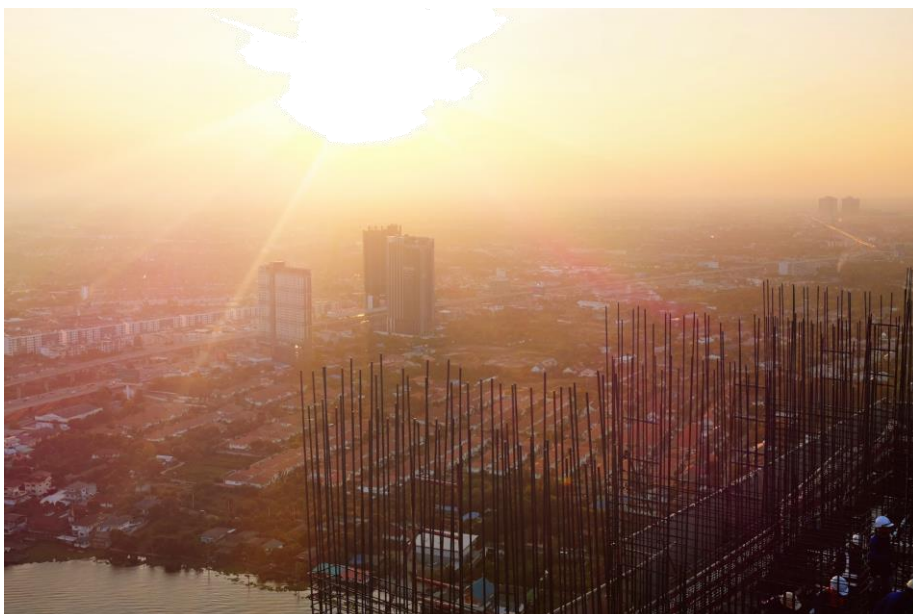
รูปแบบ	เครื่องหมาย/ลิขสิทธิ์	ชื่อเจ้าของ	ประเภทสินค้า / บริการ	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิทางบัญชี
1.	ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	เป็นเจ้าของ	ซอฟต์แวร์	44,768,496	5,078,778
2.	เงินจ่ายซื้อฐานลูกค้าและธุรกิจเดิม	เป็นเจ้าของ	ฐานลูกค้าและธุรกิจเดิม	8,000,000	-

หมายเหตุ : รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน 22 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทและมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี สำหรับสัดส่วนเงินลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้านั้น ขึ้นอยู่กับความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ความสามารถในการลงทุน และอำนาจการบริหารงานเป็นหลัก โดยการบริหารงานในธุรกิจที่บริษัทมีความชำนาญ บริษัทจะส่งตัวแทนกรรมการเข้าไปร่วมกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารงานให้สอดคล้องกับแผนงานของบริษัท รวมทั้งติดตามตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้ ส่วนอำนาจในการบริหารงานในธุรกิจอื่นที่บริษัทไม่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการแทนการเข้าไปบริหารงานโดยตรง

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้มีนโยบายขยายการดำเนินงานไปในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ในลักษณะการขยายตัวไปข้างหน้า เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการรับรู้รายได้ ควบคู่กับแผนการขยายธุรกิจหลักของบริษัทให้เติบโตยิ่งขึ้น เช่น ดำเนินธุรกิจเซอวิส อพาร์ทเมนต์ สร้างใหม่เพื่อการให้เช่า หรือการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ทำเลที่ตั้งดี พร้อมใช้งานและสามารถสร้างรายได้ทันที ได้แก่ การบริหารจัดการสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรม เซอวิส อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น



5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่คดียังไม่ถึงที่สุด ซึ่งเกิดจากประกอบธุรกิจปกติ และเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัท มีจำนวนทุนทรัพย์ฟ้องสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของ ผู้ถือหุ้น จำนวน 3 คดี คือ

1. คดีการปกครอง ณ ศาลปกครองกลาง หมายเลขดำที่ 2206/2555 โดยรายละเอียดดังนี้

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 เพื่อเข้ารับงานก่อสร้างโครงการ บ้านเอื้ออาทร จากการเคหะแห่งชาติ (ผู้ว่าจ้าง) จำนวน 50,000 ยูนิต แต่ด้วยเมื่อปี 2549 เกิด เหตุการณ์ปฏิวัติรัฐประหารขึ้น ทำให้โครงการดังกล่าวเกิดความไม่ชัดเจนต้องชะลอการดำเนินการ จนทำให้ SMJV ได้รับความเสียหาย ซึ่ง SMJV ได้ร้องขอและได้รับการอนุมัติให้ลดจำนวนหน่วยการ ก่อสร้างคงเหลือเพียง 13,674 ยูนิต ซึ่งขั้นตอนการก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จและส่งมอบงานแล้ว แต่ยังคงมีการค้างชำระค่างวดงานเกิดขึ้นแก่บริษัททำให้บริษัทเสียหาย	
ความคืบหน้าคดี	ศาลปกครองกลางพิพากษายกฟ้องให้บริษัทชำระเงินแก่การเคหะแห่งชาติจำนวน 25,317,134.51 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงิน 21,248,137.63 บาท นับจากวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 เป็นต้นไป บริษัทยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของ ศาลปกครองสูงสุด	
ความเห็นฝ่ายกฎหมาย	งานก่อสร้างโครงการดังกล่าวเกิดปัญหาความล่าช้าขึ้น โดยความล่าช้าดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจาก ความผิดของ SMJV แต่เกิดจากปัญหาของทางการเคหะแห่งชาติเองที่มีการชะลอการดำเนินงาน และการจ่ายเงินค่าก่อสร้างล่าช้ามีผลต่องานก่อสร้าง ทำให้ SMJV อีกทั้ง SMJV ได้รับความเสียหาย	



มีค่าใช้จ่ายจากการเตรียมโครงการภายหลังการหยุดงาน ทั้งในส่วน อุปกรณ์, ที่ดิน, ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกัน ค่าควบคุมการเร่งงานจาก ความล่าช้าโครงการ และอื่น ๆ ซึ่งเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง SMJV จึง มีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการเคหะแห่งชาติตามฟ้องได้ โดยคาดว่า ศาลปกครองสูงสุดจะมีคำพิพากษากลับคำพิพากษาศาลปกครองกลางให้ การเคหะแห่งชาติชำระค่าเสียหายให้แก่ SMJV

2. คดีความแพ่ง ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขดำที่ พ.2279/2559

ระหว่าง	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	โจทก์
	บริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	จำเลย
	ทุนทรัพย์ฟ้อง 53,348,493.46 บาท ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง	
วันที่ยื่นฟ้อง	3 พฤศจิกายน 2559	
มูลเหตุคดี	เนื่องด้วยบริษัทได้ชำระเงินค่าซ่อมแซมงานแทน สยามซินเท็ค-วิจิตรภัณฑ์-กรุงธน (“กิจการร่วมค้า”) ให้กับ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ว่าจ้าง) จำนวนเงิน 45,338,958.90 บาท ต่อมาบริษัทได้ยื่นฟ้องไล่เบี้ย บริษัท ซิโน-ไทย-เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้รับเหมาช่วง เพื่อขอให้ศาลบังคับให้ชำระค่าเสียหายรวมเป็นทุนทรัพย์ที่ฟ้องจำนวน 53,348,493.46 บาท	
ความคืบหน้าคดี	ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลอุทธรณ์พิพากษาคลับให้ บริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ชำระหนี้แก่บริษัทตามคำฟ้อง ต่อมา บริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาต่อศาลฎีกา ศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกา และเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2562 บริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ชำระหนี้ให้บริษัท จำนวนเงิน 64,960,118.33 บาท ครบตามคำพิพากษาของศาล ถือเป็นอันสิ้นสุดคดีความ	

3. คดีศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขคดีที่ พ.2619/2561 มีรายละเอียดดังนี้

ระหว่าง	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	โจทก์
	จุฬาลงกรณ์วิทยาลัย	จำเลย
	ทุนทรัพย์ฟ้อง 59,848,234.78 บาท ฐานความผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง	
วันที่ฟ้อง	27 กันยายน 2561	
มูลเหตุคดี	บริษัทรับจ้างงานก่อสร้างโครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จส่งมอบงานแล้ว จุฬาฯ ไม่ชำระเงินค่าจ้างงวดสุดท้าย โดยหักเงินค่าปรับงานล่าช้าจำนวน 57,190,386.24 บาท	
ความเห็นฝ่ายกฎหมาย	งานก่อสร้างล่าช้าไม่ใช่ความผิดของบริษัท แต่เกิดจากปัญหา เช่น ในการรอสรุบบนการทำงาน รูปแบบการก่อสร้างบางส่วนไม่ตรงตามที่ขออนุญาต การเปลี่ยนแปลงแบบ น้ำท่วมขังภายในโครงการเนื่องจากระดับต่ำกว่าด้านนอกโครงการ ต้นไม้ตายจำนวนมาก ต้องจัดการปลูกต้นไม้ซ่อมแซมงานเกิดความล่าช้า ไม่ใช่ความผิดของบริษัท จึงมีสิทธิ์ได้รับการขยายเวลาและจุฬาฯ ไม่มีสิทธิ์คิดปรับงานล่าช้าดังกล่าว คาดว่าศาลจะมีพิพากษาให้จุฬาฯ ชำระเงินคืนให้บริษัทตามฟ้อง	
ความคืบหน้าคดี	จุฬาฯ ยื่นคำร้องขอให้ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าเป็นคดีที่ต้องยื่นฟ้องที่ศาลปกครองหรือไม่ ศาลชั้นต้นนัดฟังคำวินิจฉัย คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลในวันที่ 18 พฤษภาคม 2563	

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 010735000184 (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 // Email : ir@synteccon.com
ทุนจดทะเบียน	จำนวน 1,600,000,000 บาท
หุ้นสามัญ	จำนวน 1,600,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1.00 บาท
ผู้สอบบัญชี	นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3759 นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 นายจิโรจน์ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5113 นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4713 นางสุมนา เสนิงค์ ณ อยุธยา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5897 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เลขที่ 72 อาคาร กสท โทรคมนาคม ชั้น 24 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0-2009-9999

6.2 นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้น ทั้งหมด	จำนวนที่ บริษัทถือ	จำนวนหุ้นที่ บริษัทชำระแล้ว	การถือหุ้น โดยตรง (%)	ประเภท ของหุ้น
1. บจก. เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนา สังหาริมทรัพย์เพื่อการให้ เช่า	6,000,000	4,080,000	4,080,000	68.00	สามัญ
2. บจก. แนนเซอร์ โฮเทล สุขุมวิท 555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์	1,500,000	375,000	375,000	25.00	สามัญ
3. บจก. แนนเซอร์ วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารบุคลากรสำหรับธุรกิจ โรงแรมเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ให้เช่า	20,000	19,997	19,997	99.98	สามัญ
4. บจก. ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การให้เช่า	11,750,000	7,050,000	7,050,000	60.00	สามัญ
5. บจก. พีที ทรี แลนด์ 555/11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การให้เช่า	1,200,000	959,760	959,760	79.98	สามัญ
6. บจก. เจที เทน 555/11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การให้เช่า	1,400,000	1,189,720	1,189,720	84.98	สามัญ
7. บจก. เอ เอ็น 8 555/7 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การให้เช่า	1,300,000	103,870,000	103,870,000	79.90	สามัญ
8. บจก. เอสเอสซี 555/11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110	เพื่อบริหารธุรกิจโรงแรม และธุรกิจบริการ	40,000	28,000	28,000	70.00	สามัญ

