



1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2537 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1,000,000 บาท บริษัทก่อตั้งโดยกลุ่มวิศวกรซึ่งมีความเชี่ยวชาญในงานวิศวกรรมและเทคโนโลยีทางวิศวกรรม นำโดยนายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัยเพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยลักษณะงานของบริษัทมุ่งเน้นทำงานสาธารณูปโภคขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญในด้านบริหารจัดการและการเลือกใช้เทคโนโลยีระดับสูงให้เหมาะสม เช่น งานก่อสร้างสะพานโครงสร้างเหล็กและสะพานโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก งานก่อสร้างอุโมงค์รถยนต์ลอดใต้ทางแยก งานก่อสร้างทางพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กและแอสฟัลต์ติกคอนกรีต งานระบบสาธารณูปโภคได้ดินทั้งไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ งานก่อสร้างเขื่อนและกำแพงกันดิน เป็นต้น ในโครงการรับเหมาก่อสร้างที่มีขนาดใหญ่มูลค่าโครงการสูง หรือเป็นโครงการที่ต้องอาศัยความชำนาญหรือเทคโนโลยีเฉพาะด้าน หรือมีข้อกำหนดจากผู้ว่าจ้างโดยเฉพาะ หรือ เพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเข้าร่วมประมูล โครงการนั้นๆ จะมีการร่วมทุนกับบริษัทอื่นในลักษณะของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) และกลุ่มนิติบุคคลร่วมทำงาน (Consortium)

บริษัทมีลูกค้าที่สำคัญ คือ ภาครัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ เช่น กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท กรมชลประทาน กรมเจ้าท่า การทางพิเศษแห่งประเทศไทย การรถไฟแห่งประเทศไทย การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) เป็นต้น เนื่องจากผลงานของบริษัทได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางถึงคุณภาพและการบริหารโครงการที่มีประสิทธิภาพสูง ส่งผลให้บริษัทได้มีโอกาสรับงานจากภาครัฐบาลอย่างสม่ำเสมอ และได้รับการจัดอันดับผู้รับเหมาชั้นสูงสุด ในหลายหน่วยงานของภาครัฐราชการ

ในระยะเวลาต่อมาบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาทในปี 2543 ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว (แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจและการขยายตัวของการลงทุนด้านก่อสร้างของภาครัฐจะชะลอตัว) รวมทั้งได้มีการปรับปรุงวิธีการบริหารงาน การศึกษาเทคโนโลยีใหม่ๆ ในการดำเนินงานบางโครงการ เช่น โครงการวัดนครอินทร์ และโครงการวงแหวนอุตสาหกรรม ในปี 2543 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัทก่อสร้างชั้นนำ เช่น บริษัท คาจิมา คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท ไตคิว คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทก่อสร้างชั้นนำของโลกจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อประโยชน์ในการขยายขอบเขตการรับงาน ทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ระบบการบริหารรวมทั้งเกิดการถ่ายทอดเทคโนโลยีใหม่ๆ และพัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการมากยิ่งขึ้น

จากการที่ผู้ถือหุ้นและผู้บริหารบางรายของบริษัทมีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2545 บริษัทจึงขยายการลงทุนในธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะพาร์ค (เดิมชื่อ “สวนนันท”) จากบริษัท โลยัลตี้ เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่า 224.03 ล้านบาท และบริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่า 152.61 ล้านบาท รวมมูลค่า 376.64 ล้านบาท ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย ประกอบไปด้วยที่ดิน 35-2-73.5 ไร่ และสิ่งปลูกสร้าง 15 หลัง ที่ถนนติวานนท์ ตำบล ปากเกร็ด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์สำหรับกลุ่มลูกค้า



ระดับกลางถึงระดับสูง ปัจจุบันขายไปแล้ว 12 หลัง เหลือ 3 หลังซึ่งอยู่ระหว่างรอการปรับปรุงเพิ่มเติม และ ในปี 2547 บริษัทเข้าซื้อกิจการของบริษัท เซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากนางสาว สุภาทิพย์ พงษ์เจริญ (ซึ่งเดิม นางสาว สุภาทิพย์ซื้อบริษัทมาจากกลุ่มสวีสพัฒนชัย) ผู้ถือหุ้นของบริษัทเซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในราคารวม 1 ล้านบาท (เดิมชื่อบริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้การขยายธุรกิจดังกล่าว นอกจากจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทอีกทางหนึ่งแล้ว ยังเป็นการใช้ทรัพย์สินของบริษัทที่มีอยู่ เช่น บุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องจักร เป็นต้น ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่เปิดโครงการแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 1 จำนวน 55 ยูนิต (รวมบ้านตัวอย่าง) ก่อสร้างแล้วเสร็จ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ปิดการขายแล้ว เนื่องจากขายและโอนกรรมสิทธิ์หมดแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลเพื่อปรับเปลี่ยนนโยบายการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดในปัจจุบัน โดยบริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท Jones Lang LaSelle ให้เป็นผู้ศึกษาและวางแผนการทางด้านการตลาด ซึ่งบริษัทได้รับรายงานผลการศึกษาในเดือนมกราคม 2550 ซึ่งได้นำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้วว่า โครงการในอนาคตของบริษัทย่อย (โครงการ ยูนิค พาร์ค) ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการได้ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทนำผลการศึกษามากำหนดแนวทางการดำเนินการต่อไป

ณ วันที่ 23 มิถุนายน 2548 บริษัทจดทะเบียนเปลี่ยนเป็นบริษัทมหาชน เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการออกหลักทรัพย์เป็น 625 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทมีดังต่อไปนี้

วัน เดือน ปี	รายละเอียด
29 กรกฎาคม 2537	บริษัทก่อตั้งโดยกลุ่มตระกูลสวีสพัฒนชัยด้วยทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเริ่มต้นที่ 1,000,000 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
30 ธันวาคม 2537	บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 50,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
12 พฤศจิกายน 2541	บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจากเดิม 50,000,000 บาท เป็น 100,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
11 พฤษภาคม 2542	บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจากเดิม 100,000,000 บาท เป็น 250,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
1 เมษายน 2543	บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่จากกลุ่มสวีสพัฒนชัย เป็นนางสาวสมใจ ประทุมทอง โดย นางสาวสมใจเข้าถือหุ้นบริษัทจำนวน 21.5 ล้านหุ้น (ในราคาตามมูลค่าที่ตราไว้) รวมเป็นเงิน 215 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนหุ้นร้อยละ 86 (ส่วนที่เหลือร้อยละ 14 ยังคงถือหุ้นโดยกลุ่มสวีสพัฒนชัย) เนื่องจากในช่วงระยะปี 2543 บริษัทมีความต้องการเงินทุนเพื่อใช้หมุนเวียนกิจการ และการขอใช้บริการทางการเงินจากสถาบันการเงินก็เป็นเรื่องลำบาก ประกอบกับใน



	ช่วงเวลานั้นผู้ถือหุ้นบางคนมีความต้องการที่จะหยุดพักโดยไม่ต้องเข้ามาดำเนินการในบริษัทอีกกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่นจึงได้ขายหุ้นให้กับนางสาวสมใจ โดยให้นางสาวสมใจช่วยซื้อหุ้น และได้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท อย่างไรก็ตามเพื่อให้การดำเนินงานมีความต่อเนื่อง ในด้านการบริหารยังคงเป็นทีมงานชุดเดิม
31 พฤษภาคม 2543	บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 250,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งได้รับชำระเป็นเงินลงทุนรับล่วงหน้าระหว่างปี 2543 (ตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม – 27 เมษายน 2543)
13 กันยายน 2545	บริษัทขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเข้าซื้อที่ดินที่ถนนติวานนท์ ตำบลปากเกร็ด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี 35 - 2 - 73.5 ไร่ และสิ่งปลูกสร้าง 15 หลัง โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค (เดิมชื่อ “สรานนท์”) จากบริษัท โลยัลตี้ เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่า 224.03 ล้านบาทและบริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่า 152.61 ล้านบาท รวมมูลค่า 376.64 ล้านบาท (ซึ่งทั้งสองบริษัทนี้ เป็นบริษัทของกลุ่มผู้ถือหุ้น) โดยในปัจจุบัน บริษัทได้ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปแล้ว 12 หลัง คงเหลือสิ่งปลูกสร้างอีก 3 หลังซึ่งรอการปรับปรุงเพิ่มเติมและที่ดินในส่วนที่พัฒนาเป็นโครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 1, 2, และ 3 จำนวน 14-1-79.7 ไร่ และที่ดินซึ่งรอการพัฒนา 18-3-77.4 ไร่
25 มิถุนายน 2547	บริษัทเข้าซื้อกิจการของบริษัท เซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดจากนางสาวสุทธาพิชญ์ พงษ์เจริญ ผู้ถือหุ้นของบริษัทเซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเดิม นางสาวสุทธาพิชญ์ ซื้อบริษัทมาจากกลุ่มผู้ถือหุ้น) จำนวน 2,219,988 หุ้น (โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น) ในราคารวม 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.9 ณ วันที่เข้าทำรายการดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิมีมูลค่าสูงกว่าจำนวนที่บริษัทจ่ายซื้อจำนวนเงินประมาณ 25.1 ล้านบาท (บริษัท เซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เดิมชื่อ บริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
20 กันยายน 2547	บริษัทยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย 287 ล้านบาท จาก 213 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท เนื่องจากในขณะนั้นบริษัทย่อยได้รับอนุมัติวงเงินกู้จากสถาบันการเงินโดยมีเงื่อนไขต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนให้มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 500 ล้านบาท โดยนางสมใจ ประทุมทอง (ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท รวมทั้งเป็นกรรมการของบริษัท) เป็นผู้เพิ่มทุนจำนวนเงินรวม 287 ล้านบาท โดยสาเหตุที่บริษัทไม่ซื้อหุ้นเพิ่มทุนเนื่องจาก ณ ขณะนั้น บริษัทจำเป็นต้องสำรองเงินไว้เพื่อใช้ในการหมุนเวียนธุรกิจ จึงได้ให้กรรมการคือนางสาวสมใจ ใช้สิทธิ์ซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว
21 ธันวาคม 2547	นางสาวสมใจ ขายหุ้นบริษัทย่อยจำนวน 2.87 ล้านหุ้นให้บริษัท ในราคา 287 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นให้แก่นางสาวสมใจ เป็นตัวสัญญาใช้เงิน ไม่มีดอกเบี้ย จำนวน 4 ฉบับ (โดยมีการชำระเงินตามตัวแล้ว ในวันที่ 29 ธันวาคม 2547 วันที่ 28 มีนาคม 2548 วันที่ 30 มีนาคม 2548 และวันที่ 1 เมษายน 2548) จึงส่งผลให้ บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อย



	ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 500 ล้านบาทของบริษัทย่อยจนถึงปัจจุบัน
14 กุมภาพันธ์ 2548	บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่จากนางสาวสมใจ ประทุมทอง เป็นกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย โดยกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย เข้าซื้อหุ้นบริษัทร้อยละ 89.99 มูลค่าหุ้นเท่ากับ 450 ล้านบาท (ในราคาต่อหุ้นเท่ากับที่นางสาวสมใจซื้อมาจากกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัยในปี 2543) ส่งผลให้นางสาวสมใจ ประทุมทองถือหุ้นของบริษัทเพียงร้อยละ 10 ทั้งนี้บริษัทยังไม่เคยมีการจ่ายปันผลในระหว่างที่นางสาวสมใจ ประทุมทองเป็นผู้ถือหุ้นอยู่
9 พฤษภาคม 2548	กลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย (นายสมภาพ สุวิวัฒน์ธนชัย) ได้ขายหุ้นจำนวน 6 ล้านหุ้น (ในราคาตามมูลค่าที่ตราไว้) รวมเป็นเงินเท่ากับ 60 ล้านบาทให้กับนางณอมศรี สุดโต (อดีตภรรยา นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย
23 มิถุนายน 2548	มีมติให้แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน มีมติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อประชาชนครั้งแรกจำนวน 125,000,000 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 500,000,000 บาท เป็น 625,000,000 บาท บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็น บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
29 ธันวาคม 2548	เพื่อเป็นการแก้ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในทางธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นและเพื่อเพิ่มศักยภาพทางการแข่งขันของบริษัท บริษัทได้ดำเนินการซื้อทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน โรงงาน และเครื่องจักรรวมทั้งส่วนควบและอะไหล่ของเครื่องจักร ของบริษัท ได้ท์สตีล อินดัสตรี จำกัด ที่อำเภอ กบินทร์บุรี จังหวัด ปราจีนบุรี มูลค่ารวมทั้งสิ้น 107 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)(ประเมินราคาโดย American Appraisal (Thailand) Limited เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2548 มูลค่าประเมินเท่ากับ 107.17 ล้านบาท) รวมทั้งได้มีการก่อสร้างโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กขึ้นอีก 1 โรงงาน ณ ไทรมาสที่ 4 ปี 2548 ที่ถนนเทศบาล 3 และ 9 อำเภอ ลาดหลุมแก้ว จังหวัด ปทุมธานี บนเนื้อที่ 31-3-86 ไร่ มูลค่าที่ดิน สิ่งก่อสร้างและอุปกรณ์ประมาณ 15 ล้านบาท
21 มกราคม 2549	ในเดือนมกราคม 2549 กรมสอบสวนคดีพิเศษ (ดี เอส ไอ) ได้เข้าตรวจสอบการประมูลโครงการก่อสร้างถนนและอุโมงค์ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มีการประกาศผลการประมูลไปเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนมกราคม 2549 และต่อมาได้ประกาศยกเลิกการประกวดราคาทั้ง 16 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับการชนะการประมูลและอยู่ระหว่างรอลงนามเซ็นสัญญา 2 โครงการคือ โครงการก่อสร้างถนนกรุงเทพกรีฑา - ร่มเกล้า ช่วง 1 และ 1/1 มูลค่า 2,288 ล้านบาท และโครงการก่อสร้างทางลอดถนนศรีนครินทร์-ถนนสุขุมวิท 103 (อุดมสุข) และโครงการปรับปรุงถนนศรีนครินทร์ จากบริเวณแยกถนนพัฒนาการ - ถนนสุขุมวิท 103 มูลค่า 1,979 ล้านบาท ซึ่ง นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย ขณะนั้นดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัท ได้ถูกกล่าวหาในความผิดฐานสนับสนุนเจ้าหน้าที่รัฐกระทำ



	โดยทุจริต ซึ่งขณะนี้เรื่องได้ถูกส่งไปยังคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ในฐานะผู้ถูกกล่าวหาและยังไม่ได้ไต่สวน ซึ่งต่อมาวันที่ 21 มกราคม 2549 นายประสงค์ จึงได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร และที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1 /2549 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2549 ได้แต่งตั้ง นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารแทน
16 พฤศจิกายน 2550	ในเดือน พฤศจิกายน 2550 บริษัท ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน จาก 625 ล้านบาท เป็น 781.25 ล้านบาท เพื่อรองรับ ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) ที่ได้รับขออนุมัติจาก กรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ซึ่งต่อมาได้รับการอนุมัติเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2551
19 ธันวาคม 2551	ในเดือน ธันวาคม 2551 บริษัท และ Chun Wo Construction & Engineering Co., Ltd. ได้ลงนามจัดตั้งกิจการร่วมค้า ภายใต้ชื่อ กิจการร่วมค้า ยูนิค ชุนโว โดยบริษัทมีส่วนส่วนแบ่งร้อยละ 85 กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการระบบขนส่งรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน กับการรถไฟแห่งประเทศไทย
5 ตุลาคม 2553	ในเดือน ตุลาคม 2553 บริษัท และ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สามประสิทธิ์ ได้ลงนามจัดตั้งกิจการร่วมค้าภายใต้ชื่อ กิจการร่วมค้า ยูเอเอ็น – เอสจี โดยบริษัทมีส่วนส่วนแบ่งร้อยละ 50 กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการผันน้ำจากพื้นที่ลุ่มน้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก-อ่างเก็บน้ำบางพระ จังหวัดชลบุรี กับกรมชลประทาน
17 พฤศจิกายน 2553	ในเดือน พฤศจิกายน 2553 บริษัท และ Sinohydro Corporation Limited ได้ลงนามจัดตั้งกิจการร่วมค้าภายใต้ชื่อ กิจการร่วมค้า เอสเอส – ยูเอเอ็น โดยบริษัทมีส่วนส่วนแบ่งร้อยละ 50 กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค และช่วงบางซื่อ-ท่าพระ (สัญญาที่ 3) กับการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีม่วง กรุงเทพมหานคร
25 พฤศจิกายน 2553	ในเดือน พฤศจิกายน 2553 บริษัท และ บริษัทอิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นต์ จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามจัดตั้ง กิจการร่วมค้า ไอทีดี-ยูนิค โดยบริษัทมีส่วนแบ่งร้อยละ 40 กิจการร่วมค้า ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างท่าเทียบเรืออเนกประสงค์คลองใหญ่ จังหวัดตราด กับ กรมเจ้าท่า
12 มกราคม 2555	บริษัท ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ เมื่อปี 2551 และตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 6 มกราคม 2555 ซึ่งเป็นวันหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ ได้มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวนทั้งสิ้น 154,539,289 หน่วย ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของบริษัท จาก 625,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เปลี่ยนเป็น 779,539,289 บาท ณ วันที่ 12 มกราคม 2555
13 กันยายน 2555	บริษัท และ บริษัทซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด(มหาชน)ได้ลงนามจัดตั้ง กิจการร่วมค้า เอส-ยู โดยบริษัทมีส่วนแบ่งร้อยละ 40 กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพ (สายสีแดง)ช่วงบางซื่อ-รังสิต



	สัญญาที่ 1 งานโยธาสำหรับสถานีกลางบางซื่อและศูนย์ซ่อมบำรุง กับการรถไฟแห่งประเทศไทย
9 พฤษภาคม 2556	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจาก 779,539,289 บาท เป็น 1,081,508,574 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 301,969,285 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท โดยแบ่งเป็นจัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 51,969,285 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วนการจูงซื้อ 15 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ และจัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 250,000,000 หุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด กรณีมีหุ้นเหลือจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทอาจเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด
7 ตุลาคม 2556	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2556 มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ในกรณีหุ้นที่เหลือจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมให้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จูงซื้อเกินกว่าสิทธิของตนทุกราย
10 มกราคม 2557	บริษัท และบริษัทแพรวาธรวิทย์ จำกัด ได้ลงนามจัดตั้ง กิจการร่วมค้า พี ยู โดยบริษัทมีส่วนแบ่งร้อยละ 90 กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างระบบชลประทานฝั่งซ้าย สัญญาที่ 1 โครงการห้วยโสมง อันเนื่องมาจากพระราชดำริ จังหวัดปราจีนบุรี

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

งานรับเหมาก่อสร้าง

ในธุรกิจงานรับเหมาก่อสร้าง บริษัทเป็นผู้รับเหมาหลัก (Main Contractor) รับงานทั้งงานแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Design Services) ซึ่งให้บริการครบวงจรทั้งงานออกแบบและงานก่อสร้าง และงานรับก่อสร้างตามแบบที่ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่ผู้ว่าจ้างได้กำหนดไว้ โดยบริษัทรับงานผ่านกระบวนการประกวดราคาซึ่งบริษัทจะดำเนินการเสนองานในนามบริษัทโดยตรง

ในกรณีที่เป็นการดำเนินงานโครงการขนาดใหญ่เป็นการประมูลระดับนานาชาติ หรือ กำหนดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากด้านอื่น ๆ เข้าร่วม หรือ เพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเข้าร่วมประมูล หรือโครงการประมูลมีขอบเขตของงานใหญ่เกินกว่าที่ผู้รับเหมารายเดียวจะดำเนินการได้บริษัทจะเสนองานร่วมกับบริษัทอื่นเพื่อประมูลงานในรูปแบบของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) และกลุ่มนิติบุคคลร่วมทำงาน (Consortium)

ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้าง บริษัทจะดำเนินการก่อสร้างโดยการวางแผนและแบ่งแยกชิ้นงานเป็นส่วน ๆ ตามสภาพลักษณะของงานแต่ละประเภท และว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยที่มีความชำนาญเฉพาะทาง (Specialist) มาดำเนินการโดยบริษัทจะคัดเลือกผู้รับเหมา โดยวิธีการเปรียบเทียบราคา ชื่อเสียง ประสิทธิภาพ ผลงานและราคาของแต่ละรายเพื่อให้ได้ผู้รับเหมาที่เหมาะสม สามารถดำเนินงานให้เสร็จสมบูรณ์ด้วยคุณภาพและเวลาที่กำหนด

บริษัทมีความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดกลางและขนาดใหญ่ ลูกค้าของบริษัทเป็นภาคราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีความสัมพันธ์อันดีกับบริษัทมาเป็นระยะเวลายาวนานและให้บริการมาแล้วอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีความชำนาญในงานก่อสร้างสาธารณูปโภคทุกประเภท อาทิเช่น งานก่อสร้างสะพานโครงสร้างเหล็ก และสะพานโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก งานก่อสร้างอุโมงค์รถยนต์ลอดใต้ทางแยก งานระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน



ทั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ งานก่อสร้างทางคอนกรีตเสริมเหล็กและแอสฟัลต์ติกคอนกรีต งานโครงสร้างเหล็ก และงานก่อสร้างเขื่อนและกำแพงกันดิน เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานมูลค่าโครงการรวมประมาณ 44,454 ล้านบาท โดยมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง 30,039 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีงานที่ชนะการประกวดราคา และอยู่ระหว่างรอเซ็นสัญญาอีกประมาณ 1,080 ล้านบาท

งานพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทบ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ โดยเน้นพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งแต่ละโครงการบริษัทจะมีการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง (medium to high) โดยเน้นทำเลดี สมราคา มีสาธารณูปโภคครบครัน รวมทั้งมีการคมนาคมที่สะดวก ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่เปิดโครงการแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 1 จำนวน 55 ยูนิต (รวมบ้านตัวอย่าง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ปิดการขายแล้วเนื่องจากขายและโอนกรรมสิทธิ์หมดแล้วทั้ง 55 ยูนิต



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	
บริษัทย่อย	กิจการร่วมค้า
99.99% บริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	85.00% กิจการร่วมค้า ยูนิค - ชุนโว
89.99% บริษัท กิจการร่วมค้า ยูคิว-เอสอาร์ซี จำกัด	50.00% กิจการร่วมค้า ยูเอ็น - เอสจี
99.99% บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอรี่ จำกัด	50.00% กิจการร่วมค้า เอสเอช - ยูเอ็น
99.99% บริษัท ยูนิค ฟาวน์เดชั่น จำกัด	40.00% กิจการร่วมค้า ไอทีดี - ยูนิค
99.99% บริษัท ยูนิค ทัลเนลลิง จำกัด	40.00% กิจการร่วมค้า เอส ยู
99.99% บริษัท ยูนิค พลัส เทคโนโลยี จำกัด	90.00% กิจการร่วมค้า พี ยู (จัดตั้ง 10 ม.ค. 57)
99.99% บริษัท ยูนิค บิลท์ จำกัด	
99.99% บริษัท ยูนิค ชิสเท็ม จำกัด	
99.99% บริษัท โกลเด้น เอสเตท พลัส จำกัด	
99.99% บริษัท ยูนิค อินโนเวชั่น จำกัด	
99.99% บริษัท ยูนิค พรูเดนซ์ จำกัด	
99.97% บริษัท ยูนิค เมทัล จำกัด	
99.97% บริษัท ยูนิค แพรคติก้า จำกัด	
99.97% บริษัท ยูนิค เอ็กซพลอเรชั่น จำกัด	
99.97% บริษัท ยูนิค มาสเตอร์ จำกัด	
99.97% บริษัท ยูนิค อีคิวเปเมนต์ เซอร์วิส จำกัด	

หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือเป็นบุคคลรายย่อยที่มีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

1.บริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เดิมชื่อบริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2536 โดยกลุ่มตระกูลสุวิวัฒน์ธนชัย ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ต่อมาในเดือนธันวาคม 2546 กลุ่มตระกูลสุวิวัฒน์ธนชัยได้ขายหุ้นส่วนใหญ่ให้กับนางสาวสุภาทิพย์ พงษ์เจริญ และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมทั้งมีการเพิ่มทุนในวันที่ 24 มิถุนายน 2547 เป็น 213 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 213.0 ล้านบาท ในครั้งนั้น นางสาวสุภาทิพย์ พงษ์เจริญ ได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนให้บริษัทย่อยเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 2 ฉบับ ฉบับที่ 1 เป็นเงินจำนวน 211.4 ล้านบาท ฉบับที่ 2 เป็นเงินจำนวน 0.6 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้สลักหลังตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับที่ 1 เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่กรรมการ (นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย) ส่วนตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับที่ 2 บริษัทย่อยได้สลักหลังเพื่อให้กรรมการของบริษัทย่อย (นางสาวสมใจ ประทุมทอง) กู้ยืม

ในวันที่ 25 มิถุนายน 2547 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นในบริษัทย่อยจากนางสาวสุภาทิพย์ พงษ์เจริญ โดยชำระเงินค่าหุ้นเป็นจำนวน 1.0 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 20 กันยายน 2547 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษให้นางสาวสมใจ ประทุมทอง เพิ่มทุนจดทะเบียนให้บริษัทย่อยอีกจำนวน 287.0 ล้านบาท เป็น 500.0 ล้านบาท โดยนางสาวสมใจ ประทุมทอง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของบริษัท ได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 287.0 ล้านบาท เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 2 ฉบับ ตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับที่ 1 จำนวนเงิน 207.8 ล้านบาท ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้สลักหลังเพื่อจ่ายให้กับผู้รับเหมารายใหญ่ ส่วนตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับที่ 2 จำนวนเงิน 79.2 ล้านบาท บริษัทย่อยได้สลักหลังเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหม่ (นางสาวสมใจ ประทุมทอง) กู้ยืม และในวันที่ 21 ธันวาคม 2547 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัทย่อยในส่วนของนางสาวสมใจ ประทุมทอง 2.87 ล้านหุ้น ในราคา 287.0 ล้านบาท (โดยบริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นให้แก่นางสาวสมใจ ประทุมทองเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินไม่มีดอกเบี้ย จำนวน 4 ฉบับ ฉบับที่ 1 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2547 ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2547 จำนวนเงิน 43.5 ล้านบาท ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2547 ครบกำหนดวันที่ 30 มีนาคม 2548 จำนวนเงิน 115.0 ล้านบาท ฉบับที่ 3 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2547 ครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2548 จำนวนเงิน 115.0 ล้านบาท ฉบับที่ 4 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2547 ครบกำหนดวันที่ 1 เมษายน 2548 จำนวนเงิน 13.5 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว) จึงส่งผลให้ บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 500.0 ล้านบาทของบริษัทย่อยจนถึงปัจจุบัน

2.บริษัท กิจการร่วมค้า ยูนิค-เอสอาร์ซี จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2554 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 89.99 เพื่อประมูลงานในอนาคต โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 2.0 ล้านบาท จนถึงปัจจุบัน บริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่ได้เริ่มดำเนินพาณิชย์กิจใด ๆ ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

3.บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอรี จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2555 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการเครื่องจักร โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 5.0 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย



4. บริษัท ยูนิค ฟาร์มเดชั่น จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2555 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจเสาะหาเช่า เชื้อเพลิง และ ทำฐานราก โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 5.0 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

5. บริษัท ยูนิค ทันเนลลิง จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2555 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับงานด้านท่อลอด โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 5.0 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

6. บริษัท ยูนิค พลัส เทคโนโลยี จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงานระบบสาธารณูปโภคและโทรคมนาคม โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 5.0 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

7. บริษัท ยูนิค บิลท์ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงานด้านก่อสร้างอาคาร โดยมีทุนจดทะเบียน 5.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 1.25 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

8. บริษัท ยูนิค ซิสเต็ม จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงานระบบ ไฟฟ้า ประปา และงานระบบสาธารณูปโภค โดยมีทุนจดทะเบียน 5.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 1.25 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

9. บริษัท โกลเด้น เอสเตท พลัส จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับการผลิตทราย โดยมีทุนจดทะเบียน 200.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 100.0 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

10. บริษัท ยูนิค อินโนเวชั่น จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับการผลิตคอนกรีตสำเร็จรูป และผลิตชิ้นงานหล่อคอนกรีต โดยมีทุนจดทะเบียน 400.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 200.0 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

11. บริษัท ยูนิค พรูเดนซ์ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงาน คำนวณต้นทุน ควบคุมต้นทุน และประมาณการราคา โดยมีทุนจดทะเบียน 5.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 1.25 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียน

ทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

12. บริษัท ยูนิค เมทัล จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงานเชื่อมและประกอบชิ้นงานเหล็ก โดยมีทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 0.25 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

13. บริษัท ยูนิค แพคเกจจิ้ง จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงานติดตั้งชิ้นงานต่าง ๆ โดยมีทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 0.25 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

14. บริษัท ยูนิค เอ็กพลอเรชั่น จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงานสำรวจ โดยมีทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 0.25 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

15. บริษัท ยูนิค มาสเตอร์ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงานออกแบบ เขียนแบบ และ วิธีการก่อสร้าง โดยมีทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 0.25 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

บริษัท ยูนิค อีคิวเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2556 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อให้บริการเกี่ยวกับงานซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท และชำระแล้ว 0.25 ล้านบาท ที่อยู่ของบริษัทย่อยนี้ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย

ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทยืนยันว่าจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนโดยการรับชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอีก

ในปี 2547 – 2548 บริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับงานก่อสร้างจากบริษัทยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) รวม 5 โครงการ และสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รับงานก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เพียงรายเดียวจำนวน 1 โครงการคือ โครงการหมู่บ้าน เวสชิตินท์ อิน เดอะ พาร์ค ซึ่งที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทซื้อโครงการดังกล่าวในปี 2545) โดยบริษัทย่อยรับงานก่อสร้างทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในเฟส 1 ทั้งสิ้น 55 หน่วย ซึ่งงานก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2548



ทั้งนี้ หลังจากการรับเหมาก่อสร้างโครงการทั้ง 5 โครงการจาก บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้แล้วเสร็จ บริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะมุ่งเน้นเพียงการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยมีโครงการในอนาคต 1 โครงการคือ โครงการ ยูนิค พาร์ค

กิจการร่วมค้า (Joint Venture)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีกิจการร่วมค้าเพื่องานรับเหมาก่อสร้างโครงการคือ

1. กิจการร่วมค้า ยูนิค ชุนโว (“กิจการร่วมค้า”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย กิจการร่วมค้าเริ่มประกอบกิจการเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2551 โดยก่อตั้งขึ้นจากการรวมตัวระหว่าง Chun Wo Construction & Engineering Co., Ltd. (ส่วนแบ่งร้อยละ 15) และบริษัท (ส่วนแบ่งร้อยละ 85) ผู้ร่วมค้าจะได้ส่วนแบ่งตามสัดส่วนดังกล่าวจากยอดรายได้ของกิจการร่วมค้าและผู้ร่วมค้าจะรับผิดชอบโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในส่วนของตนเองเท่านั้น ที่อยู่ของกิจการร่วมค้าตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ที่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน กับการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย

2. กิจการร่วมค้า ยูเอ็น – เอสจี (“กิจการร่วมค้า”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2553 โดยก่อตั้งขึ้นจากการรวมตัวระหว่างห้างหุ้นส่วนจำกัด สามประสิทธิ์ และบริษัท โดยมีส่วนแบ่งเท่ากัน (ร้อยละ 50) ผู้ร่วมค้าจะได้ส่วนแบ่งตามสัดส่วนดังกล่าวจากยอดรายได้ของกิจการร่วมค้าและผู้ร่วมค้าจะรับผิดชอบโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในส่วนของตนเองเท่านั้น ที่อยู่ของกิจการร่วมค้าตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ที่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการผันน้ำจากพื้นที่ลุ่มน้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก-อ่างเก็บน้ำบางพระ จังหวัดชลบุรี กับกรมชลประทาน

3. กิจการร่วมค้า เอสเอส-ยูเอ็น (“กิจการร่วมค้า”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2553 โดยก่อตั้งขึ้นจากการรวมตัวระหว่างบริษัท กับ Sinohydro Corporation Limited โดยมีส่วนแบ่งเท่ากัน (ร้อยละ 50) ผู้ร่วมค้าจะได้ส่วนแบ่งตามสัดส่วนดังกล่าวจากยอดรายได้ของกิจการร่วมค้าและผู้ร่วมค้าจะรับผิดชอบโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในส่วนของตนเองเท่านั้น ที่อยู่ของกิจการร่วมค้าตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ที่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินช่วง หัวลำโพง-บางแค และช่วงบางซื่อ-ท่าพระ สัญญาที่ 3 กับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

4. กิจการร่วมค้า ไอทีดี-ยูนิค (“กิจการร่วมค้า”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2553 โดยก่อตั้งขึ้นจากการรวมตัวระหว่างบริษัท กับ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (มหาชน) โดยมีส่วนแบ่งร้อยละ 40 และร้อยละ 60 ตามลำดับ ผู้ร่วมค้าจะได้ส่วนแบ่งตามสัดส่วนดังกล่าวจากยอดรายได้ของกิจการร่วมค้า และผู้ร่วมค้าจะรับผิดชอบโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในส่วนของตนเองเท่านั้น ที่อยู่ของกิจการร่วมค้าตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ อาคารอิตัลไทยทาวเวอร์ ชั้น 37 เลขที่ 2034/132-161 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. 10310 กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างท่าเทียบเรืออเนกประสงค์คลองใหญ่ ในจังหวัดตราด กับกรมเจ้าท่า



5.กิจการร่วมค้า เอส ยู (“กิจการร่วมค้า”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2555 โดยก่อตั้งขึ้นจากการรวมตัวระหว่างบริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (ส่วนแบ่งร้อยละ 60) และบริษัท (ส่วนแบ่งร้อยละ 40) ผู้ร่วมค้าจะได้ส่วนแบ่งตามสัดส่วนดังกล่าวจากยอดขายได้ของกิจการร่วมค้าและผู้ร่วมค้าจะรับผิดชอบโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในส่วนของตนเองเท่านั้น ที่อยู่ของกิจการร่วมค้าตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ที่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย กิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพ (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-รังสิต สัญญาที่ 1 งานโยธาสำหรับสถานีกลางบางซื่อและศูนย์ซ่อมบำรุง

6. กิจการร่วมค้าพี ยู (“กิจการร่วมค้า”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2557 โดยก่อตั้งขึ้นจากการรวมตัวระหว่างบริษัทแพร่ธารงวิทย์ จำกัด กับ บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) โดยมีส่วนแบ่งร้อยละ 10 และ 90 ตามลำดับผู้ร่วมค้าจะได้ส่วนแบ่งตามสัดส่วนดังกล่าวจากยอดขายได้ของกิจการร่วมค้าและผู้ร่วมค้าจะรับผิดชอบโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในส่วนของตนเองเท่านั้น ที่อยู่ของกิจการร่วมค้าตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 200 หมู่ที่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ประเทศไทย กิจการร่วมค้ามีวัตถุประสงค์ ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างระบบชลประทานฝั่งซ้ายสัญญาที่ 1 โครงการห้วยโสมงอันเนื่องมาจากพระราชดำริ จังหวัดปราจีนบุรี



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% สัดส่วน เงิน ลงทุน	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
			มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้งาน รับเหมาก่อสร้าง	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)		387.4	8.94	1,340.52	33.24	2,765.82	40.59
	บริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	-	-	-	-	-	-
	บริษัท ยูนิค ฟาวน์เดชั่น จำกัด	99.99	-	-	-	-	527.34	7.74
	บริษัท ยูนิค ทันเนลลิง จำกัด	99.99	-	-	-	-	134.99	1.98
	บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอรี จำกัด	99.99	-	-	-	-	192.33	2.82
	บริษัท ยูนิค ซิสเต็ม จำกัด	99.99	-	-	-	-	5.83	0.09
	บริษัท โกลเด้น เอสเตท พลัส จำกัด	99.99	-	-	-	-	65.60	0.96
	บริษัท ยูนิค บิลท์ จำกัด	99.99	-	-	-	-	8.96	0.13
	บริษัท ยูนิค อินโนเวชั่น จำกัด	99.99	-	-	-	-	103.30	1.52
	บริษัท ยูนิค พูเดนซ์ จำกัด	99.99	-	-	-	-	4.56	0.07
	บริษัท ยูนิค แพรคติก้า จำกัด	99.97	-	-	-	-	31.44	0.46
	บริษัท ยูนิค เอ็กซ์พลอเรชั่น จำกัด	99.97	-	-	-	-	7.79	0.11
	บริษัท ยูนิค เมทัล จำกัด	99.97	-	-	-	-	4.51	0.07
	บริษัท ยูนิค อีควิปเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	99.97	-	-	-	-	4.65	0.07
	กิจการร่วมค้า ยูนิค ซูนไว	85	2,441.79	56.33	276.71	6.86	16.18	0.24
	กิจการร่วมค้า ยูเอเอ็น – เอสจี	50	594.97	13.72	436.61	10.83	31.17	0.46
	กิจการร่วมค้า เอสเอส – ยูเอเอ็น	50	770.05	17.76	1,960.08	48.60	869.43	12.76
	กิจการร่วมค้า ไอทีดี – ยูนิค	40	116.06	2.68	-	-	-	-
	กิจการร่วมค้า เอส-ยู	40			-	-	1,935.33	28.40
รวมรายได้จากการก่อสร้าง			4,310.27	99.43	4,310.27	99.53	6,709.23	98.46
รายได้งาน อสังหาริมทรัพย์	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)		2.99	0.07	-	-	6.18	0.09
รายได้อื่นๆ	กลุ่มบริษัทยูนิค		21.74	0.50	18.98	0.47	99.04	1.45
รายได้รวม			4,335.00	100.00	4,032.90	100.00	6,814.45	100.00



หมายเหตุ : รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้จากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายได้ในปี 2554 เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง และบริการผู้รับเหมารายย่อย, และขายสินทรัพย์

รายได้ในปี 2555 เป็นรายได้จากดอกเบี้ยเงินฝาก การขายวัสดุก่อสร้าง และบริการผู้รับเหมารายย่อย, และขายสินทรัพย์

รายได้ในปี 2556 เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง และบริการผู้รับเหมารายย่อย และ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทยูนิค คือ บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า

การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมและแนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมธุรกิจก่อสร้าง ในปี 2556 ที่ผ่านมายังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งการก่อสร้างในส่วนของโครงการภาครัฐ ที่มีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้าสายต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล การก่อสร้างและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานอื่น เช่น การขยายโครงข่ายถนนทั้งในกรุงเทพฯ และ ต่างจังหวัด และการปรับปรุงโครงสร้างทางรถไฟ เป็นต้น

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2557 น่าจะชะลอตัวลงจากปี 2556 การก่อสร้างภาครัฐส่วนใหญ่ น่าจะมาจากโครงการที่ดำเนินการต่อเนื่องจากปี 2556 ที่ผ่านมา เพื่อให้แล้วเสร็จทันกำหนด เพราะผลจากปัจจัยเฉพาะ ของภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ที่ต้องพึ่งพานโยบายการลงทุนของภาครัฐ และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมก่อสร้างยังมีแรงหนุนจากกิจกรรมเศรษฐกิจในส่วนภูมิภาค โดยเฉพาะ ผลประโยชน์ต่อเนื่องจากการค้าและการลงทุนที่คึกคักตามแนวชายแดนและพื้นที่ใกล้เคียง จะส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างในกลุ่มพาณิชย์กรรมเติบโตตามไปด้วย และอาจทำให้เกิดการพัฒนาสิ่งจำเป็นพื้นฐานจากภาครัฐตามมา เช่น การปรับปรุงโครงข่ายถนนและระบบราง นอกจากนี้การเร่งลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในประเทศเพื่อนบ้าน เพื่อให้ทันและพร้อมสำหรับการเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ในปี 2558 ก็เป็นอีกปัจจัยบวกหนึ่งสำหรับกลุ่มผู้รับเหมา ภาพรวมการก่อสร้างของภาครัฐส่วนใหญ่ น่าจะมาจากโครงการที่ดำเนินการต่อเนื่องจากปี 2556 ที่ผ่านมา เพื่อให้แล้วเสร็จทันกำหนด ภายหลังจากที่รัฐบาลได้ประกาศยุบสภา ส่งผลให้การพิจารณาลงทุนโครงการต่างๆ ชะลอออกไป แต่การก่อสร้างภาครัฐในปี 2557 นี้ จะยังได้รับอานิสงส์จากโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ อย่างโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ วงเงิน 12,224 ล้านบาท (มีความเป็นไปได้ที่งานก่อสร้างจะแล้วเสร็จในสิ้นปี 2557) และรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ วงเงิน 20,458 ล้านบาท เป็นต้น ซึ่งจะลงทุนต่อเนื่องจากปี 2556 ที่ผ่านมา

อีกทั้งยังมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ภายใต้บปคติ ประจำปีงบประมาณ 2557 จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้การก่อสร้างโครงการภาครัฐน่าจะยังขับเคลื่อนได้ นอกจากนี้ ยังมีโอกาสจะลงทุนเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ซึ่งวางแผนเปิดประมูลในปี 2557 คือ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ วงเงิน 116,000 ล้านบาท และรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-ลำลูกกา วงเงิน 38,168 ล้านบาท

ดังนั้นจึงน่าจะส่งผลให้ภาพรวม อุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2557 ยังคงขยายตัว แม้ว่าอัตราการเติบโตของปริมาณงานก่อสร้างมีแนวโน้มต่ำกว่า 2 ปีที่ผ่านมา

ผู้ประกอบการก่อสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มหลักตามขนาดของโครงการก่อสร้างดังนี้

1.โครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน

ลักษณะของงานจะเป็นงานที่ไม่มีความซับซ้อนและไม่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงในการก่อสร้าง เช่น การก่อสร้างถนนพื้นทางแอสฟัลติกคอนกรีต ถนนพื้นทางคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมักเป็นโครงการ ณ บริเวณต่างจังหวัด โครงการเหล่านี้จึงมีการแข่งขันด้านราคาที่สูงเนื่องจากมีบริษัทที่มีคุณสมบัติเข้าร่วมในการประมูลงานจากทาง

หน่วยงานราชการเป็นจำนวนมาก ผู้รับเหมาก่อสร้างกลุ่มนี้มักจะเป็นบริษัทในท้องถิ่นและมีขนาดตั้งแต่ปานกลางถึงขนาดใหญ่



โครงการก่อสร้างถนนรัตนอินทร์และเชื่อมต่อถนนติวานนท์ – ถนนเพชรเกษม – ถนนรัตนธิเบศร์
สัญญาที่ เอ็มเอส 3 : งานก่อสร้างถนนเหนือใต้ ระหว่างกิโลเมตรที่ 0+000 – กิโลเมตรที่ 6+300 (ถนนรัตนอินทร์)



โครงการถนนจตุรทิศ - ตะวันออก (ช่วง ก.)

2.โครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงและความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง

ลักษณะของงานจะเป็นงานที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงและความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่นงานที่ใช้เหล็กเป็นโครงสร้าง ทางยกระดับ สะพาน หรืออุโมงค์ และโครงการซึ่งมีพื้นที่ในการทำงานจำกัด เช่นงานก่อสร้างบนผิวจราจร งานก่อสร้างอุโมงค์ใต้ดิน ซึ่งงานประเภทนี้จะมีอยู่มากในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ซึ่งโครงการใน

ปัจจุบันและในอนาคตของรัฐบาลส่วนใหญ่จะเป็นโครงการในลักษณะนี้ทั้งสิ้น ซึ่งเป็นตลาดที่บริษัท ดำเนินงานอยู่ โครงการเหล่านี้จะมีจำนวนคู่แข่งที่น้อยกว่าโครงการประเภทแรกและจะมีผลกำไรที่สูงกว่างานประเภทแรกถ้าบริษัท ประยุกต์ใช้เทคโนโลยีให้เหมาะสม นอกจากนี้จำนวนผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติเข้าร่วมในการประมูลน้อยกว่า เนื่องจากงานที่มีความยากและต้องอาศัยความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เงินทุน ประสบการณ์และความสามารถในการบริหารโครงการที่สูง



โครงการถนนวงแหวนอุตสาหกรรม สัญญาที่ 3

3. โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (Mega Project)

3.1 โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ – ตลิ่งชัน





3.2 โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง – บางแค และช่วง บางซื่อ – ท่าพระ สัญญาที่ 3
: โครงสร้างทางรถไฟและสถานียกระดับ ช่วงเตาปูน – ท่าพระ



3.3 โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ – รังสิต สัญญาที่ 1 งานโยธาสำหรับ
สถานีกลางบางซื่อและศูนย์ซ่อมบำรุง



3.4 โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 302 สายบางใหญ่ – แคราย ส่วนที่ 2
(สะพานพระนั่งเกล้า)





3.5 โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา – วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร



3.6 โครงการปรับปรุงทางแยกถนนดินแดง – ถนนวิภาวดีรังสิต (อุโมงค์ดินแดง)





นโยบายและลักษณะการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญ กลยุทธ์การแข่งขัน

1. ความชำนาญในการก่อสร้างที่ประยุกต์ใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างที่เหมาะสม

ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง สามารถแบ่งออกเป็นงานก่อสร้างที่ไม่มีความซับซ้อนและไม่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงในการก่อสร้าง และงานก่อสร้างที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงที่ผู้ประกอบการต้องมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน บริษัทเป็นผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างดำเนินธุรกิจโดยวิศวกรผู้บริหารที่มีประสบการณ์ การก่อสร้างมาเป็นระยะเวลายาวนาน ได้รับการยอมรับในวงการก่อสร้างว่าเป็นบริษัทก่อสร้างด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานชั้นนำรายหนึ่งของประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในงานรับเหมาก่อสร้างที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงและมีความชำนาญในการเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ทั้งนี้บริษัทมีวิศวกรที่มีความสามารถรู้ความชำนาญในงานเทคโนโลยีทางวิศวกรรมสามารถสร้างงานที่มีคุณภาพ ประหยัดระยะเวลาในการทำงาน ลดต้นทุนการผลิต และได้ผลงานที่ตรงตามความต้องการของผู้ว่าจ้าง

2. ความสามารถในการบริหารโครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่การจราจรหนาแน่น

บริษัทมีความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ซึ่งเป็นงานที่มีความลำบากในการปฏิบัติงาน เช่น การก่อสร้างบนผิวการจราจรที่จำกัด และต้องมีความสามารถในการบริหารการจราจรที่ดีควบคู่กันไป ประกอบกับการก่อสร้างในเวลากลางคืนเป็นส่วนใหญ่ งานเหล่านี้เป็นงานที่บริษัทมีความชำนาญและมีประสบการณ์มายาวนาน ดังจะเห็นได้จากโครงการในอดีตที่ผ่านมาของบริษัทเป็นงานรับเหมาก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นส่วนใหญ่

3. ความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีนโยบายในการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ที่เป็นลูกค้ามาโดยตลอด รวมทั้งบริษัทสามารถดำเนินงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา สร้างผลงานที่มีมาตรฐานและคุณภาพตรงตามที่ลูกค้ากำหนด รวมทั้งได้รับการจัดอันดับให้เป็นผู้รับเหมาอันดับสูงสุดในหลายหน่วยงานราชการ และหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ที่เป็นลูกค้าหลักของบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความไว้วางใจมอบหมายงาน ดังเห็นได้จากลูกค้าที่ว่าจ้างบริษัทอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท กรมโยธาธิการและผังเมือง การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง และการรถไฟแห่งประเทศไทย เป็นต้น

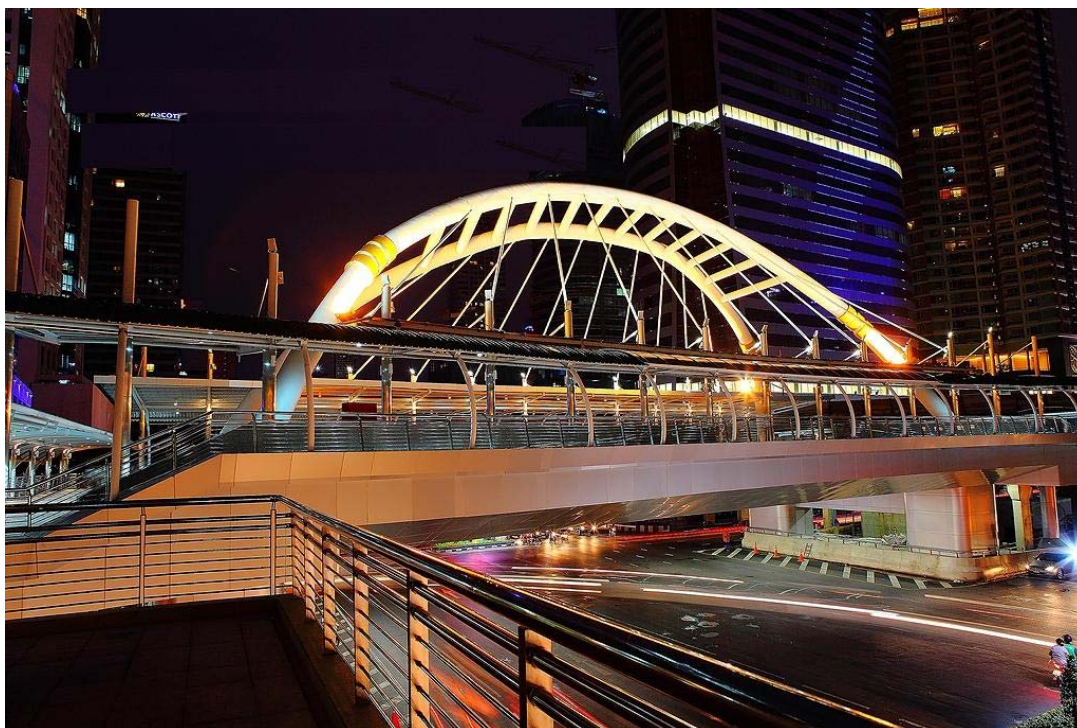
4. การพัฒนาความรู้และความสามารถของบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้เกิดความคล่องตัวและมีคุณภาพ โดยบริษัทมีการรับนิเทศสารด้านเทคโนโลยีจากต่างประเทศและจัดให้มีการอบรมภายในบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมงานสัมมนาระดับชาติเพื่อเรียนรู้เทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ นอกจากนี้ในงานที่จำเป็นต้องอาศัยเทคโนโลยีการก่อสร้างจากต่างประเทศ บริษัทจะทำการคัดเลือกและว่าจ้างบริษัทต่างชาติที่มีเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาเป็นที่ปรึกษาและจะใช้บุคลากรของบริษัทที่ความรู้และความเข้าใจในเทคโนโลยีเป็น

ผู้ควบคุมดูแลโครงการแทน ช่วยให้บุคลากรของบริษัทได้รับการถ่ายทอดทางเทคโนโลยี (Technology Transfer) และเกิดการพัฒนาเพื่อให้ทัดเทียมในระดับนานาชาติ

5. ความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้างโครงสร้างเหล็ก

บริษัทมีชื่อเสียงและประสบการณ์ยาวนานในงานก่อสร้างที่มีเหล็กเป็นวัสดุหลัก โดยได้รับความไว้วางใจจากผู้ว่าจ้างในงานดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากงานโครงการโครงสร้างเหล็กที่บริษัทได้รับอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีความเชี่ยวชาญในการออกแบบ (Design) และการเลือกใช้เทคโนโลยีในการประกอบและการเชื่อมเหล็ก (Steel Fabrication Technique) เช่น ในการประกอบชิ้นส่วนโครงสร้างเหล็กที่ได้รับการออกแบบมาแล้ว จะต้องมีการพิจารณาถึงขั้นตอนการประกอบ (Fabrication sequences) เพื่อให้การเชื่อมชิ้นส่วนกระทำได้ง่ายและสามารถควบคุมคุณภาพความแข็งแรงตามแบบ การจัดขั้นตอนการประกอบจะส่งผลไปถึงการกำหนดเทคนิคการประกอบ เช่น การตัดชิ้นงานประกอบ การเตรียมผิวของการเชื่อม วิธีการเชื่อมเป็นระบบ Automatic welding, Semi – automatic หรือ Manual เป็นต้น และการสร้างแท่นหรือเครื่องมือเฉพาะทางช่วยการประกอบ ทั้งนี้บริษัทจะว่าจ้างบริษัทอื่นดำเนินการประกอบและเชื่อมเหล็กบนวิธีการออกแบบและเทคโนโลยีของบริษัท ทำให้ได้ผลงานตามมาตรฐานโลก (American Institute of Steel Construction: AISC) ที่ตรงกับความต้องการของผู้ว่าจ้างตามระยะเวลาที่กำหนด ตัวอย่างผลงานก่อสร้างโครงการโครงสร้างเหล็กที่มีชื่อเสียงเช่น โครงการสะพานรถยนต์ข้ามทางแยกถนนรามคำแหง - ถนนพระราม 9 เป็นต้น



โครงการระบบรถไฟฟ้าโดยสารประจำทางด่วนพิเศษ (BRT) เส้นทางที่ 2 (ช่องนนทรี – สะพานกรุงเทพ)



โครงการก่อสร้างสะพานรถยนต์ข้ามแยกในถนนศรีนครินทร์

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท คือ หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าที่ไม่มีความเสี่ยงในการชำระเงิน ทั้งนี้บริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้ามาโดยตลอด ได้รับความไว้วางใจจากทั้งภาครัฐบาล และรัฐวิสาหกิจให้ดำเนินการก่อสร้างตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทจะเลือกรับงานรับเหมาก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีการจราจรหนาแน่น เนื่องจากมีความชำนาญในการบริหารจัดการในเขตพื้นที่ดังกล่าวและมีคู่แข่งน้อยราย โดยมีลูกค้าที่เป็นราชการและรัฐวิสาหกิจรายใหญ่ ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท กรมชลประทาน การทางพิเศษแห่งประเทศไทย การรถไฟแห่งประเทศไทย การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย การไฟฟ้านครหลวง และการประปานครหลวง



3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมืองและนโยบายภาครัฐ

เนื่องจากรายได้ของบริษัทกว่าร้อยละ 99 มาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่มีกลุ่มลูกค้าคือภาครัฐบาล ดังนั้นจึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจและอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งความมั่นคงทางการเมือง เนื่องจากรัฐเป็นผู้กำหนดนโยบายการลงทุนของประเทศ และมีผลกระทบต่อประมาณการลงทุนของรัฐบาลและระยะเวลาในการก่อสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐาน สำหรับโครงการที่บริษัทได้ลงนามกับภาครัฐ ไปแล้วนั้น บริษัทมิได้มีความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและการเมือง เนื่องจากโครงการดังกล่าวจะได้รับการจัดสรรงบประมาณตามงบประมาณผูกพันของรัฐบาล

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้เข้าไปร่วมประมูลงานในหน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ หลากหลายขึ้น เนื่องจากในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลงในปัจจุบัน การทำงานกับภาครัฐย่อมดีกว่า เพราะไม่มีความเสี่ยงเรื่องหนี้สูญเท่ากับงานภาคเอกชน

นอกจากนี้ ทางบริษัท ได้มีการหางาน (Backlog) สะสมไว้ เพื่อให้มีงานรองรับไปข้างหน้า 2-3 ปี และมีงานทำอย่างต่อเนื่อง ณ สิ้นปี 2556 บริษัท ได้มีงานที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มูลค่าประมาณ 44,454 ล้านบาท และยังไม่รับรู้รายได้อีกประมาณ 30,039 ล้านบาท ซึ่งมีอายุสัญญาอีกประมาณ 3 ปี ซึ่งในระหว่าง 3 ปีข้างหน้า บริษัท เชื่อว่ามีความสามารถหางานเพิ่มเติมได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจคืนสู่สภาพปกติ

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจะได้รับผลกระทบจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างค่อนข้างมาก เนื่องจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ และการเสนอราคาเพื่อประมูลงานก่อสร้าง ซึ่งมีความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างนั้นจะเป็นไปตามระดับอุปสงค์และอุปทานในตลาด หากราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างของบริษัทเพิ่มขึ้นและกระทบต่อกำไรของบริษัทโดยตรง ถึงแม้ว่าในการเข้าประมูลงานใดงานหนึ่ง บริษัทจะมีการคำนวณราคาต้นทุนวัตถุดิบล่วงหน้าและเลือกรับงานที่มีผลกำไร แต่ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังนี้

- การบริหารจัดการความเสี่ยงผ่านทางสัญญาการก่อสร้าง เนื่องจากบริษัทมีกลุ่มลูกค้าเป็นภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ โดยปกติบริษัทจะได้รับการชดเชยจากการเปลี่ยนแปลงของราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างตามสูตรที่ใช้ในการปรับราคา (Escalation Factor หรือค่า K) ยกเว้นจะมีการประกาศก่อนการประมูลเป็นอย่างอื่น อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน โครงการก่อสร้างทั้งหมดของบริษัทมีการชดเชยค่า K ทั้งหมด โดยในการชดเชย ทางราชการจะพิจารณาเพิ่มราคาค่างานเมื่อค่า K ตามสูตรสำหรับงานก่อสร้างนั้น ๆ ในเดือนที่ส่งมอบงานมีค่าเปลี่ยนแปลงไปจากค่า K ในเดือนที่เปิดซองราคามากกว่าร้อยละ 4 ขึ้นไป โดยนำเฉพาะส่วนที่เกินร้อยละ 4 มาคำนวณปรับเพิ่มค่างาน ดังนั้น บริษัทจึงสามารถลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้บางส่วน

- การบริหารความเสี่ยงจากการตกลงทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยกำหนดเป็นราคาคงที่เป็นรายโครงการสำหรับวัตถุดิบหลัก เช่น คอนกรีต เหล็ก และสินค้าพิเศษเฉพาะโครงการนั้น เช่น เหล็กแผ่นกำลังสูง (Steel Plate High Strength) เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายวัตถุดิบมาโดยตลอด โดยชำระค่าวัสดุก่อสร้างตามระยะเวลาที่กำหนด จึงสามารถเจรจาต่อรองสั่งซื้อวัตถุดิบล่วงหน้าเพื่อรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้อย่างราบรื่น นอกจากนี้ บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างโดยบริษัท จะทำการประเมินราคาวัสดุที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นภายในระยะเวลาการก่อสร้าง และนำราคาที่ได้จากการประเมินดังกล่าวไปคำนวณเป็นต้นทุนของโครงการนั้น ๆ เพื่อจัดทำข้อเสนอด้านราคาสำหรับการเข้าไปประมูลงานในโครงการต่าง ๆ ทั้งนี้ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่เคยประสบปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการก่อสร้าง

โดยปกติ โครงการรับเหมาก่อสร้างของบริษัทที่กำหนดระยะเวลาส่งมอบงานในสัญญาอย่างชัดเจน ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด บริษัทอาจต้องชดเชยค่าเสียหายและค่าปรับต่อผู้ว่าจ้าง ความล่าช้าของโครงการก่อสร้างในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของบริษัทมาจาก 3 ปัจจัยหลักได้แก่

1. ความล่าช้าจากผู้ว่าจ้าง

การรับเหมาก่อสร้างให้กับหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจมีความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้าง และด้านงานเอกสารและการจ่ายเงินของหน่วยงานราชการ ในกรณีความล่าช้าจากการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้าง ทางหน่วยงานราชการจะทำการต่อสัญญาก่อสร้างออกไปและบริษัทจะไม่ต้องชดเชยค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าว และ ในกรณีความล่าช้าด้านงานเอกสารและจ่ายเงินของหน่วยงานราชการ ซึ่งอาจทำให้ขาดเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและอาจทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการได้เสร็จตามสัญญา บริษัทใช้วิธีการบริหารจัดการมาแก้ปัญหาความล่าช้าที่มาจากผู้ว่าจ้างโดยบริษัทมีความเข้าใจระบบการทำงานด้านเอกสารและการเบิกจ่ายเงินของทางหน่วยงานราชการเป็นอย่างดีพร้อมทั้งมีการทำงานและติดต่อประสานงานร่วมกับหน่วยงานราชการและเจ้าหน้าที่โครงการนั้น ๆ และรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มลูกค้ามาโดยตลอด สำหรับความล่าช้าทางการเงินบริษัทได้มีการสำรองเงินเพิ่มอีกประมาณ 15% ของมูลค่างานที่ประมูล เพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจที่เพียงพอ

2. ความล่าช้าจากผู้รับจ้าง

การรับเหมาก่อสร้างมีความเสี่ยงจากความล่าช้าในการบริหารการก่อสร้างของบริษัท และบริษัทผู้รับเหมาเอง ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยทำงานล่าช้ากว่าสัญญาเนื่องจากบริษัทมีความรู้และมีความเข้าใจในตัวเองที่มาก นอกจากนี้บริษัทยังได้ทำแผนการทำงานเพื่อใช้สำหรับควบคุมการทำงานของ บริษัทผู้รับเหมาในแต่ละโครงการอย่างชัดเจน และมีการติดตามความคืบหน้าของโครงการเป็นระยะและมีการรายงานปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างทันท่วงทีโดยปัญหาระดับล่าง เช่น ปัญหาการเคลียร์พื้นที่ในเขตก่อสร้าง ปัญหาเครื่องจักรชำรุด เป็นต้น จะให้วิศวกรเป็นผู้ทำการแก้ไขด้วยตนเอง หากเป็นปัญหาใหญ่ หรือปัญหาที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้น



เช่น สาธารณูปโภคใต้ดินที่เกิดขบวนการก่อสร้าง จะได้รับคำปรึกษาแนะนำจากทีมงานผู้บริหาร ทำให้สามารถบริหารงานก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. ความล่าช้าจากภัยธรรมชาติ

โดยทั่วไปในการทำสัญญาว่าจ้าง จะมีการระบุให้ผู้รับจ้างจัดทำสัญญาประกันภัยให้กับโครงการที่รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัทไม่เคยประสบปัญหาความล่าช้าในการก่อสร้างที่เกิดจากภัยธรรมชาติ

อย่างไรก็ตามจากประสบการณ์ และความชำนาญในการบริหารโครงการรับเหมาก่อสร้างของบริษัท ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยถูปรับ หรือเรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหาย อันเนื่องมาจากความล่าช้าในการส่งมอบงานแต่อย่างใด

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง

โดยที่ การลงทุนสาธารณูปโภคของภาครัฐในโครงการใหญ่ๆ (Mega Project) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงสร้างพื้นฐานการคมนาคมขนส่ง อันส่งผลให้ภาคเอกชนลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเพื่อสนองตอบความต้องการของประชาชน ทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนผู้รับเหมาและขาดแคลนแรงงาน โดยเฉพาะแรงงานฝีมือดีอันหาได้ยาก ผลที่ตามมาคืองานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (Mega Project) แล้วเสร็จล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนดทำให้เกิดผลเสียแก่บริษัทที่จะต้องถูกปรับและเรียกร้องค่าเสียหาย

บริษัทจึงได้ปรับอัตราค่าจ้างให้เหมาะสมสำหรับผู้ที่มีฝีมือ รวมทั้ง นำเข้าแรงงานจากต่างประเทศ และ ประการสำคัญบริษัทใช้ระบบก่อสร้างกึ่งสำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบ เพื่อลดอัตราการใช้แรงงานให้น้อยลง อันเป็นสิ่งที่จะช่วยแก้ไขปัญหการขาดแคลนบุคลากรที่มีฝีมือ และลดปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้เบาบางลงได้

ความเสี่ยงในการพึ่งพาวิศวกร

ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจำเป็นต้องอาศัยความรู้ ความชำนาญของบุคลากรของวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ในปัจจุบัน หากบริษัทสูญเสียบุคลากรเหล่านี้ไปอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทในอนาคต

ดังนั้น บริษัทจึงมีระบบการทำงานโดยการแบ่งงานออกเป็นส่วนใหญ่ๆ โดยมีหัวหน้าวิศวกรรับผิดชอบในแต่ละส่วนงาน ซึ่งหัวหน้าวิศวกรเหล่านี้จะมีผู้ช่วยวิศวกรอีก 2-3 คนที่เรียนรู้งานจากหัวหน้าส่วนงานโดยตรงและเตรียมพร้อมปฏิบัติงานแทนหัวหน้าส่วนงานได้ รวมถึงบริษัทยังมีการจัดทำคู่มือขั้นตอนในการทำงานโดยละเอียดและสอดคล้องกับระบบ ISO 9001 Version 2000 ซึ่งสามารถใช้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้บริษัทมีนโยบายที่จะรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพเหล่านี้ไว้ โดยเสนอผลตอบแทนต่างๆที่สามารถแข่งขันได้กับตลาดแรงงานเพื่อลดความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทถูกแจ้งข้อกล่าวหาจากกรมสอบสวนคดีพิเศษ

ในกรณีที่กรมสอบสวนคดีพิเศษ (ดี เอส ไอ) ได้เข้าตรวจสอบการประมูลโครงการก่อสร้างถนนและอุโมงค์ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มีการประกาศผลการประมูลไปเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนมกราคม 2549 และต่อมาได้ประกาศยกเลิกการประกวดราคาทั้ง 16 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับการชนะการประมูลและอยู่ระหว่างรอลงนามเซ็นสัญญา 2 โครงการคือ โครงการก่อสร้างถนนกรุงเทพกรีฑา - ร่มเกล้า ช่วง 1 และ 1/1 มูลค่า 2,288 ล้านบาท และโครงการก่อสร้างทางลอดถนนศรีนครินทร์-ถนนสุขุมวิท 103 (อุตุมสุข) และโครงการปรับปรุงถนนศรีนครินทร์ จากบริเวณแยกถนนพัฒนาการ - ถนนสุขุมวิท 103 มูลค่า 1,979 ล้านบาท ซึ่ง นายประสงค์ สุวิวัฒนชัย ขณะนั้นดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัท ได้ถูกกล่าวหาในความผิดฐานสนับสนุนเจ้าหน้าที่รัฐกระทำโดยทุจริต ซึ่งขณะนี้เรื่องได้ถูกส่งไปยังคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ในฐานะผู้ถูกกล่าวหาและยังไม่ได้ไต่สวน และ ซึ่งต่อมาวันที่ 21 มกราคม 2549 นายประสงค์ จึงได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร และที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1 /2549 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2549 ได้แต่งตั้ง นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒนชัย ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารแทน บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจจะถูกฟ้องร้องว่ามี ส่วนเกี่ยวข้องในคดีนี้ได้ อย่างไรก็ตาม โดยข้อเท็จจริงแล้ว คดีดังกล่าวมิได้เกี่ยวข้องกับใด ๆ กับบริษัท และไม่มีผลกระทบต่อสิทธิและหน้าที่ของบริษัทแต่อย่างใด ในกรณีที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทมีความเห็นว่า ข้อกล่าวหาดังกล่าวเป็นการกล่าวหานายประสงค์ สุวิวัฒนชัย ในฐานะส่วนตัว โดยจากข้อเท็จจริงบริษัทยังมิได้มีประเด็นทางคดีใด ๆ เกี่ยวข้องกับบริษัท และไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของบริษัทในการเข้าประมูลงานในโครงการใหม่ แต่อย่างใด

ซึ่งพิสูจน์ให้เห็นแล้วว่ นับจากปี 2549 เป็นต้นมา บริษัทได้เข้าร่วมประมูลโครงการต่าง ๆ โดยสามารถชนะการประมูล และทำงานแล้วเสร็จตามกำหนด ส่งผลให้บริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอาจถูกกล่าวหาและ/หรือร้องเรียนและ/หรือ ฟ้องร้องว่ามีการกีดกันหรือมีการสมยอมกับผู้รับเหมาอื่นในการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐในอนาคต

เนื่องจากรายได้หลักของบริษัทมาจากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักคือ หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ โครงการก่อสร้างของภาครัฐมักจะได้รับ ความสนใจจากประชาชนทั่วไป และอาจจะถูกตรวจสอบโดยสาธารณชนและฝ่ายการเมืองมากกว่าปกติ ดังนั้นจึงอาจถูกกล่าวหาและ/หรือร้องเรียนและ/หรือฟ้องร้องจากบุคคลทั่วไปและ/หรือผู้รับเหมารายอื่น ๆ ในเรื่องความโปร่งใสของการเข้าประมูลซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทในการดำเนินงานก่อสร้างของงานที่มีอยู่ในปัจจุบันและการเข้าร่วมประมูลงานใหม่รวมทั้งกระทบต่อรายได้และฐานะการเงินของบริษัทได้ในอนาคต

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในเรื่องนี้เป็นอย่างมาก เพราะอาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของบริษัทรวมทั้งกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างร้ายแรง ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัท จึงได้มีมติห้ามกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกระดับชั้นเข้าไปมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนให้มีการกีดกันในการเสนอราคาหรือสมยอมการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐอันเป็นการกระทำผิดตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยความผิดในการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542 นอกจากนี้ได้ขอให้คณะกรรมการตรวจสอบทำการตรวจสอบในเรื่องนี้อย่างเข้มงวด ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้แนวทางในการดำเนินการเพิ่มเติมว่า หลังจากที่มีการออกประกาศเชิญชวน (TOR) ของหน่วยงานให้เข้าทำการประกวดราคาแล้วหากกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกระดับชั้นมีความจำเป็นต้อง

ติดต่อกับเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ๆ ให้ติดต่อเป็นหนังสือทุกครั้ง รวมทั้งให้หลีกเลี่ยงการพบปะหรือประชุมร่วมกับผู้รับเหมาอื่นจนกว่าการประมูลงานตาม TOR ดังกล่าวจะเสร็จสิ้น เว้นแต่การพบปะหรือประชุมนั้นเป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวกับการประกวดราคาก็ให้กระทำได้เท่าที่จำเป็น แต่ทั้งนี้หลังจากพบปะหรือประชุมแล้วให้รายงานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นหนังสือทุกครั้งโดยเร็ว หากมีการฝ่าฝืนและดำเนินการใด ๆ ที่ส่งผลเสียหายต่อบริษัท กรรมการหรือผู้บริหารหรือบุคคลใด ๆ ในบริษัทที่เป็นผู้กระทำการดังกล่าวจะมีความผิดวินัยอย่างร้ายแรงและจะต้องรับผิดชอบส่วนตัวต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่, ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารหลักซึ่งเป็นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีการประกอบธุรกิจสหสัมพันธ์อื่น
ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่

เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่คือตระกูลสุวิวัฒน์ธนชัย ถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นจำนวน 330,938,737 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 42.45 ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทในเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา เว้นแต่เรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทที่กำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือกรณีกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือเป็นกรณีที่หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถใช้สิทธิคัดค้านได้

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาในมุมมองของการบริหารจัดการ การมีเสียงของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานส่งผลให้บริษัทมีความคล่องตัวในการบริหารจัดการในเรื่องที่ต้องใช้เวลาในการตัดสินใจได้อย่างรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ต่างๆ มากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาโครงสร้างการจัดการของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการ 6 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เห็นได้ว่าบริษัทมีการวางโครงสร้างการบริหารงานและมีการกำหนดขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ อย่างชัดเจนและโปร่งใส และมีมาตรการในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมในกิจการ รวมถึงบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเข้าร่วมตรวจสอบ ถ่วงดุลในการตัดสินใจ ทั้งนี้เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นถึงความโปร่งใส กล่าวโดยสรุปผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่ม สุวิวัฒน์ธนชัย จึงไม่อาจบริหารงานได้ตามอำเภอใจแต่จะต้องบริหารงานตามที่คณะกรรมการเสนอแนวทาง

ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารหลักซึ่งเป็นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

บริษัทมีผู้บริหารหลัก 13 ท่าน คือ นางสาวกรรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย, นายวิรัช รุ่งโรจน์สารทิศ, นางสาวปิริยา สุวิวัฒน์ธนชัย, นายคณศ สุวิวัฒน์ธนชัย, นางสาว ชนิดาวรรณ อ่ำเอี่ยม, นายวิรุจน์ เกาทอง, นายเติมพงษ์ เหมาะสุวรรณ, นายวิชัย จัตรฉายแสง, นางเยาวนุช ทองประเสริฐ, นายวิชัย ไตรวิลาสกุล, นางสาวนิตยา ระบอบ, นายพรศักดิ์ อติวันทนากุล และ นางสาวน้อมจิตต์ เจตีย์ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้บริหารที่มีความรู้ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจสหสัมพันธ์ที่มีบทบาทที่สำคัญในการบริหารบริษัท โดยมีนางสาวกรรภัทร์ สุวิวัฒน์



ธนชัย เป็นท่านหนึ่งในผู้บริหารข้างต้น และอยู่ใน กลุ่มตระกูลสุวิวัฒน์ธนชัย ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทสูงถึงประมาณร้อยละ 42.45 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทภายหลังการนำเสนอยกหุ้นซึ่งเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่สูง และเป็นกลุ่มที่จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากการออกจากตำแหน่งของผู้บริหารบริษัท จากเหตุผลดังกล่าว บริษัทมีความเห็นว่า หากขาดผู้บริหารท่านนี้ บริษัทก็ไม่มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและสถานะทางการเงินของบริษัทในอนาคต อีกทั้งบริษัทมีความเห็นว่ามีความเป็นไปได้น้อยมากที่ผู้บริหารท่านนี้จะลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการของบริษัท

ความเสี่ยงจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าหากผู้ร่วมทุนไม่ปฏิบัติตามที่กำหนด

เนื่องจากการรับเหมาก่อสร้างของบริษัททางโครงการมีมูลค่าโครงการสูง หรือเป็นโครงการที่ต้องอาศัยความชำนาญหรือเทคโนโลยีเฉพาะด้าน หรือมีข้อกำหนดจากผู้ว่าจ้างโดยเฉพาะ หรือ เพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเข้าร่วมประมูล โครงการนั้น ๆ จะมีการร่วมทุนกับบริษัทอื่นในลักษณะของกิจการร่วมค้า ซึ่งวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการใดโครงการหนึ่ง และเลิกกิจการเมื่อโครงการนั้นแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีกิจการร่วมค้าที่ดำเนินงานทั้งสิ้น 6 แห่ง ได้แก่ กิจการร่วมค้า ยูนิค-ซุนโว, กิจการร่วมค้า ยูเอ็น – เอสจี, กิจการร่วมค้า เอสเอช-ยูเอ็น, กิจการร่วมค้า ไอทีดี-ยูนิค, กิจการร่วมค้า เอส ยู และ กิจการร่วมค้า พี ยู

ทั้งนี้ หากผู้เข้าร่วมกิจการร่วมค้าไม่สามารถทำงานได้ บริษัทจะต้องรับผิดชอบก่อสร้างในส่วนงานที่เหลือทั้งหมด ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีเหตุการณ์ครั้งหนึ่งที่ผู้ร่วมทุนไม่พร้อมดำเนินการก่อสร้างในส่วนงานของตนเอง อย่างไรก็ตามบริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานทั้งหมดได้ ทำให้บริษัทดำเนินงานทั้งหมดและส่งมอบงานได้ตามกำหนดเวลาของผู้ว่าจ้าง

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีขั้นตอนในการพิจารณาเลือกผู้ร่วมทุนทั้งในด้านความสามารถในการดำเนินงานและฐานะทางการเงินว่ามีความสามารถดำเนินงานตามที่ผู้ว่าจ้างกำหนดได้ โดยบริษัทจะพิจารณาถึงความเป็นไปได้ว่า หากผู้ร่วมทุนในกิจการร่วมค้าและกลุ่มนิติบุคคลร่วมทำงานไม่สามารถทำงานในส่วนงานของตนเอง บริษัทมีความสามารถในการทำส่วนงานที่เหลือได้ทั้งหมด เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานของผู้ร่วมทุนในกิจการร่วมค้า

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านและอาคารชุดพักอาศัยก่อนขาย

บริษัทได้มีการขยายการดำเนินธุรกิจไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยโครงการในปัจจุบันมีลักษณะการประกอบธุรกิจสร้างเสร็จก่อนขาย ทำให้บริษัทต้องอาศัยเงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างที่สูงขึ้นและต้องแบกรับภาระต้นทุนค่าวัสดุที่มีราคาผันผวนหากบริษัทไม่สามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จแล้วได้ อย่างไรก็ตามบริษัทคาดการณ์ว่าจะสามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จแล้วได้เนื่องจากในการเริ่มโครงการใหม่บริษัทเข้าไปทำการศึกษาและวิจัยทางการตลาดก่อนเสมอเริ่มตั้งแต่การเลือกและวิเคราะห์ลักษณะของกลุ่มลูกค้า ลักษณะการดำเนินชีวิต ลักษณะครอบครัว อาชีพรายได้ และจะทำการเลือกสถานที่ตั้งของโครงการที่มีการคมนาคมสะดวก และมีสาธารณูปโภคหลักครบครันพร้อมทั้งอยู่ใกล้สถานที่อำนวยความสะดวก อาทิเช่น โรงเรียน ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นต้น

หลังจากนั้นบริษัทจะทำการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และเลือกใช้ ราคา พื้นที่ใช้สอย การออกแบบบ้านเป็นองค์ประกอบเปรียบเทียบกับคู่แข่งชั้นของ



บริษัทเพื่อให้บริษัทมีจุดขายที่ดีกว่า ด้วยปัจจัยเหล่านี้บริษัทจึงคาดการณ์ว่าจะสามารถขายโครงการที่สร้างเสร็จก่อนขายได้

ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่เปิดโครงการแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 1 จำนวน 55 ยูนิต (รวมบ้านตัวอย่าง) ก่อสร้างแล้วเสร็จ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ปิดการขายแล้ว เนื่องจากขายและโอนกรรมสิทธิ์หมดแล้วทั้ง 55 ยูนิต

สำหรับโครงการในอนาคตของบริษัทย่อย (โครงการ ยูนิค พาร์ค) นั้น ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2550 คณะกรรมการของบริษัทย่อยได้มีมติให้ชะลอโครงการดังกล่าว เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและการเมืองที่ผันผวน ประกอบกับการที่มีปริมาณโครงการบ้านจัดสรรที่มากเกินไปเกินความต้องการในปัจจุบัน บริษัทจึงมีความเห็นว่าสถานการณ์ดังกล่าว จึงยังไม่เอื้ออำนวยต่อการที่จะเริ่มโครงการยูนิค พาร์ค นอกจากนี้โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางซื่อ – พระนั่งเกล้า – บางใหญ่ และช่วงบางซื่อ – สามเสน – ราษฎร์บูรณะ ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งจะอยู่ไม่ไกลจากที่ดินของบริษัท ซึ่งบริษัทเห็นว่าจะทำให้การคมนาคมในย่านนั้นสะดวก และส่งผลให้ที่ดินมีศักยภาพมากขึ้น และราคาที่ดินสูงขึ้น น่าจะเป็นผลดีแก่บริษัท และปัจจุบันบริษัท ได้เข้าพื้นที่เพื่อจัดเก็บชิ้นงานและวัสดุก่อสร้างในโครงการก่อสร้างของบริษัท

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากประเทศในเอเชียยังเป็นที่สนใจในการลงทุน ทำให้มีเงินตราต่างประเทศไหลเข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ในช่วงเดือน พฤษภาคม ปี 2556 ทางสหรัฐ ได้มีการประกาศจะลดมาตรการ QE (Quantitative Easing) ทำให้ค่าเงินบาทมีความผันผวน และแนวโน้มทิศทางอ่อนค่า เป็นอย่างมาก โดยจะเห็นได้จากต้นปี 2556 ค่าเงินบาทถ่วงเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 30 บาท/USD แต่สิ้นปี 2556 ค่าเงินบาทเข้าใกล้ 33 บาท/USD ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาวัตถุดิบ และ เครื่องจักรที่นำเข้าจากต่างประเทศ ที่จะทำให้จัดหาในราคาสูงขึ้น

ทางบริษัทก็ได้ตระหนักถึงการเตรียมตัวในการรับความเสี่ยง และความผันผวนที่ยังไม่จบเร็ว ถึงอย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ และ บริษัทได้เข้าทำการซื้ออัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าเมื่อมีจังหวะที่เหมาะสม



4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินถาวรหลักของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดตามมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน		ลักษณะกรรมสิทธิ์	อายุการใช้งานทั้งหมด (ปี)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน / วงเงินของภาระหลักประกัน
1.	ที่ดิน					
	- ที่ดินที่ตั้งอยู่บน ถนนเทศบาล 3, 9 และ 10 อำเภอ ลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี จำนวน 77-3-15 ไร่ <u>ลักษณะการใช้งานของที่ดิน</u> - ที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่ 45 ไร่ (โฉนดเลขที่ 12762, 12763 และ 532) ตั้งอยู่บนถนนเทศบาล 3 และ 10 อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี เป็นที่ดินเปล่า โดยทางบริษัทได้นำหน้าดินไปพัฒนาโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็ก และบางส่วนนำไปพัฒนาโครงการ ยูนิค พาร์ค หัก ค่าเผื่อด้อยค่า - ที่ดิน 31-8-86 ไร่ เลขที่ 16/5 หมู่ 2 ตั้งอยู่บนถนนเทศบาล 3 และ 9 อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี เป็นที่ดินสำหรับโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กแห่งที่ 1 ของบริษัท และเป็นศูนย์เครื่องจักรของบริษัท	เจ้าของกรรมสิทธิ์	-	15.61	15.61	-
	- ที่ดินที่ เลขที่ 107 หมู่ 15 ถนนสุวรรณศร ตำบล นนทรี อำเภอ กบินทร์บุรี จังหวัด ปราจีนบุรี จำนวน 80-3-91 ไร่ เป็นที่ดินสำหรับโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กแห่งที่ 2 ของบริษัท	เจ้าของกรรมสิทธิ์	-	29.40	29.40	
	- ที่ดินที่ ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองจังหวัดปทุมธานี จำนวน 154-2-85.60 ไร่	เจ้าของกรรมสิทธิ์		432.47	432.47	มีภาระผูกพัน 430.70 ล้านบาท



ประเภททรัพย์สิน		ลักษณะ กรรมสิทธิ์	อายุการใช้งาน ทั้งหมด (ปี)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน / วงเงินของภาระ หลักประกัน
	- ที่ดินสำหรับประกอบธุรกิจปอทราย ทั้งหมด 274-2-84 ไร่ ประกอบด้วย - ที่ดินทำขึ้นทราย อำเภอยะรัง จังหวัด ปทุมธานี จำนวน 59-1-20 ไร่ - ที่ดินทำเทียบเรือ อำเภอยะรัง จังหวัด อำเภอยะรัง จำนวน 2-1-64 ไร่ - ที่ดินเปล่าบริเวณขอบบ่อ อำเภอยะรัง จังหวัด อุดรธานี จำนวน 213 ไร่ - ที่ดิน อำเภอยะรัง จังหวัด อุดรธานี จำนวน 1,772-2-86.7 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้ง โรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป รวมที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์		313.00 7.70 35.59 279.50	313.00 7.70 35.59 279.50	
2.	ปอทราย - ที่ดินปอทราย อำเภอยะรัง จังหวัด อุดรธานี จำนวน 169-2-29 ไร่ รวมปอทราย	เจ้าของกรรมสิทธิ์		54.43 54.43	48.21 48.21	
3.	อาคารและทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน - อาคารและโรงงานที่ถนน สุวรรณศรี ตำบล นนทบุรี อำเภอยะรัง จังหวัด ปทุมธานี (โรงงานประกอบ และเชื่อมเหล็กแห่งที่ 2 ของ บริษัท) - ระบบสาธารณูปโภค (โรงงานประกอบและ เชื่อมเหล็กแห่งที่ 2 ของบริษัท) - อาคารและโรงงานที่ถนนเทศบาล 3, 9, และ 10 อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี (โรงงานประกอบ และเชื่อมเหล็กแห่งที่ 1 ของบริษัท) - อาคารและโรงงานชั่วคราวที่ตำบลบางคูวัด (สำหรับโครงเหล็ก 345) - ค่าตกแต่งอาคารสำนักงานใหญ่ - ตู้สำนักงานสนาม รวมอาคารและทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่าซื้อ	20 5 20 3 5 5 5	41.16 6.00 78.38 24.84 7.56 71.11 0.09	26.32 2.48 67.24 - 0.56 58.32 0.08	- - มีภาระผูกพัน 61.60 ล้านบาท



ประเภททรัพย์สิน		ลักษณะ กรรมสิทธิ์	อายุการใช้งาน ทั้งหมด (ปี)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน / วงเงินของภาระ หลักประกัน
4.	เครื่องจักรและอุปกรณ์					
	- เครื่องจักรและอุปกรณ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	1,220.98	499.09	มีภาระผูกพัน 177.64 ล้านบาท
	- เครื่องจักรและอุปกรณ์	เช่าซื้อ	5	1,612.48	1,329.20	-
รวมเครื่องจักร และอุปกรณ์				2,833.46	1,828.29	
5.	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	103.89	53.17	-
6.	ยานพาหนะ					
	- ยานพาหนะ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	91.42	12.38	-
	- ยานพาหนะ	เช่าซื้อ	5	176.07	128.02	-
รวมยานพาหนะ				267.49	140.40	
7.	งานระหว่างก่อสร้าง	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	114.10	114.10	
		เช่าซื้อ	5	304.36	304.36	
	รวมงานระหว่างก่อสร้าง			418.46	418.46	
รวมทรัพย์สิน				5,031.03	3,752.70	

หมายเหตุ : 1) บริษัทมีการบันทึกค่าเผื่อด้อยค่า จำนวน 15 ล้านบาท ในปี 2549 เนื่องจากบริษัทได้ขุดหน้าดินจากที่ดินว่างเปล่า (ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทซื้อไว้เพื่อใช้เป็นโรงงานเก็บอุปกรณ์และเครื่องจักรของบริษัทในอนาคต) เพื่อนำไปใช้พัฒนาโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กของบริษัทเป็นส่วนใหญ่และส่วนที่เหลือนำไปพัฒนาโครงการยูนิค พาร์ค ซึ่งค่าเผื่อด้อยค่าจำนวน 15 ล้านบาท มาจากการประมาณการที่ดีที่สุดของผู้บริหารตามหลักความระมัดระวังทางบัญชี (ทั้งนี้ บริษัทไม่สามารถใช้การประมาณการโดยวิธีราคาตลาดได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีนโยบายที่จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว)

บริษัท ตั้งอยู่ที่เลขที่ 200 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 หมู่ 4 ถนน แจ้งวัฒนะ ตำบล ปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี ซึ่งบริษัทได้เช่าพื้นที่จากบริษัท พรีเมียม แอสเซท จำกัด จำนวนพื้นที่ 1,284.00 ตารางเมตร มีอายุ 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2550 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2553 ต่ออายุอีก 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2553 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2556 และต่อสัญญาอีก 2 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2558

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

บริษัทลงทุนในบริษัทย่อย ที่ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทโดยจะพิจารณาผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการลงทุนเป็นสำคัญเพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทมีเป้าหมายที่จะลงทุนในสัดส่วนที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมและผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุน

โดยในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งผู้จัดการฝ่ายการบัญชี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฝ่ายบัญชีเป็นผู้แทนบริษัทไปร่วมในการประชุมในฐานะผู้ถือหุ้น และผู้แทนบริษัทมีหน้าที่ในการออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการของบริษัทได้พิจารณาเห็นชอบแล้ว ในเรื่องสำคัญ ๆ ที่จะต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัทก่อน อาทิเช่น การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการ



ผู้จัดการ การเพิ่มทุนและลดทุน การให้ความเห็นชอบงบประมาณและบัญชีงบดุล การให้ความเห็นชอบโครงสร้างการบริหารงาน เป็นต้น ทั้งนี้ จะขึ้นอยู่กับลักษณะและอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัท

ในการพิจารณาลงทุนในกิจการร่วมค้า บริษัทจะพิจารณาลงทุนในกรณีที่โครงการมีมูลค่าโครงการสูง หรือเป็นโครงการที่ต้องอาศัยความชำนาญหรือเทคโนโลยีเฉพาะด้าน หรือ มีข้อกำหนดจากผู้ว่าจ้างโดยเฉพาะ หรือเพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเข้าร่วมประมูล ทั้งนี้ บริษัทจะคัดเลือกผู้ร่วมทุนโดยพิจารณาทั้งในด้านความสามารถในการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินว่ามีความสามารถดำเนินงานตามที่ผู้ว่าจ้างกำหนดได้ นอกจากนี้ บริษัทยังพิจารณาถึงความเป็นไปได้ว่าหากผู้ร่วมทุนในกิจการร่วมค้าไม่สามารถทำงานในส่วนงานของตนเองได้ บริษัทต้องมีความสามารถในการทำในส่วนงานที่เหลือได้ทั้งหมด ทั้งนี้การพิจารณาการลงทุนในกิจการร่วมค้าจะต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัทก่อน

ในการกำกับดูแลกิจการร่วมค้า บริษัทจะแต่งตั้งผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัท เข้าไปตรวจสอบความคืบหน้าและคุณภาพของงานอย่างใกล้ชิดเพื่อให้งานของกิจการร่วมค้า เสร็จเรียบร้อยและมีคุณภาพตรงตามความต้องการของผู้ว่าจ้าง



5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ไม่มีคดีพิพาททางกฎหมาย ซึ่ง บริษัท บริษัทย่อย หรือกิจการร่วมค้า เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัท บริษัทย่อย หรือกิจการร่วมค้า ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ไม่มีคดีที่มีได้ เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท บริษัทย่อย หรือกิจการร่วมค้า อันเป็นสาระสำคัญแต่ประการใด

**6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น**ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (Unique Engineering and Construction Public Company Limited)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 200 หมู่ 4 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนน แจ้งวัฒนะ ตำบล ปากเกร็ด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี 11120
ประเภทธุรกิจ	:	รับเหมาก่อสร้างงานและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107548000447
โทรศัพท์	:	0-2582-1888
โทรสาร	:	0-2582-3197
Home Page	:	www.unique.co.th
E-mail	:	headoffice@unique.co.th
หุ้นที่จำหน่ายแล้ว	:	หุ้นสามัญ 779,539,289 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท



ข้อมูลของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	โทรศัพท์/โทรสาร	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (หน่วย : ล้านบาท)		ร้อยละของอัตรา การถือหุ้น (%)
				มูลค่าการชำระ	คิดเป็นร้อยละ	
บริษัททยอย บริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	รับเหมาก่อสร้างและ อสังหาริมทรัพย์	500	100	99.99
บริษัท กิจการร่วมค้า ยูคิว-เอสอาร์ซี จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด	โทรศัพท์ : 0-2582-1888	รับเหมาก่อสร้าง	2	100	89.99
บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด	อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120 200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรสาร : 0-2582-3197 โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	ให้บริการเครื่องจักร	5	100	99.99
บริษัท ยูนิค ฟาวนด์เชียน จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเชื่อมเจาะ	5	100	99.99
บริษัท ยูนิค ทันเนลลิง จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงานดิน ที่ลลลล	5	100	99.99
บริษัท ยูนิค พลัส เทคโนโลยี จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	ให้บริการเกี่ยวกับงาน สาธารณูปโภคและ โทรคมนาคม	5	100	99.99



บริษัท ยูนิค บิลท์ จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงานด้าน ก่อสร้างอาคาร	1.25	25%	99.99
บริษัท ยูนิค ซิสเต็ม จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงานระบบ ไฟฟ้า ประปา และงาน ระบบสาธารณูปโภค	1.25	25%	99.99
บริษัท ยูนิค อินโนเวชั่น จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับการผลิต คอนกรีตสำเร็จรูป และ ผลิตชิ้นงานหล่อคอนกรีต	200	50%	99.99
บริษัท โกลเด้น เอสเตท พลัส จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับการผลิต ทราย	100	50%	99.99
บริษัท ยูนิค พูเดนซ์ จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงาน คำนวณต้นทุน ควบคุม ต้นทุน และประมาณราคา	1.25	25%	99.99
บริษัท ยูนิค เอ็กซ์พลอเรชั่น จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงานสำรวจ	0.25	25%	99.99
บริษัท ยูนิค เมทัล จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงานเชื่อม และประกอบชิ้นงานเหล็ก	0.25	25%	99.99
บริษัท ยูนิค แพรคติก้า จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงานติดตั้ง ชิ้นงานต่างๆ	0.25	25%	99.99



บริษัท ยูนิค อีคิวปแลนด์ จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงาน ซ่อมแซมและบำรุงรักษา	0.25	25%	99.99
บริษัท ยูนิค มาสเตอร์ จำกัด	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	บริการเกี่ยวกับงาน ออกแบบ เขียนแบบ และวิธีการก่อสร้าง	0.25	25%	99.99
<u>กิจการร่วมค้า</u> กิจการร่วมค้า ยูนิค ซูนโว	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	รับเหมาก่อสร้าง	-	-	85
กิจการร่วมค้า ยูเอ็น – เอสจี	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	รับเหมาก่อสร้าง	-	-	50
กิจการร่วมค้า เอสเอส – ยูเอ็น	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	รับเหมาก่อสร้าง	-	-	50
กิจการร่วมค้า ไอทีดี-ยูนิค	อาคารอิตัลไทยฯ 2034/132-161 ถ.เพชรบุรี ตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จ. กรุงเทพฯ 10310	โทรศัพท์ : 0-2716-1600 โทรสาร : 0-2716-1418	รับเหมาก่อสร้าง	-	-	40
กิจการร่วมค้า เอสยู	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	รับเหมาก่อสร้าง	-	-	60
กิจการร่วมค้า พี ยู	200 หมู่ที่ 4 ถ. แจ้งวัฒนะ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120	โทรศัพท์ : 0-2582-1888 โทรสาร : 0-2582-3197	รับเหมาก่อสร้าง	-	-	90



บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

1. นายทะเบียนหุ้นสามัญ

บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่ที่ เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 0-2359-1200 0-2596-9307 โทรสาร 0-2359-1262 0-2832-4994-6

2. ผู้สอบบัญชี

นายอภิชาติ สายะสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4229

นางสาววลีรัตน์ อัครศรีสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4411

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่ที่ เลขที่ 175 อาคารสารธร ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 21/1 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2679-5400 โทรสาร 0-2679-5008