

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “วินเทจ”) จัดทะเบียนก่อตั้งเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2535 ในนามบริษัท วินเทจ เทคโนโลยี จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท เริ่มก่อตั้งโดย นายโสรัจ โจรินเบญจกุล และนายไพฑูรย์ เขียวพิริยะตระกูล วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบไฟฟ้าและสื่อสารประกอบอาคาร ในปี 2547 บริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด พร้อมเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20 ล้านบาท ภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าวบริษัทได้ขยายธุรกิจไปสู่ธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบเครื่องกลและระบบปรับอากาศ และได้ขยายธุรกิจให้บริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร และเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2551 บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

ปัจจุบันบริษัทดำเนินงานหลักในด้านการรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร (Mechanical & Electrical Engineering Contractor) อย่างเต็มรูปแบบสำหรับอาคารทุกประเภทอาทิเช่น อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย โรงแรม โรงพยาบาล ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม โดยบริษัทจัดเป็นบริษัทรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารขนาดกลางที่มีความเชี่ยวชาญหลากหลายครอบคลุมงานรับเหมาทั้งที่เกี่ยวข้องกับภาครัฐและภาคเอกชน

บริษัทเน้นการให้บริการลูกค้าในระดับดีเยี่ยม โดยจะให้ความสำคัญต่อการส่งมอบงานที่มีคุณภาพ เชื่อถือได้และเป็นธรรมต่อลูกค้า ด้วยการทำงานที่มุ่งมั่นเพื่อส่งมอบงานให้ถูกต้องในครั้งแรกและครั้งเดียว “We build it right the first time” นอกจากนี้ เพื่อเป็นการยกระดับการบริหารเชิงคุณภาพของฝ่ายดำเนินงานโดยรวม บริษัทได้จัดทำระบบ ISO 9001และได้รับการรับรองในเดือนพฤศจิกายน ปี 2551

สรุปพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท ดังนี้

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2535	ก่อตั้งบริษัทในชื่อ บริษัท วินเทจ เทคโนโลยี จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสารประกอบอาคาร ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท โดยมีหุ้นจดทะเบียนทั้งสิ้น 10,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2540	บริษัท วินเทจ เทคโนโลยี จำกัด เริ่มขยายขอบเขตงานไปยังธุรกิจให้บริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร
2547	<ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็นบริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2547 พร้อมทั้งขยายขอบเขตงานไปยังธุรกิจติดตั้งระบบประปาและระบบสุขาภิบาลประกอบอาคาร และธุรกิจติดตั้งระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศประกอบอาคาร มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 20 ล้านบาทโดยมีหุ้นจดทะเบียนทั้งสิ้น 200,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2550	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 5 เมษายน 2550 บริษัทรับโอนหุ้นของ บริษัท วินเทจ เมนทิแนนซ์ เซอร์วิส จำกัด จากนายโสรัจ โจรินเบญจกุล ทำให้บริษัทถือหุ้น บริษัท วินเทจ เมนทิแนนซ์ เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 99.99 และได้

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	<p>โอนธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารไปยัง บริษัท วินเทจ เมนเทนแนนซ์ เซอร์วิส จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจใหม่โดยโอนธุรกิจบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารมาที่บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด และจดทะเบียนเลิกกิจการ บริษัท วินเทจ เมนเทนแนนซ์ เซอร์วิส จำกัด เมื่อ 7 ธันวาคม 2550 เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินงาน
2551	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2551 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2551 มีมติให้บริษัทดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดภายใต้ชื่อ บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) แปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท โดยภายหลังการแปลงมูลค่าหุ้น บริษัทจะมีหุ้นสามัญที่ชำระแล้วจำนวน 20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนเพิ่มจาก 20 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท บริษัทได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 15 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทในเดือนกันยายน ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 35 ล้านบาท
2552	<p>บริษัทได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 10 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทในเดือนมีนาคม ทำให้มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 45 ล้านบาท</p>
2553	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2553 มีมติให้บริษัทดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ลดทุนจดทะเบียนจำนวน 15 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมิได้ออกจำหน่าย จึงทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนลดจาก 60 ล้านบาท เป็น 45 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 35 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนเพิ่มจาก 45 ล้านบาท เป็น 80 ล้านบาท จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนโดย <ul style="list-style-type: none"> เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 15 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ ประชาชนทั่วไปจำนวน 18 ล้านหุ้น ซึ่งการเสนอขายให้เสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปนั้นรวมถึงการเสนอขายให้กับผู้มีอุปการคุณของบริษัทด้วย เสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจำนวน 2 ล้านหุ้น บริษัทได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 15 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทในเดือนมีนาคม ทำให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 60 ล้านบาท ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้จัดตั้งหน่วยภาษี กิจการร่วมค้า ร่วมกับบริษัท ประดับวงศ์

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	<p>จำกัด โดยบริษัทมีสัดส่วนการร่วมทุนอยู่ที่ร้อยละ 50 โดยใช้ชื่อหน่วยภาษี “กิจการร่วมค้าประดับวงศ์ และ วินเทจ วิศวกรรม”</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2553 มีมติให้เปลี่ยนแปลงรอบบัญชีจากเดิม “เริ่มต้นในวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี” เป็น “เริ่มต้นวันที่ 1 กรกฎาคม และสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายนของปีถัดไป” โดยให้เริ่มงวดบัญชีแรกในรอบวันที่ 1 มกราคม 2553 และสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 เป็นรอบระยะเวลา 6 เดือน และรอบปีบัญชีต่อไปจะเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 และสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 ตามรอบปีปฏิทินเรื่อยไป และมีมติให้แก้ไขข้อบังคับข้อที่ 32 รอบปีบัญชีของบริษัทเริ่มต้นในวันที่ 1 กรกฎาคม และสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายนของปีถัดไป
2554	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ mai ให้สามารถจำหน่ายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไป (IPO) เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2554
2555	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 80 ล้านบาท หุ้นสามัญ 80 ล้านหุ้น เป็นทุนจดทะเบียน 220 ล้านบาท หุ้นสามัญ 220 ล้านบาท โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 173.7 ล้านบาท หุ้นสามัญ 173.7 ล้านหุ้น ในวันที่ 18 มิถุนายน 2555 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทในเครือ (บริษัทย่อย) ในนาม บริษัท Worldmax Management จำกัด โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 100 ในวันที่ 10 สิงหาคม 2555 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทในเครือ (บริษัทย่อย) ในนาม บริษัทแคปปิตอลคอร์ จำกัด โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 100 บริษัท WorldMax Management จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้รับสัญญาแต่งตั้งเป็นตัวแทนจำหน่ายถ่านหิน เชื้อเพลิงสำคัญของสัญญามีกำหนด 60 เดือนโดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทย่อยเป็นลูกค้าในต่างประเทศ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2555 มีมติให้เปลี่ยนแปลงรอบบัญชีจากเดิม “เริ่มต้นในวันที่ 1 กรกฎาคม และสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน ของปีถัดไป” เป็น “เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี” โดยให้เริ่มงวดบัญชีแรกในรอบวันที่ 1 กรกฎาคม 2555 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นรอบระยะเวลา 6 เดือน และรอบปีบัญชีต่อไปจะเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 และสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2556 ตามรอบปีปฏิทินเรื่อยไป
2556	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 173.7 ล้านบาท หุ้นสามัญ 173.7 ล้านหุ้น เป็นทุนจดทะเบียน 318.55 ล้านบาท หุ้นสามัญ 318.55 ล้านบาท โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 318.55 ล้านบาท หุ้นสามัญ 318.55 ล้านหุ้น บริษัทเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้น Sunhub Mining International (SMI) จาก Worldly Wealth International Limited (WWI) จำนวน 13,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100,000 รูเปีย อินโดนีเซีย

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	คิดเป็นร้อยละ 25 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของ SMI ในราคาซื้อหุ้นละ 43,580 บาท รวมทั้งสิ้น 599.97 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนโดยการถือหุ้นใน SMI จะส่งผลให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้อื่นเพิ่มเติม นอกเหนือจากรายได้จากธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรม

1.1 นโยบายและภาพรวมในการประกอบธุรกิจ

บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “วินเทจ”) มีความตั้งใจในการสร้างองค์กรที่สามารถทำให้ลูกค้าให้ความเชื่อมั่นและไว้วางใจในคุณภาพและความเที่ยงตรงในการให้บริการภายใต้ปรัชญา “เราทุ่มเทเพื่อความสำเร็จของท่าน” หรือ “we dedicate for your success”

บริษัทมีวิสัยทัศน์ ที่จะเป็องค์กรด้านวิศวกรรมประกอบอาคาร ที่มีประสิทธิภาพและให้บริการที่สร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยมีพันธกิจหลักในการให้บริการลูกค้าอย่างมืออาชีพ มีคุณภาพ มีความน่าเชื่อถือ และเป็นธรรมแก่ลูกค้า

บริษัทมีพันธกิจ โดยจะมุ่งมั่นให้บริการที่ดีเลิศอย่างมืออาชีพ ให้ลูกค้ามั่นใจได้ทั้งคุณภาพของงาน ความคงทนของระบบและความซื่อสัตย์ต่อลูกค้า

บริษัทมีเป้าหมายหลัก 5 ประการคือ การให้ความพึงพอใจกับลูกค้าสูงสุด ปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานวิศวกรรม เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ มุ่งมั่นพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และสร้างการทำงานเป็นทีม

- **ธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร**

ด้านการเติบโตรายได้ : บริษัทมีเป้าหมายที่จะให้รายได้เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ด้านการกระจายรายได้ : บริษัทมีเป้าหมายที่จะกระจายรายได้ตามประเภทของงานในส่วนองงานระบบวิศวกรรมไฟฟ้า และระบบวิศวกรรมประปรวมกับระบบวิศวกรรมปรับอากาศให้มีอัตราส่วน

ด้านการพัฒนาคุณภาพ : บริษัทมีเป้าหมายจะให้บริการลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด โดยการปฏิบัติงานให้เสร็จลุล่วงตามแผนงานในทุกโครงการ เป็นที่พึงพอใจแก่ลูกค้าโดยปราศจากข้อร้องเรียนหรือข้อแก้ไข รวมทั้งเน้นการปฏิบัติงานให้ได้ตามมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO 9001:2008

ด้านการพัฒนาบุคลากร : บริษัทมีเป้าหมายจะพัฒนาบุคลากรให้มีคุณภาพโดยเฉพาะวิศวกรและช่างเทคนิคให้มีความรู้เหนือกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน โดยจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพเพื่อเข้าร่วมงานกับบริษัทและส่งเสริมให้มีการอบรมสัมมนาเพื่อพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

- **ธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร**

ด้านการเติบโตรายได้ : บริษัทประกอบธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารเพื่อเสริมธุรกิจหลัก ประกอบกับธุรกิจนี้มีการแข่งขันกันสูงมาก บริษัทจึงไม่เน้นที่จะขยายรายได้ในส่วนของธุรกิจนี้ เพียงแต่บริษัทจะรักษาสัดส่วนรายได้จากธุรกิจนี้ไว้ในระดับปัจจุบัน

ด้านการพัฒนาคุณภาพ : บริษัทมีเป้าหมายจะให้บริการแก่ลูกค้าเพื่อให้ได้ความพึงพอใจกับลูกค้าสูงสุด โดยเน้นการบำรุงรักษาเพื่อป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างรวดเร็วทันทั่วทั้ง รวมถึงคุณภาพการบริการที่พึงพอใจโดยปราศจากข้อร้องเรียนจากลูกค้า และเน้นการปฏิบัติงานให้ได้ตามมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO 9001:2008

ด้านการพัฒนาบุคลากร : บริษัทมีเป้าหมายจะพัฒนาบุคลากรให้มีคุณภาพโดยเฉพาะวิศวกรและช่างเทคนิคให้มีคุณภาพเหนือกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน โดยจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพเพื่อเข้ามาร่วมงานกับบริษัทและส่งเสริมให้มีการอบรมสัมมนาเพื่อพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

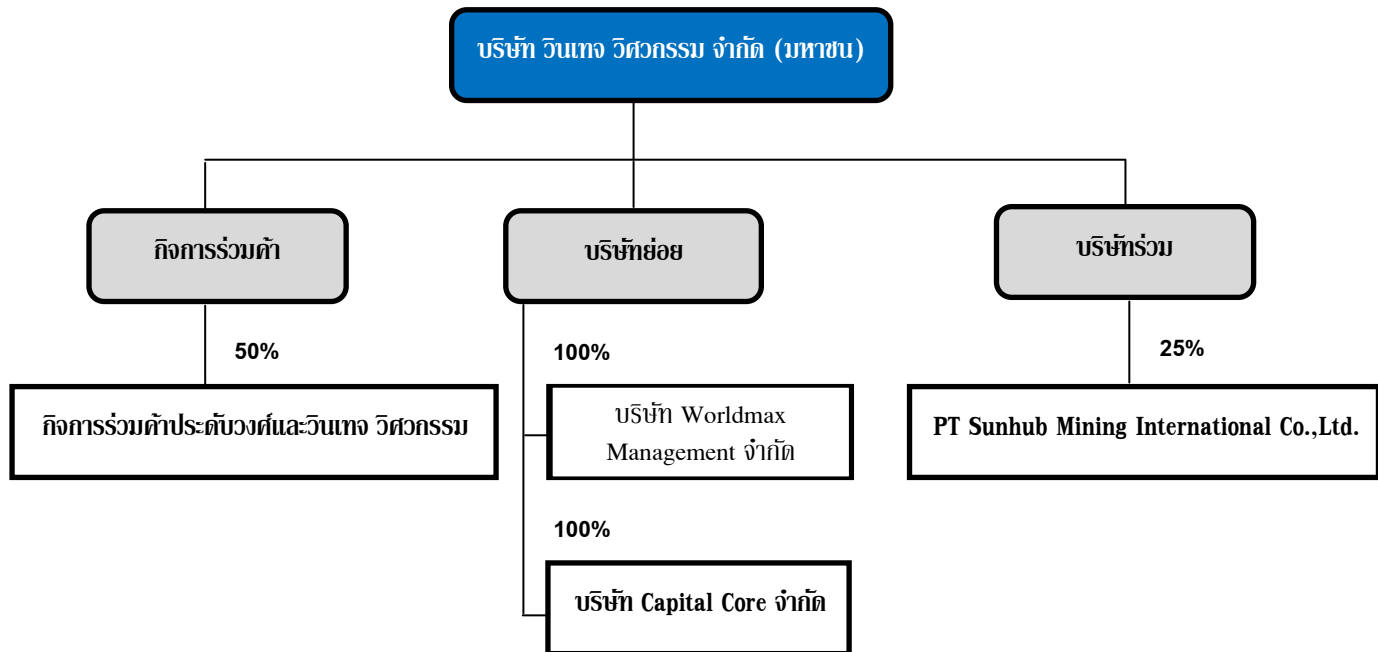
1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ ปี 2556

ในปี 2556 ที่ผ่านมา บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) มีพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาธุรกิจหลักแต่เพียงอย่างเดียว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ในช่วงระยะเวลาปี 2556 (มกราคม 2556 – ธันวาคม 2556) บริษัทได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 173.7 ล้านบาท ทุนสามัญ 173.7 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 318.55 ล้านบาท ทุนสามัญ 318.55 ล้านบาท โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 318.55 ล้านบาท ทุนสามัญ 318.55 ล้านบาท
- บริษัทฯ เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้น Sunhub Mining International (SMI) จาก Worldly Wealth International Limited (WWI) จำนวน 13,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100,000 รูเปีย อินโดนีเซีย คิดเป็นร้อยละ 25 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของ SMI ในราคาซื้อหุ้นละ 43,580 บาท รวมทั้งสิ้น 599.97 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนโดยการถือหุ้นใน SMI จะส่งผลให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากรายได้จากธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรม

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “วินเทจ”) เป็นผู้มีความชำนาญและเชี่ยวชาญด้านการติดตั้งระบบวิศวกรรม และงานซ่อมบำรุงดูแลระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เพิ่มโอกาสการลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อลดการความเสี่ยงการพึ่งพาธุรกิจหลักดังกล่าวด้วยการลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมทุนในธุรกิจถ่านหิน โดยข้อมูลบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีโครงสร้างในการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทดังนี้



1.3.1 การประกอบธุรกิจของบริษัทวินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)

● ธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร (Electrical and Mechanical Contractor)

ธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร (“ธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ”) เป็นธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งบริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ขนาดกลางที่มีขนาดของมูลค่าโครงการรับเหมาส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 30 - 300 ล้านบาท ครอบคลุมลูกค้าในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม โรงงานอุตสาหกรรม และสถานที่ราชการ โดยใช้วิธีการประมูลงานเป็นหลัก โดยบริษัทแบ่งขอบเขตงานรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ออกเป็น 3 ส่วนหลักได้แก่

งานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและระบบสื่อสาร (Electrical system and Communication system)

- ส่วนงานระบบไฟฟ้า (Electrical System) : บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า ระบบไฟฟ้ากำลังในส่วนอาคาร รวมถึงระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายล่อฟ้า
- ส่วนงานระบบสื่อสาร (Communication System) : บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบสื่อสารและโทรคมนาคม ระบบเสียง ระบบสายสัญญาณ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบเตือนและป้องกันอัคคีภัย และระบบควบคุมการทำงานอัตโนมัติ

งานระบบประปาและสุขาภิบาล (Pumping and Sanitary System)

บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบน้ำดื่ม ระบบดับเพลิง ระบบน้ำเสีย ระบบสุขาภิบาล และระบบบำบัดน้ำเสีย รวมถึงการติดตั้งเครื่องสูบลift (Pumping machine) ในทุกระบบที่กล่าวมาข้างต้น

งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Conditioning System)

บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบทำความเย็น ระบบระบายความร้อน ระบบระบายอากาศ รวมถึงระบบกระจายอากาศของเครื่องปรับอากาศ

สำหรับงานรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ จะครอบคลุมการจัดการ ติดตั้งและตรวจสอบ คุณภาพและระบบการทำงานเป็นหลัก โดยในขั้นตอนการทำงานจะรวมถึงการออกแบบระบบใหม่ หรือ ออกแบบเพื่อการปรับแก้ระบบเดิมให้เหมาะสม

● **ธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร (Preventive maintenance and service in building's engineering system)**

บริษัทเป็นผู้ให้บริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร (“ให้บริการบำรุงรักษาระบบ วิศวกรรม”) โดยงานในส่วนให้บริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมฯ จะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาอุปกรณ์ ไฟฟ้า ระบบประปาและระบบปรับอากาศในอาคารให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการ ควบคุมการทำงานของอุปกรณ์ดังกล่าวให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสม ลูกค้าของบริษัท ประกอบด้วยลูกค้าภาครัฐและเอกชน โดยทั่วไปลูกค้าภาครัฐจะใช้วิธีการเลือกผู้รับจ้างโดยใช้วิธีการประมูล งานเป็นหลัก

1.3.2 การประกอบธุรกิจของกิจการร่วมค้าระดับวงศ์ และวินเทจ วิศวกรรม

บริษัทเป็นผู้ดำเนินธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารและให้บริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรม ประกอบอาคาร โดยในอดีต บริษัทไม่มีการดำเนินธุรกิจอื่นผ่านบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมซึ่งเป็นผลจากการปรับ โครงสร้างการบริหารจัดการ และในวันที่ 10 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้จัดตั้งหน่วยภาษี “กิจการร่วมค้าระดับวงศ์ และ วินเทจ วิศวกรรม” ร่วมกับบริษัท ประดับวงศ์ จำกัด ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการร่วมทุนอยู่ที่ร้อยละ 50 เพื่อเป็น ผู้รับเหมาหลักในโครงการก่อสร้างอาคารปฏิบัติการวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

แนวทางการดำเนินธุรกิจของกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายที่จะใช้โครงสร้างกิจการเป็นช่องทางที่จะทำให้สามารถเข้าประมูลงานในภาครัฐโดยตรง โดย บริษัทจะเลือกผู้รับเหมาโครงสร้างที่มีความเชื่อถือเข้าดำเนินการประมูลร่วมกันในลักษณะพาร์ตเนอร์ ที่จดทะเบียน ร่วมกันเป็นหน่วยภาษีกิจการร่วมค้า หากชนะการประมูลกิจการร่วมค้าก็จะว่าจ้างให้บริษัทเป็นผู้รับเหมางาน วิศวกรรมประกอบอาคาร และว่าจ้างให้พาร์ตเนอร์เป็นผู้รับเหมางานโครงสร้าง โดยบริษัทจะเข้าไปควบคุมดูแลงานใน ส่วนบัญชีและการเงินเพื่อให้ได้มาตรฐานของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และหากงานก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทก็จะทำการเลิกกิจการร่วมค้าและแบ่งผลกำไรกับบริษัทพาร์ตเนอร์

ในปี 2556 กิจการร่วมค้าดังกล่าว เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารปฏิบัติการวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ซึ่งมีมูลค่าโครงการในปัจจุบันอยู่ที่ 273 ล้านบาท โดยกิจการร่วมค้าที่จัดตั้งขึ้นนี้จะว่าจ้างบริษัท ประดับวงศ์ จำกัด ให้ ดำเนินการก่อสร้างอาคารมูลค่าทั้งสิ้น 187 ล้านบาท และว่าจ้างบริษัท ในการติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

มูลค่าทั้งสิ้น 86 ล้านบาท โดยสัญญาการร่วมค้ำนี้จะเลิกกัน เมื่อคู่สัญญาได้ร่วมปฏิบัติงานในโครงการฯเสร็จสิ้น โดยขยายระยะเวลาส่งมอบงานแก่ผู้ว่าจ้างภายในวันที่ 31 มกราคม 2556

1.3.3 การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย

● บริษัทในเครือ (บริษัทย่อย) บริษัท Worldmax Management จำกัด

บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดตั้งบริษัทย่อย 1 แห่งใน British Virgin Islands ในวันที่ 18 มิถุนายน 2555 คือ “Worldmax Management Limited” (“บริษัทย่อย”) เพื่อรองรับการขยายการลงทุนในต่างประเทศ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 50,000 หุ้น พร้อมบริษัทได้ชำระทุนในบริษัทย่อยครั้งแรกจำนวน 1 USD

การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัท Worldmax Management จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนจำหน่ายถ่านหินจาก PT Sunhub Mining International (SMI) มีพื้นที่การจำหน่ายทุกประเทศ รวมทั้งประเทศไทย โดยมีระยะเวลาตามสัญญาทั้งสิ้น 60 เดือน

ถ่านหินที่บริษัทได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนจำหน่ายเป็นถ่านหินคุณภาพดี ที่มีค่า Net Calorific 6551 Cal/g (GB/T 212-2001) ประเภทถ่านหินปิทูมินัส และแอนทราไซต์ โดยมูลค่าของสัญญาไม่มีกำหนด ตัวเลขการจำหน่าย เพราะมอบให้บริษัทเป็นผู้แทนจำหน่ายแต่ผู้เดียว เงื่อนไขสำคัญของสัญญามีกำหนด 60 เดือน หลังจากลงนามในสัญญา โดยสัญญาจัดทำขึ้นภายใต้กฎหมายและให้ใช้ศาลของประเทศสิงคโปร์ในการตัดสินข้อพิพาท การเลิกสัญญาเมื่ออีกฝ่ายเป็นผู้ล้มละลาย โดยมีภาระหนี้สินโดยไม่สามารถชำระได้ หรือโดยคำสั่งศาล หรืออีกฝ่ายกระทำความผิดข้อตกลงในสัญญา โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทย่อยเป็นลูกค้าในต่างประเทศ

● บริษัทในเครือ (บริษัทย่อย) บริษัท แคปปิตอล คอร์ จำกัด

บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดตั้งบริษัทย่อย 1 แห่งในวันที่ 10 สิงหาคม 2555 คือ บริษัท แคปปิตอล คอร์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุนในธุรกิจอื่นที่มีโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม ทั้งบริษัทฯ ในและนอกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจะไม่ดำเนินธุรกิจใดที่ขัดแย้งกับการประกอบธุรกิจหลักของบริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้ว 10,000,000 บาท

1.3.4 การประกอบธุรกิจของบริษัทร่วม

● บริษัทในเครือ (บริษัทร่วม) PT Sunhub Mining International Limited Company (SMI)

บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นหุ้นของ PT Sunhub Mining International Limited (SMI) จำนวน 13,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100,000 รูเปีย อินโดนีเซีย (IDR) (หรือประมาณ 10.33 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ (USD)) หรือคิดเป็นร้อยละ 25 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SMI ในราคาซื้อหุ้นละ 43,580 บาท รวมเป็นราคาซื้อหุ้นของ SMI ทั้งหมด 599,965,860 บาท

แนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วม

PT Sunhub Mining International Limited Company (SMI) เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศอินโดนีเซียเพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารจัดการเหมืองถ่านหิน ทั้งด้านการขุด การขนส่ง และการตลาดทั้งการขายภายในประเทศและส่งออก โดย SMI ได้ลงนามในสัญญา Management Cooperation Agreement และ Sale and Purchase of Coal Agreement (Offtake) ร่วมกับ PT Tadjahen Antang Mineral (“TAM”) ซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย และได้รับสัมปทานเหมืองถ่านหินจากรัฐบาลของประเทศอินโดนีเซีย หรือ Operation Production Stage Mining Business License No. 17/DPE/IX/2010 โดย Management Cooperation Agreement และ Sale and Purchase of Coal Agreement (Offtake) ให้สิทธิ SMI ในการเป็นผู้บริหารจัดการสัมปทานเหมืองถ่านหินของ TAM แต่เพียงผู้เดียว และให้สิทธิ SMI ในการดำเนินการเพื่อสนับสนุนการขุดเจาะเหมือง รวมถึงสิทธิในการเป็นผู้รับซื้อถ่านหินที่ขุดได้แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ SMI ได้แต่งตั้ง Worldmax ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้เป็นตัวแทนจำหน่ายถ่านหินแต่เพียงผู้เดียว

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานความเป็นมืออาชีพ โปร่งใส และตั้งอยู่บนหลักธรรมาภิบาล โดย ณ วันที่ 17 มีนาคม 2557 บริษัท มีรายชื่อผู้ถือหุ้นผู้มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายของบริษัท ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	นายโสรัจ โจนเบญจกุล	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	26,948,051.00	8.460
2	นายไพบุลย์ เจริญพิริยะตระกูล	กรรมการและกรรมการบริหาร	4,691,646.00	1.473
3	น.ส.อัญชลี มีระหงษ์	กรรมการบริหาร	75,000.00	0.024

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โดยในช่วงระหว่างปี 2554 - 2556 บริษัทมีโครงสร้างรายได้ที่จำแนกตามการให้บริการจากการประกอบธุรกิจตามรายละเอียดต่อไปนี้

• (หน่วย:ล้านบาท)

บริการ	สำหรับ 12 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน		สำหรับ 12 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน		สำหรับ 6 เดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม		สำหรับ 12 เดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	2554		2555		2555		2556	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	มูลค่า	ร้อยละ
งานติดตั้งระบบวิศวกรรม	380.49	81.95	473.61	380.49	81.95	473.61	460.23	76.82
งานโครงสร้าง	44.85	9.66	38.74	44.85	9.66	38.74	108.58	18.12
งานบริหารอาคาร	35.18	7.58	43.59	35.18	7.58	43.59	16.97	2.83
ขายนํ้ายาปรับสภาพนํ้า	0.19	0.04	-	0.19	0.04	-	-	-
รายได้อื่น	3.59	0.77	8.32	1.49	11.28	3.54	13.39	2.23
รายได้รวม	464.27	100.00	564.25	100.00	318.74	100.00	599.17	100

ลักษณะของผลิตภัณฑ์และการบริการ

2.1 ธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ขนาดกลางที่มีความสามารถในการรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้ง 3 ระบบหลัก ได้แก่

- 1) ระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและระบบสื่อสาร
- 2) ระบบประปาและระบบสุขาภิบาล
- 3) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

โดยมีรายละเอียดมูลค่างานของบริษัท แยกตามประเภทงาน ได้ดังนี้

บริการ	สำหรับ 6 เดือน 1 ม.ค. – 30 มิ.ย.		สำหรับ 12 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย.		สำหรับ 6 เดือน 1 ก.ค. – 31 ธ.ค.		สำหรับ 12 เดือน 1 ม.ค. – 31 ธ.ค.	
	2554		2555		2555		2556	
	รายได้	ร้อยละ	รายได้	รายได้	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ
1) ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า และระบบสื่อสาร	79.51	36.29	157.64	39.5	159.57	55.28	296.76	52.17
2) ระบบประปา และระบบสุขาภิบาล	75.94	34.66	126.67	31.74	58.01	20.1	103.52	18.20
3) ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ	47.06	21.48	105.8	26.51	41.8	14.48	59.95	10.54
4) งานโครงสร้างและอื่น ๆ	16.55	7.57	8.95	2.24	29.28	10.14	108.58	19.09
รวม	219.06	100	399.06	100	288.66	100	568.81	100

1) งานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและระบบสื่อสาร

ส่วนงานระบบไฟฟ้า

- งานติดตั้งระบบสถานีไฟฟ้าย่อย (Power Substation & High Voltage System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าและสถานีย่อยที่นำกระแสไฟฟ้าแรงดันสูง (High Voltage system) จากรบบไฟฟ้าภายนอก เพื่อแปลงให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงดันต่ำที่ใช้ในอาคาร (Low Voltage system) ซึ่งจะรวมถึงการวางระบบสายไฟฟ้าแรงสูงที่เชื่อมต่อกับระบบไฟฟ้าภายนอกกับระบบควบคุมไฟฟ้า (Switch Gear) นอกจากนี้ยังรวมถึงงานติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator set)
- งานระบบจ่ายไฟฟ้าและระบบแสงสว่าง (Low Voltage Distribution and Lighting) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งตู้จ่ายไฟฟ้า (Main Board) ตู้แยกไฟฟ้าในแต่ละชั้น สายไฟฟ้าหลัก สายไฟฟ้าย่อย โคมไฟฟ้า และอุปกรณ์เปิดปิดและจ่ายไฟฟ้า
- งานระบบไฟฟ้าสำรองและไฟฟ้าฉุกเฉินกรณีระบบไฟฟ้าขัดข้อง (Emergency Power System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบแสงสว่างไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉิน และอุปกรณ์จ่ายไฟฟ้าสำรอง (Generator Set)
- งานระบบสายล่อฟ้า (Lighting Protection System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งสายล่อฟ้า สายนำไฟฟ้า และระบบนำไฟฟ้า (Ground System)

ส่วนงานระบบวิศวกรรมสื่อสาร

- งานระบบโทรศัพท์และโทรศัพท์ไร้สาย (Telephone System and Wireless Telephone System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งสายสื่อสาร ตู้แยกสื่อสาร อุปกรณ์ควบคุมระบบสื่อสารและระบบรับสัญญาณหลัก
- งานระบบรักษาความปลอดภัย (CCTV System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด ศูนย์ควบคุม และโครงข่ายสายนำสัญญาณ
- งานระบบเสียงและระบบภาพในอาคาร (Sound & MATV System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบการกระจายเสียงและภาพในอาคาร
- งานระบบเชื่อมโยงเครือข่ายใยแก้ว (Fiber Optic System and Computer network) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบโครงข่ายใยแก้วระบบการเชื่อมต่อคอมพิวเตอร์
- งานระบบควบคุมอาคารอัจฉริยะ (Building Automation system) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งสายไฟฟ้าและอุปกรณ์ควบคุมอาคารอัจฉริยะ
- งานระบบสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งเครือข่ายสัญญาณเตือนภัย และอุปกรณ์ตรวจจับและส่งสัญญาณเตือนภัย

2) งานระบบประปาและระบบสุขาภิบาล

ในช่วง 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2556 บริษัทมีรายได้จากส่วนงานระบบประปาและระบบสุขาภิบาลคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.20 ของรายได้จากธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ทั้งหมด โดยขอบเขตของงานในส่วนนี้แบ่งออกได้เป็นดังนี้

- งานระบบท่อดับเพลิงและควบคุม (Fire Protection System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งท่อดับเพลิง ระบบดับเพลิงแบบหัวฉีด (Sprinkler System) อุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Extinguish Equipment) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง (Fire Pump and Control) ระบบสารละลายดัดดับเพลิง (FM 200 System and Vesda System) และระบบดับเพลิงด้วยคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2 System)
- งานระบบลำเลียงน้ำดี (Cold Water System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งท่อลำเลียงน้ำและอุปกรณ์จ่ายน้ำ (Cold Water Pump)
- งานระบบผลิตไอน้ำและน้ำร้อน (Steam Boiler and Hot Water System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบหม้อต้มน้ำ และระบบจ่ายน้ำร้อน
- งานระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย (Drainages and Treatment System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบลำเลียงน้ำเสีย (Waste Water Drainage System) ระบบลำเลียงน้ำฝน (Rain Water

Drainage System) และระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment) การติดตั้งทั้งหมดจะรวมถึง การติดตั้งท่อน้ำ ระบบจ่ายน้ำ (Pumping) และการติดตั้งสุขภัณฑ์ด้วย

- งานระบบจ่ายน้ำและระบายน้ำในสระว่ายน้ำ (Swimming Pool System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้ง อุปกรณ์ลำเลียงน้ำ ระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียในสระว่ายน้ำ

3) งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

ในช่วง 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2556 บริษัทมีรายได้จากส่วนงานระบบปรับอากาศและระบายอากาศคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 10.54 ของรายได้จากธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ทั้งหมด โดยขอบเขตของงานในส่วนนี้แบ่ง ออกได้เป็นดังนี้

- งานระบบปรับอากาศในอาคาร (Air Conditioning System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบปรับอากาศทั้ง 3 ชนิดได้แก่ ระบบปรับอากาศชนิดรวม (Chilled Water Cooling System) ระบบปรับอากาศชนิดกลุ่ม (Package Air Cooling System) และระบบปรับอากาศแยกส่วน (Spilt Type Air Conditioning System) ซึ่งจะรวมถึงการติดตั้งวางระบบท่อลมเย็น (Duct) ระบบท่อระบายความร้อน ตัวทำความเย็นชนิดใช้น้ำยา (Condenser) ตัวทำความเย็นชนิดใช้น้ำหรือลมระบายความร้อน (Chiller) หอระบายความร้อน (Cooling Tower) และเครื่องจ่ายลมเย็น (Fan Coil System)
- งานระบบระบายอากาศ (Exhaust and Ventilation) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบระบายอากาศใน อาคาร
- งานระบบปรับอากาศในห้องสะอาด (Clean Room's Air Conditional and Ventilation) ได้แก่ การ จัดหาและติดตั้งระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศในห้องที่ต้องการความสะอาดเป็นพิเศษที่ใช้ ในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอื่นๆ
- งานระบบปรับอากาศในห้องทำความเย็น (Cooled Room System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งระบบ ปรับอากาศและระบายอากาศในห้องเย็น
- งานระบบปรับอากาศในบันไดหนีไฟ (Stair Pressurized System) ได้แก่ การจัดหาและติดตั้งอุปกรณ์ อัดอากาศในบันไดหนีไฟ

4) งานโครงสร้างและอื่น ๆ

ในช่วง 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2556 บริษัทมีรายได้จากส่วนงานโครงสร้างและอื่น ๆ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.09 ของรายได้

ประสบการณ์ทำงานของบริษัท

บริษัท ถือว่าเป็นผู้ให้บริการในงานติดตั้งระบบวิศวกรรมที่มีขนาดกลาง โดยมีมูลค่างานที่บริการไม่เกิน 300 ล้านบาท ต่อโครงการ ทั้งนี้ช่วงระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2554-2556 บริษัท ได้ให้บริการติดตั้งงานระบบวิศวกรรมตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ		ปีที่เริ่มงาน	ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	ระบบประปาและสุขาภิบาล	ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	งานโครงสร้าง	รวมมูลค่าโครงการ
1	โครงการหอเกียรติยศ พร้อมครุภัณฑ์ (Hall of Fame)	2556	2,278,030.00	-	-	-	2,278,030.00
2	โครงการ Fuse Sense บางแค	2556	57,008,093.88	52,918,980.00	12,654,973.50	-	141,500,000.00
3	โครงการ Plum บางแค	2556	22,200,973.00	12,427,642.00	4,321,567.00	-	40,000,000.00
4	โครงการ Aspire สาทร-ตากสิน	2556	62,194,201.00	29,478,558.00	8,460,752.35	-	120,000,000.00
5	โครงการอาคารประชุมศักดิ์ ม.รังสิต	2556	77,106,134.04	20,650,394.00	46,050,386.50	146,233,237.00	367,000,000.00
รวมปี 2556 (ม.ค.-ธ.ค.)			218,509,401.92	115,475,574.00	71,487,679.35	146,233,237.00	670,778,030.00
1	ปรับปรุงพิพิธภัณฑ์พระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว	2555	-	-	7,485,928.00	-	8,170,141.82
รวมปี 2555 (ก.ค.-ธ.ค.)			-	-	7,485,928.00	-	8,170,141.82
1	เซ็นทรัล ดิวานนท์	2555	113,001,186.00	70,205,000.00	27,939,540.00	-	244,000,000.00
2	The Crest สุขุมวิท 24	2555	11,760,137.00	6,707,700.00	3,955,739.00	-	26,429,000.00
3	ปรับปรุงอาคาร3(ดูไรต์)***	2555	9,263,442.78	28,438,062.00	6,768,777.00	78,742,650.00	148,000,000.00
4	อาคารจอดรถศูนย์การค้าหัวหิน มาร์เก็ต วิลเลจ	2555	12,248,989.00	10,567,000.00	213,000.00	-	23,028,989.00
รวมปี 2555 (ม.ค.-มิ.ย.)			146,273,754.78	115,917,762.00	61,350,317.00	78,742,650	441,457,989.00
1	The Aspire Condo งามวงศ์วาน	2554	82,571,267.79	56,969,088.70	4,231,014.72	-	150,000,000.00
2	The Trust พระราม3	2554	121,752,287.00	-	-	-	121,752,287.00
3	Home Pro วั่งน้อย	2554	8,546,921.09	-	-	-	8,546,921.09
4	โรงเรียนชาลีสมุทร(งานเพิ่ม Aspire)	2554	1,011,727.80	-	-	-	1,011,727.80
5	ธกส.เฟส2	2554	61,128,165.00	34,971,086.88	12,139,212.00	-	117,241,715.78
รวมปี 2554			275,010,368.68	91,940,175.58	16,370,226.72	-	398,552,651.67
รวมปี 2554-2556			614,854,358.46	372,189,391.58	214,639,823.72	78,742,650.00	1,335,515,823.49

หมายเหตุ :

- ส่วนต่างระหว่างมูลค่าโครงการ และมูลค่ารวมงานแต่ละระบบ เกิดจากรายได้จากการดำเนินงาน และ ภาษีมูลค่าเพิ่ม

2.1.1 ตลาดและภาวะการแข่งขัน

- **ลักษณะการตลาด**

บริษัทมีการจัดหากลุ่มลูกค้าผ่านการประมูลงานเป็นหลัก โดยบริษัทจะกำหนดราคาประมูลโดยใช้วิธีต้นทุนบวกกำไร (Cost Plus) โดยการประมาณการต้นทุนทั้งหมดของการก่อสร้างและเสนอราคาโดยบวกเพิ่มอัตรากำไรตามเป้าหมาย ซึ่งอัตรากำไรตามเป้าหมายจะปรับเปลี่ยนได้ โดยพิจารณาจากปัจจัยหลัก 4 ประการคือ ปริมาณงานก่อสร้างกับทีมงานที่มีอยู่ ภาวะเศรษฐกิจ ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และสถานะของผู้ว่าจ้าง

ปริมาณงานก่อสร้างกับทีมงานที่มีอยู่จะเป็นปัจจัยหลักที่ใช้กำหนดอัตรากำไร เนื่องจากทีมงานวิศวกรที่มีประสบการณ์ถือเป็นทรัพย์สินสำคัญของบริษัท บริษัทจึงไม่สามารถที่จะปรับลดพนักงานได้ในภาวะที่การแข่งขันสูงและเศรษฐกิจถดถอย บริษัทจึงอาจจำเป็นต้องรับงานในอัตรากำไรที่ต่ำกว่าเป้าหมาย ในทางตรงกันข้ามในช่วงภาวะเศรษฐกิจขยายตัวมาก บริษัทก็ไม่สามารถเพิ่มทีมงานได้อย่างรวดเร็ว เพราะอาจจะไม่สามารถพัฒนาวิศวกรที่มีความรู้ได้ทันกับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น บริษัทก็จะกำหนดราคาประมูลที่มีอัตรากำไรสูงกว่าปกติ

ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง เช่น สายไฟฟ้า ท่อประปา ท่อไฟฟ้า เป็นต้นซึ่งจะผันผวนไปตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ทำให้ในช่วงที่มีภาวะผันผวนบริษัทอาจจำเป็นต้องกำหนดอัตรากำไรสูงกว่าเป้าหมายเพื่อชดเชยกับความเสี่ยงในกรณีที่ราคาวัสดุอาจจะปรับเพิ่มสูงขึ้นแต่บริษัทไม่สามารถเจรจากับคู่ค้าให้ย่นราคาตลอดการดำเนินงาน

สถานะของผู้ว่าจ้างก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่ง บริษัทมีนโยบายในการควบคุมความเสี่ยงด้านเครดิต โดยบริษัทจะทำการประเมินความเสี่ยงของลูกค้าใหม่และเก่าก่อนการเข้าประมูล หากพบว่าลูกค้ารายดังกล่าวมีความเสี่ยงสูง บริษัทอาจจะกำหนดอัตรากำไรสูงกว่าเป้าหมาย หรือสละสิทธิในการประมูล ในทางกลับกันหากบริษัทพบว่าลูกค้ารายที่บริษัทจะเข้าร่วมประมูลมีความเสี่ยงต่ำ และบริษัทมีความต้องการที่ชนะประมูล บริษัทอาจพิจารณากำหนดอัตรากำไรต่ำกว่าค่าเฉลี่ยได้

ภาวะเศรษฐกิจถือเป็นปัจจัยรองที่บริษัทใช้พิจารณาในการกำหนดอัตรากำไร โดยหากบริษัทคาดการณ์ว่าจะมีภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอย บริษัทจะวางแผนที่จะเลือกกำหนดอัตรากำไรต่ำในกลุ่มลูกค้าที่มีฐานะการเงินแข็งแกร่ง มูลค่าโครงการสูงและระยะเวลาการก่อสร้างนาน เพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขันด้านราคาในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ

- **ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย**

ลูกค้าของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ดังนี้

กลุ่มลูกค้าโดยตรง

เป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งเป็นผู้ว่าจ้างบริษัท คือกลุ่มเจ้าของโครงการและกลุ่มผู้รับเหมาหลัก

1. กลุ่มเจ้าของโครงการ เป็นกลุ่มที่ผู้ว่าจ้างบริษัทได้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร โดยส่วนใหญ่แบ่งเป็น

- กลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- กลุ่มผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีก
 - กลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม
 - กลุ่มโรงแรม
2. กลุ่มผู้รับเหมาหลัก ซึ่งทำหน้าที่รับเหมางานจากเจ้าของโครงการแล้วทำการว่าจ้างบริษัทรับเหมาช่วงอีกทอดหนึ่ง

กลุ่มลูกค้าโดยอ้อม

เป็นกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกผู้รับเหมาของเจ้าของโครงการ ได้แก่

- กลุ่มบริษัทผู้บริหารโครงการ
- กลุ่มบริษัทควบคุมงาน
- กลุ่มบริษัทผู้ออกแบบ

บริษัทมีนโยบายสร้างสายสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าต่างๆ สำหรับกลุ่มที่เคยทำงานร่วมกับบริษัท บริษัทจะเน้นการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพ น่าเชื่อถือ และเป็นธรรมกับลูกค้า เพื่อให้เป็นที่ยอมรับกับกลุ่มลูกค้า และบริษัทยังมีการสร้างสายสัมพันธ์ที่ดีผ่านตัวบุคลากรที่เกี่ยวข้อง และสำหรับลูกค้าที่บริษัทยังไม่เคยร่วมงานด้วย บริษัทมีแผนการตลาดในเชิงรุกโดยการนัดหมายเพื่อแนะนำบริษัทและนำเสนอผลงานแก่ลูกค้าให้เป็นที่รู้จัก

● **กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ**

การดำเนินงานโดยทีมงานวิศวกรที่มีประสบการณ์ ในการรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ความรู้และประสบการณ์ทำงานของวิศวกรผู้ควบคุมและบริหารโครงการเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จของงาน ทั้งในด้านคุณภาพงาน ประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุน และการบริหารระยะเวลาดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงาน บริษัทจึงคัดเลือกวิศวกรและมอบหมายงานบริหารโครงการโดยพิจารณาประสบการณ์ทำงานเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทยังมีผู้บริหารส่วนใหญ่เป็นวิศวกรที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการประกอบอาคารมานานกว่า 20 ปี

การมีระบบการควบคุมต้นทุนที่ดี บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารขนาดกลางที่มีระบบการควบคุมต้นทุนที่ดี โดยบริษัทมีการควบคุมต้นทุนทั้งในด้านการใช้วัสดุและการสั่งซื้อ โดยบริษัทมีการนำระบบคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการควบคุมต้นทุนและการสั่งซื้อวัสดุ โดยการเปรียบเทียบปริมาณการสั่งซื้อวัสดุกับประมาณการ ดังนั้น ในทุกขณะเวลาผู้บริหารและผู้จัดการโครงการสามารถรับทราบข้อมูลในส่วนต้นทุนก่อสร้างของบริษัท เพื่อใช้ในการควบคุมการสั่งซื้อวัสดุได้ และบริษัทยังจัดให้มีทีมตรวจสอบการใช้วัสดุเข้าไปตรวจสอบปริมาณการใช้วัสดุที่หน่วยงานก่อสร้างเพื่อเป็นการควบคุมการใช้วัสดุอีกชั้นหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทยังควบคุมราคาวัสดุโดยผ่านกระบวนการจัดซื้อส่วนกลางที่มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการสอบทานราคาและอนุมัติการสั่งซื้ออย่างชัดเจน ทำให้บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าระบบการควบคุมต้นทุนของบริษัทรัดกุมและมีประสิทธิภาพเป็นอย่างสูง

การมุ่งเน้นคุณภาพในการให้บริการและเป็นธรรมต่อลูกค้า บริษัทมีปรัชญาในการทำงานโดยเน้นหลักการส่งมอบงานที่มีคุณภาพและเป็นธรรมกับลูกค้า โดยบริษัทจะเลือกใช้วัสดุที่ได้มาตรฐานและเป็นไปตามข้อกำหนดโดยไม่มุ่งหาผลกำไรจากการลดคุณภาพวัสดุ และบริษัทมีนโยบายที่จะคำนึงประโยชน์ของลูกค้าในระดับเดียวกับผลประโยชน์ของบริษัท โดยบริษัทจะเลือกแนวทางที่ได้ประโยชน์ทั้งบริษัทและลูกค้าก่อนเป็นอันดับแรกเสมอ

การบริหารโครงการให้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทให้ความสำคัญอย่างสูงต่อการปฏิบัติงานให้ได้ตามแผนงานของผู้ว่าจ้าง โดยบริษัทจะมีการวางแผนการดำเนินงานที่สอดคล้องกับผู้รับเหมาหลัก รวมถึงการประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้องจนสามารถที่จะบริหารงานโครงการให้แล้วเสร็จตามเวลา บริษัทมีนโยบายให้ความร่วมมือกับเจ้าของโครงการในการเร่งรัดงานให้เป็นไปตามแผนงานในกรณีที่เกิดความล่าช้า ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีต้นทุนที่เพิ่มขึ้นและความล่าช้าดังกล่าวมิได้มีสาเหตุจากบริษัท

การเข้าประมูลงานกับผู้ว่าจ้างที่มีฐานะการเงินเข้มแข็งในราคาประมูลที่เหมาะสม บริษัทมีนโยบายในการเข้าประมูลงานกับเจ้าของโครงการที่มีฐานะการเงินเข้มแข็ง และมีเครดิตการค้ำที่ดี และ **บริษัทไม่มีนโยบายในการตัดราคาในการประมูลงาน** โดยบริษัทจะเสนอราคาที่บริษัทมีความมั่นใจว่าจะได้กำไรจากการรับเหมาเท่านั้น นอกจากนี้บริษัทยังจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบสถานะของเจ้าของโครงการโดยวิธี Qualitative Method หากบริษัทเห็นว่าเจ้าของโครงการมีฐานะการเงินไม่เข้มแข็งเพียงพอ บริษัทก็จะปฏิเสธการเข้าร่วมประมูลงาน

การให้บริการที่ครบวงจรควบคุมการบำรุงรักษาเครื่องจักร บริษัทมีนโยบายดำเนินธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารควบคู่ไปกับธุรกิจบำรุงรักษาระบบ เนื่องจากธุรกิจทั้ง 2 ชนิดจะเกี่ยวพันกันทำให้บริษัทสามารถใช้ประโยชน์ร่วมจากความรู้และประสบการณ์ทำงานในการดำเนินธุรกิจทั้ง 2 ด้านพร้อมๆ กัน

- **ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน**

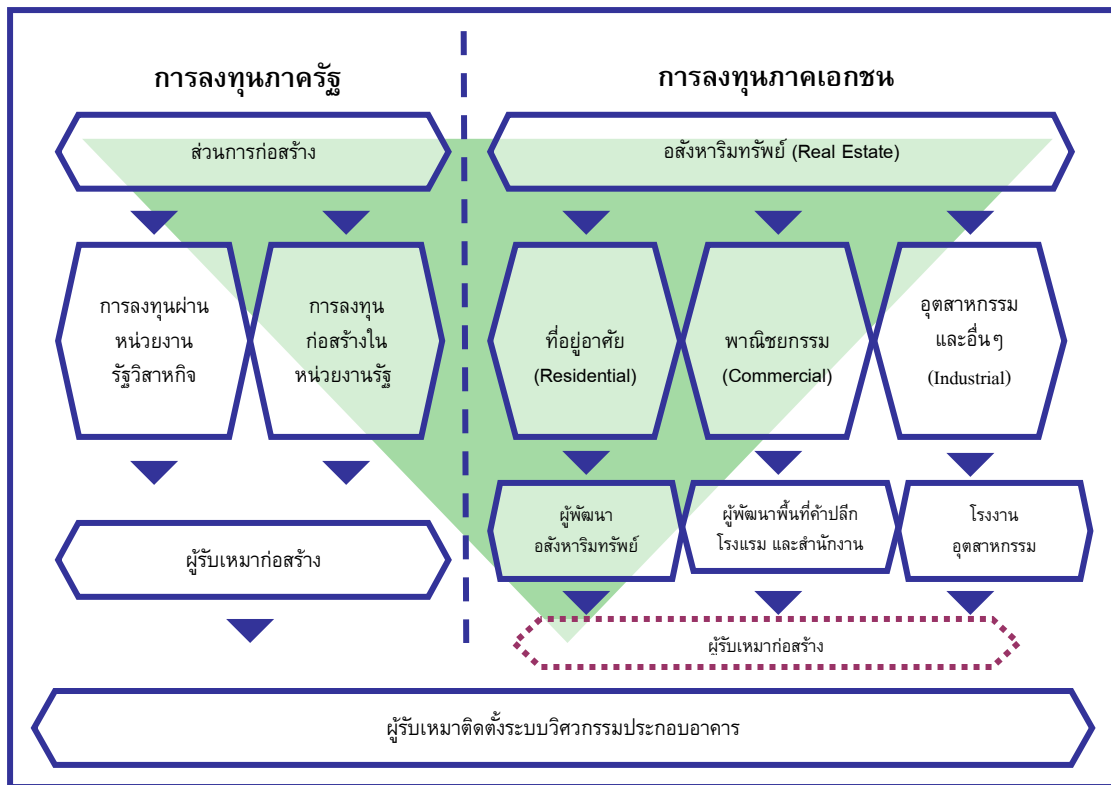
ภาวะและแนวโน้มอุตสาหกรรม : นักวิเคราะห์หลายๆสำนักให้ความกังวลถึงแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ว่าจะมีทิศทางอย่างไร โดยได้ปรากฏตามบทวิเคราะห์ที่รับทราบทั่วไปถึงแนวโน้มการขายตัวในอัตราที่ลดลงจากปี 2556 เนื่องจากมีปัจจัยที่ประกอบหลายด้านทั้งปัญหาขาดแคลนแรงงาน การปรับขึ้นค่าจ้าง การปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้าง การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินแก่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อ ข้อจำกัดด้านกฎหมายและสิ่งแวดล้อม และที่สำคัญการเมืองภายในประเทศโดยไม่สามารถปฏิเสธได้ว่าเป็นสาเหตุหลักของการขับเคลื่อน พร้อมกันนี้ผู้ประกอบการได้คาดหวังจากโครงการขนาดใหญ่จากภาครัฐในโครงการบริหารจัดการน้ำ และโครงการโครงสร้างปัจจัยพื้นฐานซึ่งต้องหยุดชะงักเนื่องจากกรณีวินิจัยของศาลรัฐธรรมนูญว่าขัดต่อรัฐธรรมนูญ อย่างไรก็ตามแม้ว่าแนวโน้มการเติบโตจากแผนการลงทุนดังกล่าวต้องหยุดชะงัก ผู้ประกอบการยังมีโครงการต่อเนื่องของภาครัฐจากการสร้างรถไฟฟ้าโดยถือเป็นโอกาสสำหรับลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์แทน

โดยจากแนวโน้มข้างต้นสอดคล้องกับข้อมูลศูนย์วิจัยกสิกรไทยที่ได้ประเมินด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ไทยว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ได้รับผลกระทบโดยตรงจากเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมือง ทำให้ กิจกรรมการลงทุนและการซื้อขายในช่วงต้นปี 2557 น่าจะชะลอลงค่อนข้างแรง โดยผู้บริโภคจำนวนไม่น้อยได้ชะลอ การเข้าชมโครงการและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปจนกว่าเหตุการณ์ทางการเมืองจะสงบลง ทั้งนี้ศูนย์วิจัยฯ คาดว่าในปี 2557 การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลจะอยู่ที่ประมาณ 75,500-85,500 หน่วย หดตัวร้อยละ 35.0 - 42.6 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่เติบโตประมาณร้อยละ 28.9 (มีประมาณ 131,550 หน่วย) ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มีความเห็นว่า จากปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายการพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง กฎหมายผังเมือง และการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลต่อโครงสร้างตลาดที่อยู่ อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลที่ปรับเปลี่ยนไป เห็นได้ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเข้ามามีส่วน แบ่งทางการตลาดสูงขึ้น โดยในปี 2556 ที่ผ่านมา จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จประมาณร้อยละ 55.0 เป็นที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม และคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 64.0 ของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิด ใหม่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล และคาดว่าสัดส่วนของคอนโดมิเนียมจะยังคงครองส่วนแบ่งการตลาด เนื่องจากต้นทุน การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากโครงสร้างพื้นฐานรถไฟฟ้าขยายออกไปยังกรุงเทพฯรอบ นอกและจังหวัดปริมณฑล ซึ่งมีผลให้ราคาที่ดินในทำเลดังกล่าวปรับตัวเร่งขึ้น และส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาที่ อยู่อาศัยโครงการแนวราบ โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1 ล้านบาทต้น ๆ ให้เป็นไปได้ยากมากขึ้น ผู้ประกอบการ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงได้ปรับเปลี่ยนมาพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในระดับราคาดังกล่าวเพื่อ สนองตอบความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และอำนาจซื้อของกลุ่มลูกค้าในทำเลกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑลมากขึ้น โดยสรุป สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 คาดว่าจะชะลอตัวลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้จากปัจจัยลบมรสุมเร้า นานัปการ ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้จากเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะหดตัวลง อย่างไรก็ตาม เครื่องชี้ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่หดตัวลงนั้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการชะลอการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ ซึ่งแม้ว่า อาจจะส่งผลกระทบในระยะสั้นต่อแนวโน้มผลประกอบการทางธุรกิจ แต่อีกในด้านหนึ่งก็อาจจะสะท้อนผลในแง่ดีจาก การปรับสมดุลของอุปสงค์และอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะสภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบางพื้นที่ เผชิญกับความเสี่ยงของอุปทานที่อยู่อาศัยล้นตลาด ขณะที่ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ในช่วงข้างหน้าหากเศรษฐกิจสามารถปรับตัวดีขึ้นได้ ความเชื่อมั่นที่ทยอยกลับคืนมาของผู้บริโภคและภาวะเศรษฐกิจที่ ดีขึ้น ก็น่าที่จะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถกลับสู่ภาวะปกติได้

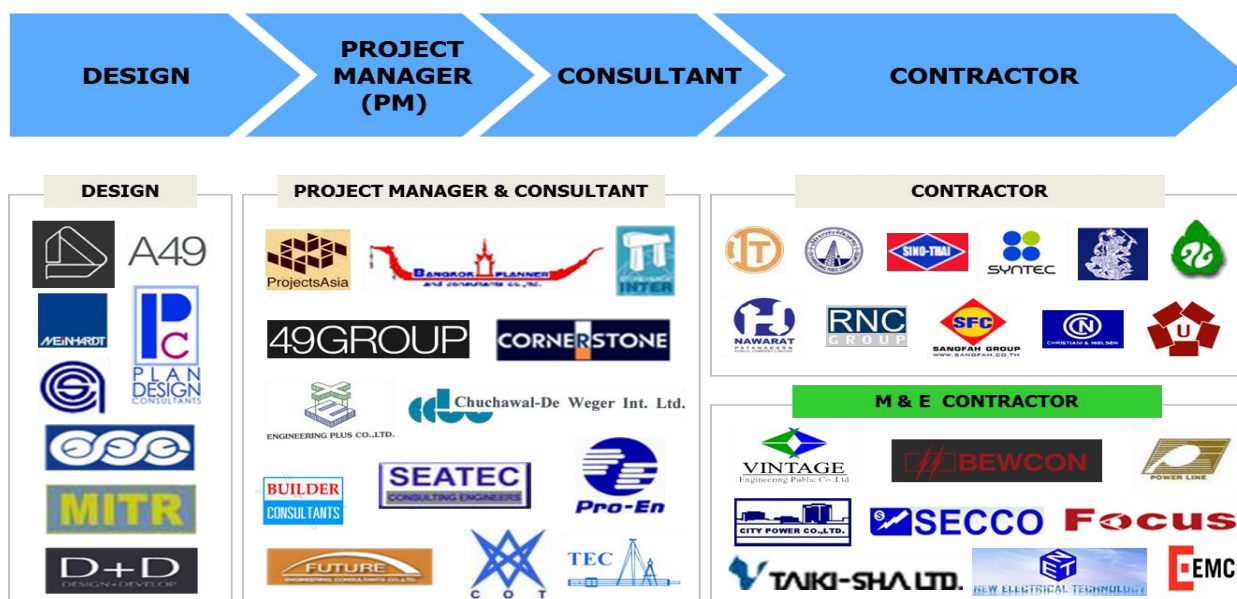
- **การแข่งขันในอุตสาหกรรม**

อุตสาหกรรมผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารนั้นเติบโตควบคู่กับอุตสาหกรรมก่อสร้าง ซึ่งจะมี รายได้เติบโตและเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการลงทุนของรัฐและภาคการลงทุนของเอกชน สำหรับการลงทุนภาครัฐ อุตสาหกรรมผู้รับเหมางานวิศวกรรมประกอบอาคารจะได้รับผลโดยอ้อมจากการลงทุนของภาครัฐผ่านงบลงทุนของ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและหน่วยงานรัฐอื่นๆ ซึ่งทั้งรัฐวิสาหกิจและหน่วยงานรัฐจะทำการว่าจ้างผู้รับเหมาหลักและ

ผู้รับเหมาหลักจึงจะว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมางานวิศวกรรมเป็นผู้รับเหมาช่วงเพื่อดำเนินการก่อสร้างในส่วนวิศวกรรมไฟฟ้า และเครื่องกลต่อไป ตามแผนภาพแสดงความเกี่ยวเนื่องระหว่างอุตสาหกรรมวิศวกรรมประกอบอาคารกับการลงทุน ภาครัฐและเอกชน



โดยเงินลงทุนจากภาคเอกชนจะส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมวิศวกรรมประกอบอาคารโดยตรงเป็นส่วนใหญ่ อุตสาหกรรมวิศวกรรมประกอบอาคารจะได้ผลจากการลงทุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรม และการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม ผ่านผู้พัฒนาที่พักอาศัย ผู้ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่อาคาร ผู้ประกอบกิจการค้าปลีก ผู้ประกอบกิจการโรงแรม และโรงงานอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมอื่นๆ ทั้งนี้ในอุตสาหกรรมกลุ่มก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ มีคู่แข่งและผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมที่สำคัญดังนี้



ในปี 2556 มีผู้ประกอบการกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วรวม 76 บริษัท แบ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนใน SET จำนวน 69 บริษัท (กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) และ mai จำนวน 7 บริษัท โดยขนาดของบริษัทเมื่อเทียบกับกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์จัดว่ามีขนาดกลางซึ่งมีความเชี่ยวชาญและชำนาญในงานติดตั้งระบบวิศวกรรม ทั้งนี้เมื่อสิ้นสุดรอบบัญชีปี 2556 บริษัทมีรายได้จากงานติดตั้งระบบวิศวกรรมรวม 585.8 ล้านบาท จากมูลค่างานก่อสร้างจำนวน 970,000 ล้านบาท ของปี 2556 ที่ประเมินและรวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย บริษัทฯมีแนวโน้มการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2555 (มีรายได้รวมประมาณ 555.94 ล้านบาท) โดยจากสภาพการแข่งขันในปี 2556 บริษัทฯต้องแข่งขันกับคู่แข่งที่เพิ่มขึ้นโดยเป็นคู่แข่งทั้งจากในตลาดหลักทรัพย์และนอกตลาดฯ ซึ่งแน่นอนการแข่งขันมีปัจจัยสำคัญที่พิจารณาคือราคาการประมูลงานที่ต่ำ และในปี 2556 บริษัทฯชนะการประมูลเพียง 3 โครงการ คือ โครงการพลัม (Plum) บางแค โครงการฟิวส์ เซนเซ (Fuse Sense) บางแค และโครงการโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ของอาคารประยูรศักดิ์ 2 แห่งมหาวิทยาลัยรังสิต โดยมีมูลค่ารวม 548.5 ล้านบาท ทั้งนี้ด้วยจำนวนคู่แข่งที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับคู่แข่งใช้กลยุทธ์เสนอราคาที่ต่ำ จึงทำให้บริษัทฯไม่สามารถชนะการประมูลตามเป้าหมาย โดยปัจจัยการพลาตงานประมูลส่วนหนึ่งเนื่องจากมีต้นทุนการจัดการที่เพิ่มสูงขึ้น การขาดแคลนแรงงาน และการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำจากงานเดิมที่ยังไม่แล้วเสร็จก่อนการปรับค่าแรง 300 บาท ทั่วประเทศ ซึ่งต้องนำมาคำนวณกลับก่อนการเสนอประมูลแข่งขัน

2.1.2 การสรรหางานรับเหมา การตรวจสอบสถานะของผู้ว่าจ้าง และการประมูลงาน การสรรหางาน

ตั้งแต่ปี 2554 ถึง 2556 บริษัทได้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารที่ลงทุนโดยภาคเอกชนเป็นหลัก ถึงร้อยละ 90.40 ของมูลค่ารายได้จากการรับเหมาทั้งหมดของบริษัท

ตารางแสดงสัดส่วนรายได้งานรับเหมาของบริษัทแยกตามประเภทเจ้าของโครงการ

ประเภทเจ้าของโครงการ	6 เดือนสิ้นสุด 30 มิ.ย. 54	12 เดือนสิ้นสุด 30 มิ.ย. 55	6 เดือนสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55	12 เดือนสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2556
ภาคเอกชน	180,944,474.32	476,785,236.42	221,925,127.03	556,755,644.96
ภาครัฐ	38,116,419.50	35,565,763.58	66,732,357.57	12,049,810.30
รายได้รวม	219,060,893.82	512,351,000.00	288,657,484.60	568,805,455.26

ที่ผ่านมา บริษัทให้ความสำคัญในส่วนของงานจากภาคเอกชนเป็นอย่างมาก และมีเป้าหมายที่จะกระจายการรับงานอาคารให้กว้างและหลากหลาย เช่น อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัยคอนโดมิเนียม อาคารโรงงานอุตสาหกรรม อาคารค้าปลีก และโรงแรม เป็นต้น เพื่อกระจายสัดส่วนรายได้และลดความเสี่ยงจากการพึ่งพากลุ่มประเภทอาคารในธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเป็นพิเศษ

สำหรับการรับงานในส่วนของภาครัฐ โดยทั่วไปหน่วยงานภาครัฐจะเชิญผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร (Main Contractor) เป็นผู้เข้าร่วมประมูลงานและเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการรับเหมาก่อสร้างทั้งหมด และผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้เรียกประมูลเพื่อหาผู้รับเหมาช่วงเพื่อเข้ามาดำเนินการในส่วนติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ซึ่งมักจะแยกประมูลในแต่ละระบบงาน เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาลและระบบปรับอากาศ เพื่อให้ได้ผู้รับเหมาที่เชี่ยวชาญและลดความเสี่ยงในการบริหารโครงการ แต่ในบางกรณีก็อาจเลือกผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ รายเดียวสำหรับทุกระบบงานก็ได้ ด้วยเหตุดังกล่าวจึงทำให้ผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ รวมถึงบริษัท จึงมักไม่ได้รับเหมาตรงกับภาครัฐแต่เป็นการรับเหมาช่วงต่อจากผู้รับเหมาหลักอีกทอดหนึ่ง

ในระหว่างปี บริษัทมีการกระจายสัดส่วนรายได้แยกตามประเภทอาคารดังแสดงในตารางโดยมีรายได้จากรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ในส่วนสำนักงาน/อาคารเรียน มากที่สุด คือร้อยละ 51.50

ตารางแสดงสัดส่วนรายได้งานรับเหมาของบริษัทแยกตามประเภทของอาคารระหว่าง 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2556

ประเภทอาคาร	รายได้ที่รับรู้	ร้อยละ
สำนักงาน/อาคารเรียน	227,394,382.01	39.98
คอนโดมิเนียม / อพาร์ทเมนต์	292,954,617.89	51.50
อาคารค้าปลีก	48,456,455.36	8.52
รายได้รวมงวด 12 เดือน ปี 2556	568,805,455.26	100

อนึ่งบริษัทมีเป้าหมายที่จะปรับสัดส่วนรายได้ตามประเภทอาคาร โดยให้มีสัดส่วนรายได้จากอาคารสำนักงานประมาณร้อยละ 39.98 อาคารคอนโดมิเนียม / อพาร์ทเมนต์ร้อยละ 51.50 และอาคารค้าปลีกอีกร้อยละ 8.52 อย่างไรก็ตามเป้าหมายดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งบริษัทจะปรับปรุงเป้าหมายดังกล่าวในทุกๆ ปีเพื่อให้

สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน ทั้งนี้ในการสรรหางานรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารประกอบด้วยวิธี ดังนี้

1) **การประมูลงาน (Competitive Bidding)** เป็นกระบวนการสรรหาผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร โดยที่เจ้าของงานจะเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาโดยตรงหรือผ่านผู้บริหารโครงการ โดยกระบวนการลักษณะนี้เจ้าของงานจะต้องว่าจ้างผู้ออกแบบเพื่อออกแบบอาคารให้แล้วเสร็จก่อนจึงเปิดการประมูลให้ผู้รับเหมาแต่ละรายทำการเสนอราคาเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาต่อไป

สำหรับงานเอกชนส่วนใหญ่ ผู้บริหารโครงการมักจะใช้วิธีบริหารโครงการโดยการแยกสัญญา (Separated Contract) คือผู้รับเหมาแต่ละราย ไม่ว่าจะเป็นผู้รับเหมางานโครงสร้าง งานเสาเข็ม และงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคารจะประมูลงานตรงกับผู้บริหารโครงการหรือเจ้าของโครงการ และหากได้รับงานผู้รับเหมาแต่ละรายจะทำสัญญาโดยตรงกับเจ้าของงาน โดยทั่วไปผู้ที่เข้าร่วมประมูลจะได้รับเชิญจากผู้บริหารโครงการ โดยจะเลือกจากผู้รับเหมาที่ผู้บริหารโครงการรู้จัก มีชื่อเสียงดี มีประสบการณ์ทำงานสูงและมีฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง ทำให้บริษัทที่มีคุณสมบัติดังกล่าวที่ดีและเป็นที่ยอมรับจะได้โอกาสในการเข้าร่วมประมูลมากกว่า

สำหรับงานราชการโดยส่วนใหญ่จะใช้วิธีการบริหารโครงการโดยใช้สัญญาเดี่ยว (Single Contract) คือหน่วยงานราชการจะทำสัญญากับผู้รับเหมาหลัก (Main Contractor) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมางานโครงสร้าง และเมื่อผู้รับเหมาหลักได้รับงานแล้วก็จะจัดให้มีการประมูลเลือกผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor) เพื่อมารับผิดชอบงานในส่วนอื่นๆ ที่ตนไม่มีความชำนาญ รวมถึงงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคารด้วย ดังนั้น บริษัทซึ่งเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ จึงจะเข้าประมูลในภายหลังเมื่อผู้รับเหมาหลักได้รับงานแล้ว แต่ในทางปฏิบัติ บริษัทอาจมีส่วนเกี่ยวข้องในขั้นตอนการประมูลระหว่างผู้รับเหมาหลักกับหน่วยงานราชการ โดยผู้รับเหมาหลักมักจะขอให้ผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารที่ตนคุ้นเคยและให้ความเชื่อถือ เข้ามาช่วยในการประมาณการและเสนอราคาในส่วนงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ซึ่งบริษัทผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารโดยส่วนใหญ่ก็ยินดีให้ความช่วยเหลือ เนื่องจากต้องมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาหลักและต้องการรู้ข้อมูลแบบโดยละเอียดก่อนผู้เหมาช่วงรายอื่นๆ ที่จะเข้าร่วมประมูลภายหลัง เพื่อให้ตนสามารถประมูลราคาได้แม่นยำกว่า อีกทั้งผู้รับเหมาหลักมีแนวโน้มที่จะให้งานแก่ผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารที่เข้ามาช่วยในการคำนวณราคาประมูลก่อน หากการเสนอราคาใกล้เคียงกัน หรืออาจเรียกต่อรองกับผู้รับเหมารายดังกล่าวก่อนรายอื่นๆ

โดยส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 90 ของงานรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมดที่บริษัทได้มาเป็นการได้มาโดยวิธีการเข้าร่วมประมูล

2) **การเจรจาโดยตรงกับเจ้าของงานหรือผู้บริหารโครงการ (Negotiation Deal)** ซึ่งโดยปกติเจ้าของงานมักจะใช้กับงานที่มีมูลค่าไม่สูงนักหรือใช้กับผู้รับเหมาที่คุ้นเคยเป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทได้รับงานโดยวิธีนี้เป็นส่วนน้อย

3) การจ้างเหมาพร้อมออกแบบ (Turnkey) เป็นการรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารที่เจ้าของโครงการจะว่าจ้างให้บริษัทออกแบบและรับเหมาติดตั้งพร้อมกันในคราวเดียว ซึ่งเจ้าของโครงการอาจใช้วิธีเจรจาตกลงหรือเปิดประมูลก็ได้ วิธีดังกล่าวไม่ค่อยเป็นที่นิยมใช้ในการสรรหาผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร โดยที่ผ่านมา บริษัทเคยรับงานผ่านวิธีการสรรหาดังกล่าวเพียง 1-2 โครงการ

บริษัทไม่ได้พึ่งพิงเจ้าของโครงการหรือผู้รับเหมาหลักรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ แต่บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาหลักและเจ้าของโครงการ 3-4 ราย เนื่องจากมีประสบการณ์ทำงานร่วมกับกลุ่มดังกล่าวเป็นเวลานานและมีผลงานที่เป็นที่พึงพอใจกับลูกค้ากลุ่มดังกล่าวทั้งในด้านคุณภาพ ราคาที่เหมาะสม และการรักษาเวลาในก่อสร้าง ทำให้บริษัทได้รับงานจากกลุ่มบริษัทดังกล่าวบ่อยครั้งกว่าที่ได้รับจากกลุ่มอื่นๆ

ตารางแสดงสัดส่วนรายได้สะสมของบริษัทแยกตามความสัมพันธ์กับลูกค้าระหว่างปี 2554 - 31 ธันวาคม 2556

ประเภทลูกค้า	จำนวนโครงการ	รายได้สะสม	ร้อยละ
กลุ่มลูกค้าที่ให้บริการตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป	3	140,176,000	8.518
กลุ่มลูกค้าที่ให้บริการน้อยกว่า 3 ครั้ง	14	1,505,389,010.90	91.482
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%)	17	1,645,565,010.90	100

4) การตรวจสอบสถานะของลูกค้าผู้ว่าจ้าง บริษัทได้จัดให้มีระบบการตรวจสอบสถานะของลูกค้าผู้ว่าจ้างก่อนการเข้าร่วมประมูลงานทุกครั้งในกรณีที่ผู้ว่าจ้างเป็นลูกค้ารายใหม่ หากเป็นลูกค้ารายเดิมบริษัทจะจัดให้มีการตรวจสอบสถานะทุกๆ ไตรมาส โดยมีหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบ 5 ประการ ได้แก่ ประวัติการชำระหนี้ สถานะทางการเงิน ความน่าเชื่อถือของโครงการ มูลค่าและระยะเวลาก่อสร้างของโครงการ และภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ

ในการตรวจสอบสถานะของลูกค้าผู้ว่าจ้างข้างต้น บริษัทใช้วิธี Qualitative method โดยการถ่วงน้ำหนักความสำคัญของหลักเกณฑ์ในการพิจารณาตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นชอบ และสามารถปรับสัดส่วนการถ่วงน้ำหนักความสำคัญได้หากคณะกรรมการบริหารเห็นสมควร

ขั้นตอนการตรวจสอบสถานะของลูกค้าผู้ว่าจ้างมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ประวัติการชำระหนี้ – ตรวจสอบกรณีผู้ว่าจ้างเป็นลูกค้าเดิมที่บริษัทเคยให้บริการอยู่แล้ว โดยสอบถามถึงประวัติการชำระหนี้ ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ และประวัติการต่อรองงานเพิ่มหรือลดอย่างไม่เป็นธรรม โดยฝ่ายการตลาดจะตรวจสอบกับฝ่ายบัญชี และฝ่ายก่อสร้างเพื่อรวบรวมและประเมินเป็นคะแนนตามมาตรฐานการตรวจสอบสถานะของลูกค้าผู้ว่าจ้าง
2. สถานะการเงิน – ฝ่ายการตลาดจะตรวจสอบความเข้มแข็งของฐานะการเงินจากงบการเงินของบริษัทผู้ว่าจ้างโดยพิจารณาจากผลประกอบการและขนาดทุนจดทะเบียน นอกจากนี้ จะตรวจสอบชื่อเสียงและ

ความน่าเชื่อถือของบริษัทและผู้บริหาร รวมถึงตรวจสอบประวัติการชำระหนี้โดยการสอบถามจากคู่ค้าของบริษัทเพื่อรวบรวมและประเมินเป็นคะแนนตามมาตรฐานการตรวจสอบสถานะของผู้ว่าจ้าง

3. **ความน่าเชื่อถือโครงการ** – ตรวจสอบโดยพิจารณาจากผู้เกี่ยวข้องในโครงการ ได้แก่ ผู้เข้าร่วมประมูล ผู้ออกแบบโครงการ ผู้ควบคุมงานโครงการ และชื่อเสียงโครงการว่าเป็นที่รู้จักมากน้อยเพียงใดผ่านฝ่ายประมูลงาน เพื่อรวบรวมและประเมินเป็นคะแนนตามมาตรฐานการตรวจสอบสถานะของผู้ว่าจ้าง
4. **มูลค่าและระยะเวลาโครงการ** – ตรวจสอบจากข้อมูลของฝ่ายประมูลงาน เพื่อรวบรวมและประเมินเป็นคะแนนตามมาตรฐานการตรวจสอบสถานะของผู้ว่าจ้าง
5. **ภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ** - ฝ่ายการตลาดจะเป็นผู้ประเมินภาวะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมของผู้ว่าจ้างว่าจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินของผู้ว่าจ้างมากน้อยเพียงใดเพื่อรวบรวมและประเมินเป็นคะแนนตามมาตรฐานการตรวจสอบสถานะของผู้ว่าจ้าง

การประมูลงาน

บริษัทจะติดต่อประสานงานกับลูกค้าหลักกลุ่มต่างๆ ของบริษัท เพื่อขอรับแบบก่อสร้างมาดำเนินการประมาณปริมาณราคาวัสดุ เพื่อนำไปใช้ในการประมูลงาน โดยฝ่ายประมูลงานจะทำงานควบคู่ไปกับฝ่ายการตลาดในการตรวจสอบสถานะของผู้ว่าจ้าง ซึ่งราคาประมูลในขั้นสุดท้ายจะขึ้นกับอัตรากำไรซึ่งแปรผันตามระดับความเสี่ยงของผู้ว่าจ้าง โดยคณะกรรมการบริหารจะเป็นผู้กำหนดอัตรากำไรสุดท้ายภายหลังการตรวจสอบสถานะของผู้ว่าจ้าง

การดำเนินงาน

บริษัทเป็นบริษัทรับเหมาติดตั้งงานระบบวิศวกรรมขนาดกลางที่มีการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานภายในที่รัดกุมบริษัทหนึ่ง โดยมีการแบ่งฝ่ายงานเพื่อรับผิดชอบตามส่วนงานที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจก่อสร้าง และมีระบบควบคุมภายในที่ช่วยทำให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถควบคุมและบริหารต้นทุนและเวลาได้เป็นอย่างดี โดยมีผังโครงสร้างสำหรับสายงานและรายละเอียดการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่าย ดังนี้

• ฝ่ายประมูล (หรือ “ฝ่ายประมาณราคา”)

บริษัทจัดให้มีฝ่ายประมูลงานซึ่งมีหน้าที่หลักในการประมาณปริมาณวัสดุที่ใช้ในการรับเหมา ราคาวัสดุ ตลอดจนการเข้าประมูล ซึ่งมีการวางขั้นตอนการทำงานในส่วนต่างๆ ของกระบวนการประมูลงานไว้อย่างรัดกุม ดังนี้

- ส่วนการตลาด มีหน้าที่ติดต่อประสานงานต่างๆ เพื่อให้บริษัทได้สิทธิในเข้าร่วมประมูล โดยการประชาสัมพันธ์บริษัทให้เป็นที่รู้จักทั้งกับเจ้าของโครงการ ผู้บริหารโครงการ ผู้ออกแบบ และผู้ควบคุมงาน
- ส่วนการประมูล มีหน้าที่รวบรวมเอกสารสำคัญที่จะใช้ในการประมูล รวมถึงการประเมินความเสี่ยงของลูกค้ารายใหม่และรายเก่าทั้งในเชิงคุณภาพและปริมาณ โดยมีขั้นตอนในการตรวจสอบสถานะทางการเงิน การเช็คสลิปเครดิตของลูกค้าจากบุคคลต่างๆ เช่น คู่ค้าของลูกค้า ผู้ควบคุมงาน และ

สถาบันการเงิน เป็นต้น โดยการหาผลการประเมินต่ำกว่าเกณฑ์ บริษัทจะปฏิเสธการเข้าร่วมประมูล นอกจากนี้บริษัทยังใช้เกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าโง่เบื้องต้นในการเข้าประมูลด้วย

- ส่วนการประมาณราคา บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ในการประมาณปริมาณและราคา โดยกลุ่มที่ทำการประมาณปริมาณจะทำการถอดปริมาณวัสดุจากแบบก่อสร้างซึ่งจะมีทีมงานประมาณและสอบทานก่อนสรุปปริมาณ ส่วนทีมงานประมาณราคาจะทำการขอใบเสนอราคาและสอบราคาวัสดุต่างๆ เพื่อให้ในการประมาณราคาโดยสำหรับวัสดุโดยทั่วไปจะสอบถามจากคู่ค้าที่บริษัทมีสายสัมพันธ์ที่ดี 2-3 ราย สำหรับสินค้าเทคนิคโดยเฉพาะ ผู้ประมาณราคาจะเรียกผู้ขายสินค้ารายดังกล่าวมากกว่า 1 รายมาเสนอราคาเพื่อเปรียบเทียบก่อนกำหนดราคาประมูลในวัสดุนั้นๆ โดยปกติบริษัทจะตกลงให้ผู้ขายวัสดุแต่ละรายยื่นราคาไว้ตลอดโครงการ

● ฝ่ายจัดซื้อ

บริษัทใช้ระบบการจัดซื้อจากส่วนกลางผ่านฝ่ายจัดซื้อไว้โดยที่หน่วยงานย่อย หน่วยงานก่อสร้างจะไม่มีหน้าที่ในการจัดซื้อไว้แต่ในกรณีเร่งด่วนซึ่งจะต้องขออนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายประมูลงานก่อน ขั้นตอนในการจัดซื้อสรุปได้ดังนี้

- ในกรณีสินค้าทั่วไป ผู้จัดการโครงการมีหน้าที่ส่งคำร้องขอซื้อมาที่ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายจัดซื้อเป็นผู้เลือกคู่ค้าจากบัญชีรายชื่อคู่ค้าและให้นำเสนอราคาเพื่อเปรียบเทียบ โดยการเลือกผู้จัดจำหน่าย บริษัทจะพิจารณาจากราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน ประวัติความตรงต่อเวลาในการส่งสินค้า และสถานะทางการเงินเป็นสำคัญ
- ในกรณีที่เป็วัสดุเฉพาะที่ต้องอาศัยความรู้ทางด้านวิศวกรรม ผู้จัดการโครงการจะเป็นผู้ขออนุมัติวัสดุจากผู้ควบคุมงาน และเรียกคู่ค้ามากกว่า 1 รายให้เสนอราคาเปรียบเทียบทั้งในด้านคุณภาพ สินค้า ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน และฝ่ายจัดซื้อจะเป็นผู้พิจารณาเลือกรายที่เหมาะสมต่อไป

● ฝ่ายควบคุมต้นทุน

บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมต้นทุนอย่างละเอียด โดยก่อนเริ่มโครงการ ผู้จัดการโครงการและคณะผู้บริหารจะร่วมจัดทำงบประมาณโครงการให้สอดคล้องกับมูลค่างานที่ประมูลได้ หลังจากนั้น ผู้จัดการโครงการจะต้องควบคุมการดำเนินงานดังกล่าวให้สอดคล้องและอยู่ภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้ โดยถือเป็นเป้าหมายหลักที่ใช้วัดความสำเร็จของงานควบคู่กับการควบคุมเวลาก่อสร้างและคุณภาพงาน

ทั้งนี้ บริษัทมีการควบคุมต้นทุนโดยระบบและขั้นตอนดำเนินการ ได้แก่ ระบบการสั่งซื้อวัสดุผ่านส่วนกลาง การตั้งทีมงานทำหน้าที่ควบคุมการใช้ปริมาณวัสดุที่ใช้ในการติดตั้ง และการควบคุมการสั่งซื้อผ่านระบบควบคุมคอมพิวเตอร์ที่บริษัทได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อพัฒนาระบบเป็นการเฉพาะของบริษัท

- สำหรับการควบคุมปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโดยเฉพาะวัสดุทั่วไปที่สูญเสียหรือสูญหายได้ง่าย เช่น สายไฟฟ้า ท่อไฟฟ้า ท่อเหล็ก และอุปกรณ์ไฟฟ้า บริษัทมีทีมงานควบคุมต้นทุนที่จะเข้าไปติดตาม สอบทานปริมาณวัสดุที่ใช้ว่าเป็นไปตามแบบก่อสร้างและสอดคล้องกับปริมาณที่สั่งซื้อหรือไม่ โดยจะทำรายงานให้กับผู้จัดการโครงการและผู้บริหารทราบในทุกหน่วยงานอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง
- สำหรับกรณีการควบคุมปริมาณสินค้าที่สั่งซื้อ บริษัทจะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่บริษัทพัฒนาขึ้น โดยระบบจะทำการเปรียบเทียบปริมาณสินค้าที่สั่งซื้อกับปริมาณสินค้าตามงบประมาณโครงการ หากเกินกว่างบประมาณที่ตั้งไว้ ผู้จัดการโครงการก็จะไม่สามารถที่จะสั่งวัสดุได้ เว้นแต่จะสามารถชี้แจงสาเหตุต่อผู้อำนวยการฝ่ายควบคุมต้นทุนเพื่ออนุมัติได้

● ฝ่ายก่อสร้าง (หรือ “ฝ่ายติดตั้ง”)

ฝ่ายก่อสร้างประกอบด้วยหน่วยงานย่อยหลายหน่วยงาน โดยแต่ละหน่วยงานจะมีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการและติดต่อประสานงานกับกลุ่มผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการ ได้แก่ เจ้าของโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้บริหารโครงการ ผู้ควบคุมงาน ผู้ตรวจสอบปริมาณและผู้รับเหมาหลัก โดยกลุ่มผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการมีบทบาทต่างๆ กัน ดังนี้

- เจ้าของโครงการ : เป็นผู้ลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สิน โดยปกติจะเป็นผู้ว่าจ้างผู้ควบคุมงาน ผู้บริหารโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมาหลัก ผู้รับเหมางานระบบวิศวกรรม ผู้รับเหมาอื่นๆ และผู้ตรวจสอบปริมาณ ทั้งนี้เจ้าของโครงการที่เป็นบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำมักจะจ้างเจ้าหน้าที่บริหารโครงการของซึ่งเป็นพนักงานของบริษัท เพื่อกำกับดูแลผู้บริหารโครงการอีกต่อหนึ่ง
- ผู้ออกแบบ : มีหน้าที่ออกแบบงานสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง และงานวิศวกรรมประกอบอาคาร และเป็นผู้อนุมัติวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างว่ามีคุณสมบัติเป็นไปตามแบบที่กำหนดไว้หรือไม่ รวมถึงการปรับปรุงแก้ไขแบบในกรณีที่จำเป็น
- ผู้ควบคุมงาน : มีหน้าที่ควบคุมดูแลตรวจสอบคุณภาพวัสดุที่ใช้ติดตั้งร่วมกับผู้ออกแบบ รวมถึงการตรวจสอบคุณภาพการติดตั้งและการทดสอบระบบ
- ผู้บริหารโครงการ : จะมีหน้าที่หลักในการประสานงานกับผู้ควบคุมงาน ผู้รับงานทุกระบบ และตัวแทนเจ้าของโครงการ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลวางแผนการก่อสร้างให้ทันกำหนดเวลา อาจเป็นบริษัทเดียวกันกับผู้ควบคุมงานก็ได้
- ผู้ตรวจสอบปริมาณ : เป็นผู้มีหน้าที่ตรวจสอบปริมาณงานที่ผู้รับเหมาทุกรายขออนุมัติเบิกงวดงานกับเจ้าของโครงการ ในบางโครงการผู้ควบคุมงานกับผู้ตรวจสอบโครงการอาจเป็นกลุ่มเดียวกัน
- ผู้รับเหมาหลัก : เป็นผู้รับเหมาที่รับผิดชอบการก่อสร้างงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมเป็นหลัก ในระบบการก่อสร้างแบบสัญญาเดียวจะทำหน้าที่เป็นผู้รับเหมาที่รับเหมาตรงกับเจ้าของงานเพียง

รายละเอียดแล้วจึงจ้างเหมาช่วงให้ผู้รับเหมารายอื่นๆ สำหรับในกรณีระบบจ้างเหมาแบบแยกสัญญา นั้น ผู้รับเหมางานเสาเข็ม งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร งานระบบ สุขาภิบาล และงานระบบปรับอากาศ จะรับเหมาตรงกับเจ้าของงาน ทำให้ผู้รับเหมาหลักจะมี บทบาทน้อยลงเป็นเพียงผู้ช่วยในการบริหารโครงการ และผู้อำนวยความสะดวกหลักเท่านั้น

สำหรับหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการของฝ่ายก่อสร้างของบริษัท มีดังนี้

- วางแผนงานในส่วนงานที่บริษัทรับผิดชอบ โดยการประสานงานร่วมกับผู้บริหารโครงการและผู้รับเหมาหลัก
- ดำเนินการติดตั้งและควบคุมงานก่อสร้างในส่วนงานวิศวกรรมประกอบอาคารให้เป็นไปตามแผนงาน
- คัดเลือกวัสดุที่มีคุณสมบัติตามที่ผู้ออกแบบกำหนด เพื่อเสนอขออนุมัติใช้งานกับผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงาน
- คัดเลือกผู้รับช่วงจากรายชื่อคู่ค้าและนำเสนอให้ฝ่ายบริหารตัดสินใจเลือก
- วางแผนการสั่งซื้อ และนำเข้าวัสดุที่ใช้ในการติดตั้ง
- ร่วมในการประมาณการงบประมาณในการติดตั้งและควบคุมต้นทุนให้ได้ตามงบประมาณ
- เป็นผู้รวบรวมงานติดตั้งที่แล้วเสร็จและนำเสนอขอเบิกงวดงานกับผู้ควบคุมงาน
- เป็นผู้รวบรวมการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบติดตั้ง แบบที่ก่อให้เกิดงานเพิ่มและงานลดเพื่อสรุปให้ผู้บริหารโครงการ รวมถึงการนำเสนอขอเพิ่มหรือขอลดงานตามความเหมาะสม
- เป็นผู้แก้ไขแบบในกรณีที่จำเป็น เพื่อเสนออนุมัติผู้ควบคุมงาน

ฝ่ายก่อสร้างถือเป็นหน่วยงานที่ทำรายได้หลักให้กับบริษัท บริษัทจึงต้องว่าจ้างบุคลากรที่มีคุณภาพและมีประสบการณ์ ดังนั้น บริษัทจึงได้ว่าจ้างวิศวกรจำนวนมากเพื่อดำเนินการในงานส่วนนี้

● ฝ่ายการตลาด

ฝ่ายการตลาดจะเป็นผู้ติดต่อประสานงานกับผู้ว่าจ้าง ผู้ควบคุมงาน และผู้บริหารโครงการเพื่อให้บริษัทเป็นที่รู้จักและได้รับการเชิญเข้าประมูลงาน และจะเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการดำเนินการตรวจสอบสถานะผู้ว่าจ้าง

ลูกค้าและแหล่งที่มาของวัสดุ

ในการสั่งซื้อวัสดุ บริษัทกำหนดให้ฝ่ายจัดซื้อเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมด โดยส่วนใหญ่วัสดุที่ใช้ในการติดตั้งเป็นวัสดุทั่วไป สามารถสั่งซื้อจากผู้จำหน่ายซึ่งมีจำนวนมากมาย อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าสำคัญของบริษัทสำหรับการสั่งซื้อวัสดุสามารถจำแนกตามกลุ่มต่างๆ ดังนี้

- กลุ่มผู้ขายอุปกรณ์ไฟฟ้าทั่วไป
- กลุ่มอุปกรณ์ที่วิศวกรรมเครื่องกลทั่วไป
- กลุ่มผู้ผลิตและขายหม้อแปลงไฟฟ้าและตู้ไฟฟ้า
- กลุ่มผู้ผลิตและขายเครื่องสูบลมและวาล์ว
- กลุ่มผู้ผลิตเครื่องปรับอากาศ

ที่ผ่านมา บริษัทมีการกระจายการสั่งซื้อในแต่ละกลุ่มสินค้า โดยจะมีลูกค้าสำหรับสินค้าแต่ละประเภทมากกว่า 1 รายเสมอ เว้นแต่กรณีเป็นสินค้าเฉพาะที่ระบุตามแบบก่อสร้างซึ่งเป็นส่วนน้อยทำให้ที่ผ่านมา บริษัทไม่เคยมีปัญหาในการจัดหาวัสดุนอกจากนี้ บริษัทไม่ได้พึ่งพิงลูกค้ารายใดเป็นพิเศษ เห็นได้จากมูลค่าการสั่งซื้อวัสดุกับลูกค้า 5 รายแรกอยู่ที่จำนวน คิดเป็นอัตราร้อยละ 14.22 ของมูลค่าการสั่งซื้อวัสดุทั้งหมด

สัดส่วนการสั่งซื้อวัสดุของบริษัทในช่วง 12 เดือน (สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556)

กลุ่มลูกค้า	ร้อยละเทียบกับมูลค่าการสั่งซื้อวัสดุทั้งหมด
กลุ่มลูกค้ารายใหญ่อันดับที่ 1-5	14.22
กลุ่มลูกค้ารายใหญ่อันดับที่ 6 - 20	14.01
กลุ่มลูกค้ารายย่อยอื่นๆ	71.77
รวม	100

2.1.3 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ยังคงมีมูลค่างานคงเหลือซึ่งยังไม่ครบกำหนดการส่งมอบทั้งสิ้น 5 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดโครงการที่บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมที่อยู่ระหว่างการดำเนินงาน

ชื่อโครงการ	ปีที่เริ่มงาน	ปีที่คาดว่าจะเสร็จ	รวมมูลค่าโครงการ	มูลค่าโครงการที่ยังไม่รู้เป็นรายได้
1 เซ็นทรัล สเตชั่นติวานนท์	2555	2557	228,037,383.18	31,169,866.10
2 Aspire ตากสิน-สาร	2556	2557	112,149,532.71	104,157,339.19
3 โครงการ Plum บางแค คอนโดมิเนียม	2556	2557	37,383,177.57	9,533,375.58
4 โครงการ Fuse Sense บางแค คอนโดมิเนียม	2556	2558	132,242,990.65	126,260,974.58
5 อาคารประยูรศักดิ์ ม.รังสิต	2556	2557	342,990,654.21	234,408,904.11
รวม			852,803,738.32	505,530,459.56

2.2 ธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

บริษัทเป็นผู้ให้บริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารขนาดกลางที่มีประสบการณ์กว่า 20 ปีในการดำเนินธุรกิจและทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญพิเศษ โดยบริษัทมีจุดเด่นที่บริษัทใช้ทีมงานบริหารที่เป็นวิศวกรซึ่งเข้าใจระบบวิศวกรรมในอาคารเป็นอย่างดี ประกอบกับการที่บริษัทดำเนินธุรกิจรับเหมาติดตั้งงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทำให้บริษัทมีความใกล้ชิดกับผู้ผลิอุปกรณ์ต่างๆ ส่งผลให้เข้าใจระบบการทำงานและสามารถบำรุงรักษาอุปกรณ์วิศวกรรมในอาคารได้เป็นอย่างดี

ขอบเขตงานบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารที่บริษัทให้บริการ ได้แก่ การควบคุมการทำงาน (Operation) การซ่อมบำรุงรักษา (Preventive Maintenance) การซ่อมแซม (Repairing) และการจัดการบริหารพลังงาน (Energy Conservation) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) การควบคุมการทำงาน (Operation)

บริษัทควบคุมการทำงานของอุปกรณ์เครื่องจักร โดยทั่วไป ทั้งการเปิด-ปิด การดูแลการใช้งานของอุปกรณ์เครื่องจักรให้มีประสิทธิภาพ รวมถึงการบันทึกข้อมูลการใช้สาธารณูปโภคต่างๆ เช่น การใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา

2) การซ่อมบำรุงรักษา (Preventive Maintenance)

โดยทั่วไป เจ้าของอาคารมักต้องการบริการซ่อมบำรุงรักษาตามกำหนดโดยเฉพาะสำหรับอุปกรณ์เครื่องจักรที่มีขนาดใหญ่และราคาแพง เนื่องจากต้นทุนในการบำรุงรักษามักจะต่ำกว่าค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หากเจ้าของอาคารละเลยจนทำให้อุปกรณ์ดังกล่าวชำรุด หรือความชำรุดในอุปกรณ์นั้นๆ มีผลทำให้ชิ้นส่วนอื่นเสียหายด้วย ก็จะทำให้มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่สูงขึ้นมาก หรือในอุปกรณ์บางประเภทไม่สามารถที่จะยอมให้มีการชำรุดเกิดขึ้นเพราะอาจจะเกิดอันตรายกับผู้ใช้งาน เช่น เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

บริษัทให้บริการซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์ในส่วนระบบไฟฟ้า ระบบประปาและสุขาภิบาล และระบบปรับอากาศ โดยบริษัทจะจัดทีมงานที่ประกอบด้วยวิศวกรและช่างเทคนิคเข้าประจำที่อาคารของผู้ว่าจ้าง โดยที่ทีมงานดังกล่าวจะเป็นผู้วางแผน ดำเนินการซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่สภาพที่ดี พร้อมใช้งานและทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการให้บริการจะครอบคลุมถึงค่าแรงงานและวัสดุสิ้นเปลืองในการซ่อมบำรุง แต่ไม่ครอบคลุมถึงอะไหล่และวัสดุสิ้นเปลืองที่ต้องเปลี่ยนตามอายุการใช้งาน ทั้งนี้การให้บริการบำรุงรักษาจะไม่ครอบคลุมถึงการซ่อมบำรุงใหญ่ (Overhaul) ซึ่งจำเป็นสำหรับอุปกรณ์บางประเภท เช่น การบำรุงรักษาเครื่องปั้มน้ำ บริษัทจะมีหน้าที่รับผิดชอบค่าแรงงาน ค่าสารหล่อลื่น แต่จะไม่ครอบคลุมถึงวัสดุที่ถึงกำหนดอายุการใช้งานและการซ่อมบำรุงใหญ่หลังการใช้งานเป็นระยะเวลานาน

3) การซ่อมแซม (Repairing)

บริษัทจะเป็นผู้ซ่อมแซมอุปกรณ์ในส่วนงานไฟฟ้า สุขาภิบาลและระบบปรับอากาศ ให้มีสภาพดังเดิมในกรณีที่มีการชำรุดอันเกิดการใช้งานหรือสิ้นอายุการใช้งาน โดยทีมงานของบริษัทจะตรวจว่ามีอุปกรณ์ใดชำรุด และทำรายงานและเบิกวัสดุจากผู้ว่าจ้างมาซ่อมแซม เช่น กรณีตรวจพบว่าหลอดไฟฟ้าในอาคารชำรุด บริษัทก็จะทำเรื่องเบิกหลอดไฟฟ้าเพื่อมาเปลี่ยน โดยปกติ ในการซ่อมแซมจะเกิดกับอุปกรณ์ที่มีราคาถูก กระบวนการทำงานไม่ซับซ้อน และความเสียหายจากการชำรุดที่เกิดขึ้นไม่ส่งผลกระทบต่อระบบการทำงานอื่นๆ หรือเป็นอันตรายต่อผู้ใช้งาน

4) การจัดการบริหารพลังงาน (Energy Conservation)

บริษัทมีหน้าที่ในการจัดการวิเคราะห์และทำรายงานการใช้พลังงานและสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อให้ผู้ว่าจ้างใช้วิเคราะห์และตัดสินใจในการบริหารพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่บริษัทรับจ้างบำรุงรักษาและซ่อมแซมมีดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า (Electrical System) ได้แก่ ตู้จ่ายไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าและหลอดไฟฟ้า เป็นต้น
- ระบบประปาและท่อในอาคาร (Sanitary and Pumping System) ได้แก่ เครื่องสูบน้ำ ท่อส่งน้ำดี และน้ำเสีย และอุปกรณ์สุขาภิบาลในห้องน้ำ เป็นต้น
- ระบบแจ้งเหตุและดับเพลิง (Fire Alarm and Fire Protection System) ได้แก่ เครื่องดักควันไฟฟ้า หัวฉีดดับเพลิง และระบบปั้มน้ำดับเพลิง เป็นต้น
- ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ (Air Conditional and Ventilation System) ได้แก่ เครื่องทำความเย็น ระบบทำความเย็น ท่อน้ำเย็นและท่อน้ำร้อน เป็นต้น
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water System) ได้แก่ ท่อน้ำเสีย ปั้มน้ำเสีย และระบบเติมอากาศ เป็นต้น
- ระบบโทรศัพท์ (Communication System) ได้แก่ เครื่องกระจายสัญญาณ และสายโทรศัพท์ เป็นต้น
- ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการให้บริการดูแลและซ่อมบำรุงระบบวิศวกรรม โดยถือเป็นอีกกิจกรรมการดำเนินงานหลักของบริษัท โดยมีรายละเอียดการให้บริการดังต่อไปนี้

ประสบการณ์งานด้านการบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบวิศวกรรม (อ้างอิงตามรอบบัญชี)

รายละเอียดโครงการสำคัญที่บริษัทรับจ้างบำรุงรักษาและซ่อมแซม สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 2556

ลำดับ	อาคาร	เริ่มต้น	สิ้นสุด	รายได้
1	EXIM Bank	1/1/2554	31/12/2556	9,936,000.00
2	หน่วยอาคารบริการส่วนภาคพื้น บมจ.การบินไทย	1/1/2556	30/6/2556	6,250,000.00
3	แอมโม่ฮอลล์	1/1/2555	31/12/2556	1,200,000.00
4	อาคาร Plaza 88	15/2/2555	14/2/2556	3,620,000.00
5	สวทช. ศูนย์บริหารจัดการเทคโนโลยี	16/7/2555	15/7/2556	5,109,345.79
6	สวทช.กลาง, สวทช.โยธี, สวทช. INC1, ตึกซอฟต์แวร์ปาร์ค, บ้านวิทยาศาสตร์สิรินธร	1/5/2555	30/4/2556	12,168,216.00
7	ศูนย์เทคโนโลยีและวัสดุแห่งชาติ	1/5/2554	30/4/2556	3,297,120.00
8	อาคารศูนย์นาโนเทคโนโลยีแห่งชาติ	1/10/2555	28/2/2556	250,000.00
รวม				41,830,681.79

หมายเหตุ : ในปี 2556 ตามข้อมูลที่ปรากฏด้านรายได้ในงานบริการดังกล่าวมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากบริษัทมีการยกเลิกโครงการและสงวนสิทธิ์ในการต่อสัญญา ด้วยบริษัทพิจารณาแล้วว่าในงานบริการดังกล่าวมีต้นทุนการบริการที่เพิ่มขึ้นแต่ผู้ว่าจ้างให้ปรับราคาบริการที่น้อยเกินจริง อีกทั้งมีปัจจัยที่ทำให้ต้นทุนการบริการดังกล่าวเพิ่มขึ้น อาทิ การขาดแคลนแรงงาน ทำให้มีค่าปรับตามสัญญาการจ้างงาน การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 300 บาท ทำให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้นจากสัญญาบริการเดิม

รายละเอียดโครงการสำคัญที่บริษัทรับจ้างบำรุงรักษาและซ่อมแซม สำหรับรอบ 1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2555

ลำดับ	อาคาร	เริ่มต้น	สิ้นสุด	รายได้
1	EXIM Bank	1/1/2554	31/12/2556	9,936,000.00
2	หน่วยอาคารบริการส่วนภาคพื้น บมจ.การบินไทย	1/1/2554	31/12/2555	15,621,600.00
3	แอมโม่ฮอลล์	1/1/2555	31/12/2555	1,200,000.00
4	อาคาร Plaza 88	15/2/2555	14/2/2556	3,620,000.00
5	สวทช. ศูนย์บริหารจัดการเทคโนโลยี	16/7/2555	15/7/2556	5,109,345.79
6	สวทช.กลาง, สวทช.โยธี, สวทช. INC1, ตึกซอฟต์แวร์ปาร์ค, บ้านวิทยาศาสตร์สิรินธร	1/5/2555	30/4/2556	12,168,216.00
7	ศูนย์เทคโนโลยีและวัสดุแห่งชาติ	1/5/2554	30/4/2556	3,297,120.00
8	อาคารศูนย์นาโนเทคโนโลยีแห่งชาติ	1/10/2555	28/2/2556	250,000.00
9	ครัวการบินกรุงเทพฯ	1/10/2555	31/12/2555	486,750.00
รวม				51,689,031.79

รายละเอียดโครงการสำคัญที่บริษัทรับจ้างบำรุงรักษาและซ่อมแซม สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555

ลำดับ	อาคาร	เริ่มต้น	สิ้นสุด	รายได้
1	EXIM Bank	1/1/2554	31/12/2556	4,968,000.00
2	หน่วยอาคารบริการส่วนภาคพื้น บมจ.การบิน	1/1/2554	31/12/2555	11,716,200.00
3	ตึกซอฟต์แวร์ปาร์ค	1/5/2554	30/4/2555	448,598.13
4	แอมโม่ฮอลล์	1/1/2555	31/12/2555	300,000.00
5	อาคาร Plaza 88	15/2/2555	14/2/2556	1,357,500.00
6	บ้านวิทยาศาสตร์สิรินธร	1/2/2554	30/4/2555	3,622,500.00
7	สวทช.กลาง,โยธี,Inc 1	1/5/2554	30/4/2555	7,494,232.71
8	สวทช. BioTec	1/5/2554	30/4/2555	4,317,796.26
9	สวทช. MTec	1/5/2554	30/4/2555	3,006,736.82
10	อาคารศูนย์นาโนเทคโนโลยีแห่งชาติ	1/5/2554	30/4/2555	275,418.00
11	สวทช. ศูนย์บริหารจัดการเทคโนโลยี	16/7/2554	15/7/2555	2,660,117.62
12	ศูนย์นาโนเทคโนโลยี	1/12/2554	30/4/2555	58,000.00
13	ครัวการบินกรุงเทพฯ	1/9/2554	31/8/2555	1,460,250.00
14	คณะนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์	1/10/2554	30/9/2555	834,657.32
15	อาคารศาลแขวงนนทบุรี	1/10/2554	30/9/2555	697,429.90
16	กรมศุลกากร	1/10/2554	30/9/2555	315,420.56
17	สวทช.กลาง,โยธี,Inc1,ตึกซอฟต์แวร์ ปาร์ค, บ้านวิทยาศาสตร์สิรินธร	1/5/2555	30/4/2556	2,028,036.00
รวม				45,560,893.32

รายละเอียดโครงการสำคัญที่บริษัทรับจ้างบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ้นสุด 30 มิ.ย. 2554

ลำดับ	อาคาร	เริ่มต้น	สิ้นสุด	รายได้
1	อาคารวานิช	1/3/2553	31/5/2554	383,799.99
2	สวทช.กลาง,สวทช โยธี,สวทช.INC1	1/5/2553	30/4/2554	2,567,522.65
3	สวทช.BIOTEC	1/5/2553	30/4/2554	1,370,728.96
4	สวทช.MTEC	1/5/2553	30/4/2554	954,519.62
5	หอพักสหกรณ์ สวทช.	1/5/2553	30/4/2554	200,000.00
6	สวทช.กลาง	1/6/2553	31/3/2554	50,025.00
7	สวทช. นาโนเทคโนโลยี	1/8/2553	30/4/2554	91,806.04
8	กรมศุลกากร	1/10/2553	30/9/2554	120,560.76
9	ศาลอุธรณ์	1/10/2553	30/9/2554	412,661.43
10	ศาลแขวงนนทบุรี	1/10/2553	30/9/2554	460,743.90

11	คปภ.	1/11/2553	31/10/2554	640,188.78
12	EXIM BANK	1/1/2554	31/12/2556	1,547,857.58
13	บมจ.การบินไทย (สุวรรณภูมิ)	1/1/2554	31/12/2555	3,905,400.00
14	ซอฟต์แวร์ปาร์ค	1/1/2554	30/4/2554	149,532.72
15	บจก.แอมโพรเทรค	1/1/2554	31/12/2554	496,224.96
16	บจก.ซีเซโต้	1/1/2554	31/12/2554	213,851.16
17	บจก.พลาซ่า 88	15/2/2554	14/2/2555	1,184,572.92
18	สวทช.บ้านวิทยาศาสตร์ สิรินคร	1/2/2554	30/4/2555	1,250,215.34
19	ศูนย์บริหารเทคโนโลยี	16/7/2554	15/7/2554	572,252.77
20	บจก.แหลมทองสหการ(งานเพิ่ม)	1/3/2554	31/5/2554	240,433.33
21	บจก.แหลมทองสหการ(อาคารวานิช2)	1/8/2553	28/2/2554	65,874.30
22	สวทช.กลาง,สวทช.โยธี,สวทช.INC1	1/5/2554	30/4/2555	1,352,371.24
23	สวทช.BIOTEC	1/5/2554	30/4/2555	719,632.72
24	สวทช.MTEC	1/5/2554	30/4/2555	501,122.80
25	หอพักสหกรณ์ สวทช.	1/5/2554	30/9/2554	110,000.00
26	สวทช.กลาง	1/5/2554	30/4/2555	45,903.00
27	ซอฟต์แวร์ปาร์ค	1/5/2554	30/4/2555	74,766.36
28	บจก.แหลมทองสหการ	1/8/2553	28/2/2554	117,433.33
29	บจก.แหลมทองสหการ(อาคารวานิช 2)	1/8/2553	28/2/2554	32,937.15
30	อาคารวานิช 2	1/8/2553	28/2/2554	134,550.00
รวม				19,967,488.81

2.2.1 การตลาดและการแข่งขัน

กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ

การบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคารอย่างมืออาชีพ บริษัทเน้นการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบวิศวกรรมประกอบอาคารอย่างมืออาชีพ โดยมีแผนการดำเนินงานชัดเจนเป็นระบบ มีการควบคุมการทำงานโดยวิศวกรที่มีประสบการณ์การทำงานโดยตรง และมีการจัดเวรในการทำงานเป็นกะเพื่อให้พนักงานไม่เหนื่อยล้า และทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การให้ความสำคัญต่อการประหยัดพลังงานและการเพิ่มประสิทธิภาพเครื่องจักร บริษัทเน้นการให้บริการที่ครอบคลุมถึงการช่วยเหลือผู้ว่าจ้างในการควบคุมการใช้พลังงานและสาธารณูปโภคอื่นๆ อย่างมีประสิทธิภาพและใช้คนน้อยที่สุด โดยเน้นการดูแลเครื่องจักรให้มีประสิทธิภาพการทำงานที่ดีโดยการตรวจสอบการใช้พลังงานของเครื่องจักรนั้นๆ อย่างสม่ำเสมอ และจัดทำรายงานการใช้พลังงานให้กับผู้ว่าจ้างเพื่อใช้วิเคราะห์และบริหารจัดการ

การอบรมและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถในระดับดีเยี่ยม บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาคุณภาพบุคลากรโดยการจัดอบรมพนักงานเพื่อให้ความรู้ในการบำรุงรักษาเครื่องจักรต่างๆ ทั้งจากการบรรยายและสัมมนาที่จัดขึ้นภายในหรือจากภายนอก

แนวโน้มทางการตลาดและการแข่งขัน

อุตสาหกรรมบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร เป็นอุตสาหกรรมที่ประกอบไปด้วยผู้ประกอบการรายใหญ่อันดับหนึ่ง และผู้ประกอบการรายเล็กอีกหลายราย และตามข้อมูลที่สำรวจเมื่อปี 2551 มีจำนวนผู้ประกอบการทั้งสิ้น 1,287 ราย และมีรายได้รวมกันเท่ากับ 11,326 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกัน ผู้ประกอบการ 50 รายแรกที่มีรายได้สูงสุดมีรายได้รวมกัน 9,344 ล้านบาท¹ หรือคิดเป็นร้อยละ 82.51 ของรายได้รวมของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมนี้ทั้งหมด โดยลักษณะการแข่งขันในอุตสาหกรรม จะแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะใหญ่ๆ ตามลักษณะของลูกค้า: ภาครัฐ และภาคเอกชน

ลักษณะของลูกค้า

ภาครัฐ

ในส่วนของงานจากภาครัฐ ผู้ว่าจ้างจะให้ความสำคัญกับราคามากเพื่อให้สอดคล้องกับงบประมาณของรัฐ โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเดิม ผู้ว่าจ้างจะเรียกผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาประมูลงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายเล็กที่ทำงานไม่ได้มาตรฐานเท่ากับรายใหญ่แต่เสนอราคาต่ำกว่ามาก เพื่อเป็นการกดดันให้ผู้รับจ้างรายเดิมไม่ปรับราคาเพิ่ม หรือต้องปรับลดราคาลง อย่างไรก็ตาม หากราคาประมูลต่ำมากจริงๆ ผู้รับจ้างรายเดิม ก็อาจยอมเสียงานให้ผู้ประกอบการรายเล็กไป ด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่รับงานจากภาครัฐจะเป็นผู้ประกอบการรายเล็กและมีการแข่งขันกันทางด้านของราคาสูงมาก

ภาคเอกชน

ในส่วนของภาคเอกชน ก็มีการเชิญผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาประมูลราคาเพื่อทดแทนราคาเช่นกัน แต่ผู้ว่าจ้างในภาคเอกชนจะให้ความสำคัญกับคุณภาพของการให้บริการมากกว่าผู้ว่าจ้างภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่บางราย อาจมีลักษณะของการผูกขาดงานในรูปแบบของการให้บริการแบบครบวงจรหรือมีเครือข่ายทั่วถึงทุกภูมิภาคซึ่งให้ความสะดวกแก่ผู้ว่าจ้าง และเป็นอุปสรรคต่อผู้ประกอบการรายเล็กไม่ให้เข้ามาแทรกแซงในอุตสาหกรรม (Barrier to Entry) โดยผู้ประกอบการในภาคเอกชนที่สำคัญ ได้แก่ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น ซึ่งบริษัทเหล่านี้จะให้บริการกับอาคารชุด อาคารพาณิชย์ อาคารค้าปลีก และอาคารของข้าราชการ เป็นส่วนใหญ่

¹ ที่มา: CORPUS BOL

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจ

โดยส่วนใหญ่ อุตสาหกรรมบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบวิศวกรรมประกอบอาคารจะมีการแปรผันน้อยเมื่อเทียบกับภาวะเศรษฐกิจ เนื่องจากระบบต่างๆ ในอาคารสาธารณะจะต้องได้รับการดูแลตรวจสอบและบำรุงรักษาให้สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยตามกฎหมาย กล่าวคือ ความต้องการบริการในตลาด (Demand) จะค่อนข้างคงที่ อย่างไรก็ตาม อาจจะมีการกดดันและต่อรองในเรื่องของราคามากขึ้นในกรณีที่เศรษฐกิจอยู่ในสภาวะถดถอย

กฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ในการควบคุมอาคาร

การที่มีกฎหมายใหม่ๆ หรือกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รัดกุมมากขึ้น ก็จะทำให้มีความต้องการในตลาดที่จะว่าจ้างผู้ประกอบการที่ให้บริการอย่างมีคุณภาพและได้มาตรฐานมีมากขึ้น และอาจเป็นอุปสรรคต่อผู้ประกอบการรายเล็กที่มุ่งเน้นไปในเรื่องของราคาเพียงอย่างเดียว ซึ่ง ณ วันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2548 ได้มีการประกาศกฎกระทรวงที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 มาตรา 32 ทวิ (3) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศดังกล่าวได้ครอบคลุมการตรวจสอบอาคารในส่วนสำคัญต่างๆ โดยมุ่งเน้นไปที่ ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย และสมรรถนะในการอพยพเคลื่อนย้ายผู้ใช้อาคาร ซึ่งเมื่อทำการตรวจสอบแล้วก็ต้องส่งรายงานให้พนักงานท้องถิ่น โดยที่ถ้าหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง อาคารอาจถูกสั่งหยุดการใช้งานได้ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ใช้อาคาร

2.2.3 การสรรหางาน

บริษัทรับจ้างบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบงานวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งในส่วนของงานภาครัฐและภาคเอกชน โดยรายได้หลักของบริษัทมาจากการในส่วนงานภาครัฐ ซึ่งในตั้งแต่ปี 2554 ถึง 2556 รายได้จากภาครัฐและหน่วยงานราชการคิดเป็นร้อยละ 59.51 ของรายได้จากการรับจ้างบำรุงรักษาและซ่อมแซมทั้งหมด

ตารางแสดงสัดส่วนรายได้จากงานบริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมแยกตามประเภทผู้ว่าจ้าง

ประเภทผู้ว่าจ้าง	สำหรับ 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554	สำหรับ 12 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555	สำหรับ 6 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2555	สำหรับ 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556
ภาครัฐ	13,432,845.00	30,278,345.19	30,760,681.79	8,275,299.65
ภาคเอกชน	6,534,643.81	15,282,548.13	20,928,350.00	8,699,330.26
รวม	19,967,488.81	45,560,893.32	51,689,031.79	16,974,629.91

บริษัทสรรหางานโดย 2 วิธีหลัก ได้แก่ การประมูลงาน (Competitive Bidding) และการนำเสนอและเจรจาต่อรองกับเจ้าของงานหรือผู้บริหารโครงการ (Negotiation Deal) โดยงานจากภาครัฐทั้งหมดจะผ่านกระบวนการประมูลงาน ในขณะที่งานภาคเอกชนส่วนใหญ่นิยมใช้การเจรจาต่อรองโดยตรงกับเจ้าของงาน

● การดำเนินงาน

บริษัทเป็นผู้ให้บริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ที่มีขั้นตอนการทำงานชัดเจนและเป็นระบบ โดยมีการกำหนดขั้นตอนการทำงานที่สำคัญประกอบด้วย งานเตรียมการก่อนรับมอบพื้นที่ งานเตรียมการและงานระหว่างการบริหารพื้นที่

ก) งานเตรียมการก่อนรับมอบพื้นที่

1. การเข้ารับทราบรายละเอียด – บริษัทรับฟังบรรยายสรุปเกี่ยวกับอาคาร เพื่อประกอบการวางแผนดำเนินการบริหารงานต่อไป
2. การสำรวจพื้นที่ - บริษัทจัดพนักงานเข้าสำรวจพื้นที่และเก็บข้อมูลต่างๆ จากผู้ว่าจ้างพร้อมทั้งความต้องการในการดูแลผู้ใช้อาคาร เพื่อนำมาพิจารณาวางแผนกำลังคนให้เหมาะสม
3. การจัดเตรียมเอกสาร - หลังจากได้รับการว่าจ้าง ผู้ว่าจ้างจะจัดส่งรายละเอียดต่างๆ สำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอาคาร โดยมีบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนี้
 - ข้อมูลสำเนาใบเสร็จค่าไฟฟ้า ,ค่าน้ำประปา
 - ข้อมูลการออกแบบอาคาร เช่นรายการคำนวณโครงสร้าง ,รายการคำนวณแบบงานระบบต่างๆ
 - แบบชุดก่อสร้างจริง คู่มือการใช้งานระบบต่างๆ รายนามผู้ขายและติดตั้งระบบต่างๆ
 - สำเนาใบอนุญาตต่างๆ จากทางราชการ
 - รายการอุปกรณ์ส่วนควบประกอบอาคาร ณ วันที่บริษัทจะเข้าดำเนินการ
4. การขออนุมัติแผนการทำงาน - บริษัทนำเสนอและขออนุมัติแผนการทำงาน และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในกรณีที่ต้องมีการปรับปรุงแผนงานหรือเอกสาร บริษัทจะดำเนินการแก้ไขและนำเสนอใหม่ภายใน 7 วัน

ข) งานเตรียมการ

1. การจัดพนักงานประจำหน่วยงาน - บริษัทจัดพนักงานประจำอาคารตามความเหมาะสม กรณีที่มีการเปลี่ยนพนักงานจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ว่าจ้างเพื่อขออนุมัติล่วงหน้า

2. การประสานงานภายในอาคาร - บริษัทจะเป็นตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ดำเนินการประสานงานกับผู้ใช้อาคารในด้านงานระบบอำนวยความสะดวกของอาคาร (Utility system) นอกจากนี้จะทำหน้าที่ประสานงานกับผู้บริหารอาคาร เพื่อการดำเนินการบริหารอาคารในแนวทางเดียวกัน
3. การติดตามการรับประกันผลงานของผู้รับเหมาติดตั้งงานระบบ - ในช่วงระหว่างผู้รับเหมาปรับปรุงและติดตั้งระบบต่างๆ ซึ่งยังมีภาระรับประกันผลงาน บริษัทจะตรวจสอบระยะเวลาการรับประกันผลงานของผู้รับเหมางานติดตั้งพร้อมทั้งช่วยในการติดตามผู้รับเหมาเข้ามาแก้ไขงานต่างๆ ให้สำเร็จลุล่วง
4. ให้คำแนะนำมาตรการความปลอดภัย - บริษัทจะให้คำแนะนำการจัดระเบียบเพื่อรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร และเข้าสนับสนุนจัดเตรียมความพร้อมของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร เพื่อรองรับสถานการณ์หากเกิดอุบัติเหตุภายในอาคาร
5. จัดเตรียมสำนักงานประจำอาคาร - ผู้ว่าจ้างต้องยินยอมให้บริษัทใช้สถานที่ภายในอาคารเพื่อใช้เป็นห้องทำงานในการบริหารอาคาร ห้องเก็บพัสดุและห้องปฏิบัติการ โดยจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอต่อพนักงานบริหารอาคาร ได้แก่ โต๊ะ เก้าอี้สำนักงาน ตู้เก็บเอกสาร ตู้เก็บพัสดุ โทรศัพท์ แสงสว่าง ปลั๊ก และเครื่องปรับอากาศ
6. การตรวจสอบสภาพเครื่องจักรก่อนรับงาน (Joint Inspection) - บริษัทจะร่วมกับตัวแทนผู้ว่าจ้างทำการตรวจสอบสภาพอุปกรณ์เครื่องจักรทั้งหมดก่อนรับมอบงาน การตรวจสอบดังกล่าวเพื่อให้บริษัทและผู้ว่าจ้างรับทราบสภาพของอุปกรณ์เครื่องจักร เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงหรือติดตามปัญหาต่อผู้ติดตั้งและผู้ว่าจ้าง
7. การรับมอบหมายงาน - บริษัทจะรับมอบงานตามสภาพความเป็นจริงโดยอาศัยรายงานการตรวจ (Joint Inspection) เป็นหลักฐาน บริษัทจะรับประกันการบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องจักรทุกเครื่องหลังจากอุปกรณ์เครื่องจักรที่มีปัญหาชำรุดได้รับการแก้ไขเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทอาจเสนองานซ่อมแซมเพิ่มเติมจากสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์เครื่องจักรขนาดใหญ่ในส่วนที่ชำรุดก่อนการรับงาน
8. การส่งมอบพื้นที่ (Hand Over) - ผู้ว่าจ้างต้องจัดแผนงานการส่งมอบงานระหว่างบริษัทที่ดำเนินการอยู่กับบริษัทด้วยเอกสารคู่มือการบำรุงรักษาแผนงานเปิด – ปิดระบบต่างๆ ในอาคาร ประวัติและข้อมูลการซ่อมแซมเครื่องจักร ค่าพลังงานไฟฟ้าและน้ำประปา ผลวิเคราะห์น้ำเสียในแต่ละเดือน โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกการส่งมอบอย่างเป็นทางการ รวมถึงบันทึกการใช้พื้นที่ จำนวนเอกสาร กุญแจและอุปกรณ์ต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง

ค) งานระหว่างการบริหารพื้นที่

1. การควบคุมการทำงาน (Operation) - บริษัทจะจัดเจ้าหน้าที่ช่างเทคนิคและหัวหน้าช่างเทคนิคประจำอาคารเพื่อควบคุมการทำงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ดังนี้
 - เดินเครื่องและเปิด-ปิดอุปกรณ์เครื่องจักร ตลอดจนระบบประกอบอาคารให้มีการทำงานตามตารางการเปิดใช้ของอาคารอย่างเหมาะสมและถูกต้อง
 - ดูแลควบคุมและตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์เครื่องจักร ให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมกับการใช้งาน
 - ทำการควบคุมปรับแต่งการทำงานของอุปกรณ์เครื่องจักร ให้มีประสิทธิภาพสูงสุดและให้ได้มาซึ่งการประหยัดพลังงานและการบริการที่เหมาะสมต่อการใช้งาน
 - บันทึกการใช้พลังงานไฟฟ้า น้ำประปา ตลอดจนวัสดุสิ้นเปลืองต่างๆ
 - ตรวจสอบระบบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย เช่น Extinguisher ตามตารางการตรวจสอบประจำเดือน ครึ่งปี และประจำปี ให้พร้อมสำหรับการใช้งาน การดูแลควบคุมอุปกรณ์เครื่องจักรในระบบป้องกันอัคคีภัยไม่รวมความรับผิดชอบในการผจญเพลิงแต่สามารถมีส่วนเข้าร่วมช่วยเหลือในการผจญเพลิง
2. การซ่อมบำรุงรักษา (Preventive Maintenance) - บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการวางแผนการซ่อมบำรุงอุปกรณ์เครื่องกล ไฟฟ้าและส่วนเครื่องปรับอากาศ ที่ระบุตามสัญญาในการซื้ออุปกรณ์ (Equipment list) หลังจากสิ้นสุดสัญญารับประกันหรือพ้นระยะผูกพันกับผู้ให้บริการเดิม ซึ่งจะใช้วิธีตามข้อปฏิบัติของผู้ว่าจ้างและของบริษัทในการบำรุงรักษาตามเข้ามาจัดการ โดยจัดวางแผนงานซ่อมบำรุงให้ครบถ้วน ซึ่งจะแบ่งการบำรุงรักษาเป็นแผนงานประจำสัปดาห์ ประจำเดือน ประจำครึ่งปี และประจำปี ต่อเครื่องจักรและชนิดของเครื่องจักรแต่ละเครื่อง ซึ่งการบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องจักรดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของบริษัททั้งสิ้น ยกเว้น อะไหล่ วัสดุสิ้นเปลือง ที่ต้องเปลี่ยนตามวาระการใช้งานจะอยู่ในส่วนของผู้ว่าจ้าง
- บริษัทจะดำเนินการตามแผนงานการตรวจวิเคราะห์สภาพอุปกรณ์เครื่องจักร (Predictive Maintenance Plan) ด้วยเครื่องมือพิเศษทางเครื่องกลและไฟฟ้าเพื่อประกอบการตรวจสอบวิเคราะห์สภาพอุปกรณ์เครื่องจักรกลและไฟฟ้าที่สำคัญ เช่น MDB และอื่นๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในเชิงบำรุงรักษาเชิงป้องกันและความปลอดภัยทางด้านอัคคีภัย
3. การซ่อมแซม (Repairing) - การซ่อมแซมอุปกรณ์ตามสัญญาให้กลับมาใช้งานได้ตามปกติจะอยู่ในความรับผิดชอบของบริษัท แต่ไม่รวมถึงการซ่อมใหญ่ (Overhaul) หรือการดัดแปลงระบบให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น ซึ่งบริษัทจะเสนอราคาต่างหาก

4. การจัดการบริหารพลังงาน (Energy Conservation) - บริษัทจะทำการเก็บบันทึกข้อมูลการใช้ไฟฟ้า เพื่อเป็นฐานข้อมูลและการควบคุมบริหาร โดยจะสรุปเป็นตารางข้อมูลมาตรฐาน กราฟ สถิติแสดงการเปลี่ยนแปลง การวิเคราะห์การใช้น้ำและไฟ ตลอดจนข้อแนะนำและข้อมูลอันเป็นประโยชน์อื่นๆ เพื่อแสดงในรายงานผลการปฏิบัติงานและการบริหารงานระบบเครื่องกลและไฟฟ้า ภายใต้หัวข้อ Energy Management ซึ่งบริษัทจะจัดส่งให้แก่ผู้ว่าจ้างทุกเดือน ภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป
5. การสนับสนุนและควบคุมการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ - บริษัทจะจัดการอบรมให้ความรู้แก่ผู้จัดการแผนปฏิบัติการ (Operation & Maintenance Manager) และผู้บริหารระดับกลางโดยผู้เชี่ยวชาญของบริษัท ซึ่งมีความรู้ ประสบการณ์ ด้านการบริหารงานระบบในรูปแบบ Operation เพื่อให้คำแนะนำในการบริหารอาคารต่างๆ รวมถึงการเป็นที่ปรึกษาในการซ่อมบำรุงต่างๆ ตามที่ผู้ว่าจ้างร้องขอ

2.2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของบริษัทฯ

โดยสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทไม่มีงานสัญญาการให้บริการด้านดูแลรักษาและซ่อมบำรุงระบบ วิศวกรรมคงเหลือ เนื่องด้วยมีการยกเลิกสัญญาจ้างงานในการให้บริการ และการหมดอายุสัญญาการว่าจ้าง โดยทางบริษัท สงวนสิทธิ์ไม่เข้าร่วมประมูลงานว่าจ้างใหม่ เนื่องด้วยค่าแรงที่สูงขึ้น และไม่สามารถปรับเพิ่มราคาการบริการจากผู้ว่าจ้างได้ ทั้งนี้ การยกเลิกสัญญาดังกล่าวได้กระทำโดยพิจารณาคำจนถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกลุ่มผู้รับเหมาหลัก

บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ซึ่งงานดังกล่าวจะดำเนินการควบคู่ไปกับงานโครงสร้างที่มีผู้รับเหมางานโครงสร้างเป็นผู้วางแผนและบริหารโครงการเป็นหลัก อีกทั้งในส่วนของงานของภาครัฐ มักจะเป็นการว่าจ้างแบบสัญญาเดียวคือ การว่าจ้างผู้รับเหมางานโครงสร้างให้เป็นผู้รับเหมาหลักและเป็นผู้ว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงในงานอื่นๆ อีกทอดหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารส่วนใหญ่รวมถึงบริษัท จึงมักต้องดำเนินงานภายใต้สัญญาผู้รับเหมาช่วงกับผู้รับเหมาหลัก ซึ่งอาจทำให้มีข้อเสียเปรียบในการรับงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนงานภาครัฐ เนื่องจากไม่สามารถเข้าประมูลงานโดยตรงเพื่อเป็นผู้รับเหมาหลัก และมีอำนาจต่อรองกับกลุ่มผู้รับเหมาหลักน้อย

อย่างไรก็ดี แม้ว่าบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกลุ่มผู้รับเหมาหลัก แต่บริษัทคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากกลุ่มผู้รับเหมางานโครงสร้างมักไม่มีความชำนาญในงานวิศวกรรมประกอบอาคาร ดังนั้น ผู้รับเหมางานโครงสร้างกับผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารจึงมีความสัมพันธ์ในลักษณะการพึ่งพิงกัน และหากพิจารณาถึงอำนาจต่อรองหรือข้อเสียเปรียบในการเข้าประมูลงานของบริษัทเปรียบเทียบกับผู้รับเหมาหลักแล้ว บริษัทคาดว่าข้อเสียเปรียบดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือความสามารถแข่งขันของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในอุตสาหกรรม

ธุรกิจผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารมีผู้ประกอบการจำนวนมาก ตั้งแต่รายเล็กที่มีพนักงานเพียง 1-2 คน จนถึงรายใหญ่ที่มีพนักงานมากกว่า 1,000 คน เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีข้อจำกัดในการเข้ามาดำเนินธุรกิจ (Barriers to Entry) ดังนั้น จึงเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้รับเหมาแต่ละรายจะใช้นโยบายแข่งขันด้านราคาในการประมูลงาน เพื่อให้มีกระแสเงินสดรับเพียงพอต่อค่าใช้จ่ายคงที่ที่บริษัทแบกรับ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ของผู้ดำเนินธุรกิจอุตสาหกรรมลดต่ำลง

อย่างไรก็ดี โดยปกติแล้วความสามารถในการรับเหมางานหนึ่งๆ จะขึ้นอยู่กับขนาดเงินทุนหมุนเวียนของผู้รับเหมาแต่ละราย การแข่งขันส่วนใหญ่จึงจะเกิดขึ้นเฉพาะในกลุ่มที่มีขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน โดยบริษัทซึ่งถือเป็นผู้รับเหมาขนาดกลางที่มีความสามารถและความสนใจในการประมูลงานมูลค่าตั้งแต่ 30 - 500 ล้านบาท จึงแข่งขันกับกลุ่มผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีจำนวนไม่เกิน 30 รายเท่านั้น ทำให้บริษัทไม่ได้เผชิญความเสี่ยงด้านการแข่งขันที่สูงมากนัก

นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายการควบคุมการเข้าประมูลงานที่เข้มงวด โดยจะไม่เข้าประมูลงานที่บริษัทเห็นว่ามีการแข่งขันรุนแรงโดยการตัดราคา แต่มีนโยบายในการเลือกรับงานที่มีอัตรากำไรเหมาะสม เพื่อรักษาระดับคุณภาพงานก่อสร้างในระดับดีเยี่ยม ซึ่งบริษัทเชื่อว่าจะไม่สามารถดำเนินการได้หากบริษัทเข้าประมูลในโครงการที่มีการแข่งขันสูงและตัดราคากันอย่างมาก

3. ความเสี่ยงด้านความต่อเนื่องของรายได้

โดยลักษณะการรับงานของบริษัทผ่านการประมูลงาน ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการมีรายได้ไม่ต่อเนื่องหากบริษัทไม่สามารถชนะการประมูลงานใหม่ๆ ได้ และในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำซึ่งส่งผลให้มีการแข่งขันสูงในด้านราคา บริษัทอาจไม่สามารถชนะการประมูลได้เนื่องจากบริษัทจะไม่ประมูลงานที่มีอัตรากำไรต่ำเกินไป ดังนั้น บริษัทอาจมีรายได้ลดน้อยลงหรือไม่ต่อเนื่อง ทำให้ผลประกอบการของบริษัทไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ที่ผ่านมา บริษัทสามารถที่จะประมูลงานและได้รับงานอย่างต่อเนื่องจนมีรายได้เติบโตพอสมควร ถึงแม้บริษัทอาจเผชิญปัญหาที่จะมีรายได้ลดลงในบางช่วงเวลา เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันที่สูง แต่บริษัทก็อาศัยสายสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าสำคัญ ชื่อเสียง คุณภาพของงานที่รับจ้างในอดีต เป็นสิ่งที่สนับสนุนให้บริษัทสามารถชนะการประมูลงานหรือได้รับเลือกเป็นผู้รับเหมาได้อย่างต่อเนื่องในระดับหนึ่ง

4. ความเสี่ยงทางด้านเครดิตอันเนื่องจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้ว่าจ้าง

บริษัทเป็นบริษัทผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารขนาดกลางที่มีทุนจดทะเบียน ที่งานและเงินทุนไม่มากนัก ทำให้ไม่สามารถที่จะรับเหมางานได้เป็นจำนวนมาก หากมีผู้ว่าจ้างรายใดผิดนัดชำระหนี้หรือต่อรองเพื่อขอชำระเงินไม่เต็มจำนวน ทั้งในส่วนงานตามสัญญาหลักหรือในส่วนงานเพิ่ม ก็จะมีผลกระทบต่อผลประกอบการอย่างมีนัยสำคัญ ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีสัญญารับประกันการติดตั้งที่บริษัทสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ว่าจ้างได้ บริษัทก็ยังมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินคืนหรือได้คืนไม่เต็มจำนวนจากผู้ว่าจ้าง อันเนื่องมาจากการเงินของผู้ว่าจ้างไม่อยู่ในสถานะที่สามารถชำระเงินได้

บริษัทให้ความสำคัญต่อบัญชีเสี่ยงนี้อย่างมาก จึงมีมาตรการที่เข้มงวดเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการประมูลงาน โดยจะมีการตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้ว่าจ้างก่อนการประมูล ด้วยการตรวจสอบงบการเงินของผู้ว่าจ้าง สอบถามเครดิตผู้ว่าจ้างจากคู่ค้า และผู้ควบคุมงาน รวมถึงการประเมินความเสี่ยงด้วย Qualitative Method หากพบว่าผู้ว่าจ้างรายนั้นมีความเสี่ยงสูง บริษัทก็จะไม่เข้าร่วมประมูลงาน หรือเข้าประมูลในอัตรากำไรที่สูงเพื่อชดเชยความเสี่ยง และเมื่อประมูลงานได้แล้ว บริษัทก็มีนโยบายควบคุมด้วยการไม่อนุมัติงานเพิ่มใดๆ ก่อนได้รับคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ว่าจ้าง หรือหากปริมาณงานเพิ่มหักกลบลบกับปริมาณงานเดิมมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างาน บริษัทดำเนินการให้เจ้าของโครงการและผู้ควบคุมงานตกลงทำสัญญาว่าจ้างในส่วนงานเพิ่มทันที เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการได้รับเงินไม่เต็มจำนวนหรือการต่อรองที่มากเกินไปในภายหลังจากผู้ว่าจ้างสำหรับส่วนงานเพิ่มนั้น

5. ความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุ

ในการรับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่ บริษัทจำเป็นต้องยื่นราคาวัสดุที่ใช้ไว้ตลอดระยะเวลาในการปฏิบัติงาน บริษัทจึงอาจประสบปัญหาในการทำกำไรไม่ได้ตามเป้าหมาย หรือขาดทุน หากราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งวัสดุที่มีการใช้ในปริมาณที่มาก เช่น สายไฟฟ้า ท่อไฟฟ้าและท่อประปา เป็นต้น และวัสดุที่มีราคาสูง เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องสูบน้ำ และเครื่องทำความเย็น เป็นต้น

บริษัทคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากก่อนการยื่นราคาค่าก่อสร้างในการประมูลงานนั้น บริษัทมักจะเจรจากับคู่ค้าของบริษัทที่ร่วมงานกันมาอย่างยาวนาน ให้เสนอราคาและยื่นราคาตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง และบริษัทได้ใช้ราคา

ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวในการเสนอราคาเพื่อประมูลงาน ดังนั้น โดยปกติที่ผ่านมา บริษัทจะได้รับผลกระทบจากการปรับราคาวัสดุไม่มากนัก

6. ความเสี่ยงเนื่องจากการควบคุมต้นทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรือจากการทุจริต

ในการรับเหมางานวิศวกรรมประกอบอาคาร บริษัทมีความจำเป็นต้องสั่งซื้อและติดตั้งวัสดุจำนวนมาก จึงอาจประสบปัญหาในการควบคุมต้นทุน ทั้งในส่วนที่เกิดจากการใช้วัสดุที่มากเกินไป และจากการที่สั่งซื้อวัสดุในราคาที่แพงกว่าประมาณการ ทั้งนี้อาจเกิดจากการประมาณการต้นทุนที่ผิดพลาด การควบคุมราคาสั่งซื้อที่ไม่มีประสิทธิภาพ การควบคุมปริมาณการใช้วัสดุที่ไม่มีประสิทธิภาพ หรือการทุจริตในกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งความเสียหายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทตระหนักดีถึงความสำคัญของการควบคุมต้นทุน จึงจัดให้มีระบบการควบคุมในหลายรูปแบบ ได้แก่ การควบคุมการใช้วัสดุ การสั่งซื้อผ่านส่วนกลาง และการควบคุมต้นทุนของฝ่ายบริหาร โดยในประเด็นการควบคุมการใช้วัสดุนั้น บริษัทมีข้อกำหนดให้ฝ่ายก่อสร้างมีหน้าที่จัดทำแบบก่อสร้างละเอียดเพื่อใช้ในการก่อสร้างและสั่งซื้อวัสดุซึ่งจะทำให้การประมาณปริมาณการใช้มีความถูกต้องแม่นยำ และบริษัทยังจัดให้มีฝ่ายควบคุมการใช้วัสดุ ซึ่งมีหน้าที่เข้าไปตรวจสอบปริมาณการใช้วัสดุในแต่ละหน่วยงาน สำหรับระบบการควบคุมการสั่งซื้อวัสดุผ่านส่วนกลางนั้น บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อสินค้าทั้งหมดผ่านฝ่ายจัดซื้อส่วนกลางเท่านั้น โดยการสั่งซื้อวัสดุเทคนิคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากวิศวกรก่อน และจึงส่งให้ฝ่ายจัดซื้อเป็นผู้ดำเนินการภายใต้การกำกับดูแลของผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมต้นทุน โดย ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ผู้บริหารสามารถที่จะรับรู้ต้นทุนโครงการเทียบกับความก้าวหน้าของงาน มูลค่างานที่ประมูลและมูลค่ากำไรขาดทุนของโครงการได้ และหากรายการใดมีการใช้งบประมาณที่เกินกว่าประมาณการ ระบบจะไม่อนุญาตให้มีการสั่งซื้อเพิ่มจนกว่าจะได้รับการชี้แจงจากผู้จัดการโครงการนั้นๆ ก่อน ซึ่งบริษัทเชื่อว่าภายใต้ระบบการควบคุมต้นทุนดังกล่าวนับเป็นระบบควบคุมที่มีประสิทธิภาพทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าบริษัทจะเชื่อมั่นในจริยธรรมของพนักงานบริษัทที่ปฏิบัติมาอย่างดีโดยตลอด ระบบควบคุมต้นทุนดังกล่าวก็เป็นระบบ Check and Balance ที่จะทำให้อีกโอกาสในการกระทำทุจริตเป็นไปได้ยาก

7. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาทีมงานและผู้บริหารโดยเฉพาะวิศวกรที่มีประสบการณ์

ในการดำเนินธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรม ความสำเร็จในด้านการบริหารโครงการ และการควบคุมต้นทุนของโครงการนั้นต้องอาศัยความสามารถของวิศวกรเป็นสำคัญ ทั้งจากการบริหารโครงการก่อสร้างที่จะต้องก่อสร้างงานให้ทันตามกำหนดเวลาและให้ได้คุณภาพตามที่ผู้ว่าจ้างต้องการ การประมูลงานให้ได้ในราคาที่เหมาะสม และการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามเป้าหมาย งานในส่วนต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ล้วนต้องการวิศวกรที่มีประสบการณ์ยาวนานและมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ดังนั้นหากบริษัทไม่สามารถที่จะรักษากลุ่มบุคลากรในส่วนดังกล่าวไว้กับบริษัท บริษัทอาจไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเป้าหมายและส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท

บริษัทเข้าใจดีถึงความสำคัญของบุคลากร บริษัทจึงให้ความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพวิศวกรของบริษัท รวมถึงการพยายามที่จะให้กลุ่มวิศวกรที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นร่วมงานกับบริษัทในระยะยาว ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีนโยบายการรับ

พนักงานระดับวิศวกรมาร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่เริ่มสำเร็จการศึกษาและส่งเสริมให้มีการพัฒนาตนเองทั้งจากประสบการณ์ทำงานที่มากขึ้นตามอายุงาน

8. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจรับเหมาซึ่งยังคงขาดแคลนแรงงานประจำเป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องพึ่งพาแรงงานจากภาคเกษตรกรรมซึ่งเป็นแรงงานที่ผันผวนตามฤดูกาล บริษัทจึงอาจประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานในฤดูกาลเพาะปลูก หรือเก็บเกี่ยว และช่วงเทศกาลต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารโครงการทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนงานที่วางไว้ ทำให้มีต้นทุนค่าแรงเพิ่มขึ้นจากการเร่งทำงาน หรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มจากการถูกปรับจากเจ้าของโครงการเนื่องจากดำเนินงานล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง บริษัทตระหนักดีถึงปัญหาดังกล่าว ดังนั้น ในการวางแผนงานก่อสร้างและการประมูลงานทุกครั้ง บริษัทจึงคำนวณผลกระทบในด้านต้นทุนจากการเร่งดำเนินการเพื่อทดแทนเวลาที่ขาดแคลนแรงงาน รวมไว้ในราคาประมูล รวมถึงการวางแผนก่อสร้างให้เหมาะสมกับช่วงเวลา

อย่างไรก็ดี การปรับค่าแรง 300 บาททั่วประเทศ ทำให้แรงงานส่วนหนึ่งไม่สนใจทำงานนอกภูมิลำเนา จึงอาจส่งผลกระทบต่อการขาดแคลนแรงงานในระบบด้วยเช่นกัน

9. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

ธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารมีการแข่งขันสูงมากเนื่องจากใช้เงินทุนต่ำ กระบวนการทำงานไม่ซับซ้อน และแรงงานที่ใช้สามารถหาได้ไม่ยาก ทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการจำนวนมากในตลาดที่ดำเนินธุรกิจบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ทำให้มีการแข่งขันในด้านราคาจนทำให้บริษัทมีอัตรากำไรที่ลดต่ำลง จนอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัท

บริษัทตระหนักดีถึงปัญหาดังกล่าวจึงมุ่งเน้นขยายธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารในลักษณะที่เป็นหน่วยธุรกิจเสริมธุรกิจหลักของบริษัท เพื่อให้มีความครบวงจรครอบคลุมส่วนการติดตั้งและการบำรุงรักษา ดังนั้น แม้ว่าธุรกิจบริการบำรุงรักษาจะมีการแข่งขันที่สูงและอัตราการทำกำไรต่ำ บริษัทก็สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้เนื่องจากการเอื้อประโยชน์ของทั้งสองธุรกิจ

10. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

วิกฤติอุทกภัยน้ำท่วมใหญ่ปี 2554 ทำให้ทุกภาคส่วนได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งได้ส่งผลกระทบเป็นวงกว้าง ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการก่อสร้างไม่สามารถดำเนินการได้ และงานติดตั้งระบบวิศวกรรมไม่สามารถดำเนินการได้ตามกำหนด ประกอบกับ Supplier ไม่สามารถผลิตและจัดส่งสินค้าได้แผนงาน

จากปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว บริษัททำการลดความเสี่ยงและป้องกันความเสี่ยงโดยการประกันภัยโครงการก่อสร้าง โดยบริษัทจะร้องขอหรือแจ้งไปยังเจ้าของโครงการหรือผู้รับจ้างตามสัญญาหลักให้ทำการประกันภัยโครงการในการจ้างงาน

อย่างไรก็ดี จากวิกฤติอุทกภัยดังกล่าวทำให้ทุกภาคส่วนหาแนวทางเพื่อลดปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ประกอบกับภาครัฐให้การสนับสนุนเพื่อการบูรณาการจัดการน้ำอย่างเป็นระบบ จึงเชื่อมั่นว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะได้รับการแก้ไขและไม่กระทบรุนแรงดังเช่นเหตุการณ์ที่ผ่านมา

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลัก

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ถาวรของบริษัทเท่ากับราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีการคำนวณแบบเส้นตรง ตามประมาณอายุการใช้งานของสินทรัพย์ โดยที่บริษัทได้มีการประมาณอายุการใช้งานของสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานเป็นระยะเวลา 30 ปี เครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน เครื่องปรับอากาศ และยานพาหนะ เป็นระยะเวลา 5 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดสินทรัพย์ถาวรของบริษัท มีดังนี้

หน่วย: บาท

สินทรัพย์	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	มูลค่าทางบัญชี
ที่ดิน	21,956,782.00	0	21,956,782.00
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	719,742.25	226,929.80	492,812.45
อาคารสำนักงาน	15,758,960.07	4,153,698.72	11,605,261.35
เครื่องมือเครื่องใช้	5,418,135.23	3,839,460.88	1,578,674.35
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	12,029,227.33	9,192,366.06	2,836,861.27
ยานพาหนะ	23,440,803.74	13,607,691.72	9,833,112.02
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	798,000.00	0	798,000.00
รวม	80,121,650.62	31,020,147.18	49,101,503.44

(ก) ที่ดิน และอาคารสำนักงาน – มูลค่า ณ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 34.05 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นที่ดินจำนวน 22.45 ล้านบาท และอาคารสำนักงานจำนวน 11.61 ล้านบาท

ที่ดิน	อาคาร	สถานที่	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระค้ำประกัน
ที่ดินอาคารสำนักงาน พื้นที่ 1 งาน 50 ตารางวา	อาคารสำนักงาน พื้นที่ 960 ตารางเมตร	เลขที่ 93/19 หมู่ที่ 8 ซอย รัตนวิเบศร์ 17 ถนน รัตนวิเบศร์ ตำบลบางกระ สอ อำเภอเมือง จังหวัด นนทบุรี	▪ บริษัทเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์	▪ ใช้เป็นหลักประกัน สำหรับวงเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงินจำนวน รวม 211.77 ล้านบาท
ที่ดิน Work Shop ลานจอด รถ และ อาคารเก็บ เครื่องมือเครื่องใช้ พื้นที่ 2 งาน 86 ตารางวา	อาคารเก็บเครื่องมือ เครื่องใช้ พื้นที่ 660 ตารางเมตร	เลขที่ 93/29 หมู่ที่ 8 ซอย รัตนวิเบศร์ 17 ถนน รัตนวิเบศร์ ตำบลบางกระ สอ อำเภอเมือง จังหวัด นนทบุรี	▪ บริษัทเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์	▪ ใช้เป็นหลักประกัน สำหรับวงเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงินจำนวน รวม 211.77 ล้านบาท

ที่ดิน	อาคาร	สถานที่	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระค้ำประกัน
ที่ดินเปล่า พื้นที่ 1 งาน 83 ตารางวา		โฉนดเลขที่ 221393,221394,221395	▪ บริษัท เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์	ไม่มีภาระค้ำประกัน

- (ข) เครื่องมือเครื่องใช้ – มูลค่า ณ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 1,578,674.35 บาท เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีมูลค่าเป็น
นัยสำคัญประกอบไปด้วย เครื่องทดสอบจนวน/ดิจิทัล เครื่องวัดความเร็วลมกับอุณหภูมิและเครื่องตรวจจับแก๊สรั่ว
- (ค) เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน – มูลค่า ณ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 2,836,861.27 บาทเครื่องตกแต่งและ
เครื่องใช้สำนักงานที่มีมูลค่าเป็นนัยสำคัญประกอบไปด้วย กั้นห้องกระจกออฟฟิศ วอลล์เปเปอร์ พรม
เครื่องปรับอากาศ คอมพิวเตอร์ โต๊ะ เก้าอี้ โทรศัพท์ เครื่องคิดเลข และเครื่องพิมพ์
- (ง) ยานพาหนะ – มูลค่า ณ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 9,833,112.02 บาท ประกอบด้วยยานพาหนะซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์
ของบริษัท และสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินที่บริษัทเป็นผู้เช่า ซึ่งทำกับบริษัทเช่าซื้อหลายแห่ง จำนวน 4
สัญญา กรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ดังกล่าวจะโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทต่อเมื่อบริษัทได้ชำระเงินงวดสุดท้ายแล้ว โดย
รายละเอียดสัญญาเช่าซื้อ และมูลค่าคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	มูลค่าคงเหลือ (บาท)
บริษัท เมอร์เซเดส – เบนซ์ ลิสซิ่ง(ทะเบียนรถ ฮน 2584)	20 เม.ย. 56	-
บริษัท เมอร์เซเดส – เบนซ์ ลิสซิ่ง	25 ม.ค. 59	1,015,533.26
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (ทะเบียนรถ ฉช. 7234)	20 ก.ค.59	663,897.89
ธนาคาร ทิสโก้ (ทะเบียนรถ กส. 2379)	15 พ.ค. 58	93,414.93
ธนาคาร ทิสโก้ (ทะเบียนรถ ฮบ. 4107)	20 ส.ค. 60	2,157,100.14
หัก: ดอกเบี้ยเช่าซื้อรอตัดจ่าย		(364,735.97)
รวม		3,565,210.25

4.2 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนซึ่งแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการ
ด้อยค่า โดยตัดจำหน่ายด้วยวิธีเส้นตรงระยะเวลา 5 ปี มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

สินทรัพย์	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	มูลค่าทางบัญชี
โปรแกรมสำเร็จรูป	1,464,760.00	1,146,576.72	318,183.28

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินงานโปรแกรมสำเร็จรูป (Software) เกี่ยวกับโปรแกรมด้านบัญชี ด้านการจัดซื้อ ซึ่งถูกลิขสิทธิ์ หรือ เป็นโปรแกรมที่เปิดให้ใช้งานฟรี สอดคล้องตามกฎหมายลิขสิทธิ์ และป้องกันการล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

a. สินทรัพย์หมุนเวียน

(ก) ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีลูกหนี้การค้า-สุทธิ ตามรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	มูลค่า
จากงานติดตั้งระบบวิศวกรรมในอาคาร	116,207,986.16
จากงานบริหารอาคาร	8,311,013.84
ตัวเงินรับ	0.00
หัก: หนี้สงสัยจะสูญ	-24,180,000.00
รวม	100,339,000.00

(ข) มูลค่างานที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ ตามรายละเอียดดังนี้

โครงการ	มูลค่า
The River	5,280,214.62
The Trust พระราม 3	3,036,964.23
Homepro DC วังน้อย	4,434,637.84
Homepro DC วังน้อย(งานเพิ่ม)	16,471,218.20
Wayra	762,404.98
Homepro Mega Huahin	17,525,170.94
เซ็นทรัล สยามนิเวศน์	53,989,847.76
The Crest Sukhumvit 24	594,212.98
Fuse sale office	25,341.01
โครงการ พลัมบางแค	18,667,705.59
Fuse Sense (บางแค)	5,982,016.07
ม.รังสิต (ก่อสร้าง.อาคาร ประชุมศักดิ์)	46,738,697.52
Aspire Taksin	2,629,202.87
รวม	176,137,634.61

รายละเอียดเพิ่มเติมและความคืบหน้าของมูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บที่มีปริมาณสูง ณ 31 ธันวาคม 2556

โครงการ	มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 56 (บาท)	คำอธิบาย
เซ็นทริก สถานีติวานนท์	53,989,847.76	อยู่ระหว่างการตรวจรับมอบงาน รอการทดสอบระบบ ซึ่งจะต้องรอกงานโครงสร้างให้เสร็จก่อน งานระบบจึงจะเข้าทดสอบได้
ม.รังสิต (ก่อสร้าง.อาคาร ประชุมศักดิ์)	46,738,697.52	อยู่ระหว่างการตรวจรับมอบงาน ซึ่งการการส่งมอบจะต้องมีการทดสอบระบบแต่เนื่องจากรอกงานโครงสร้างจึงทำให้การทดสอบระบบมีความล่าช้า

(ค) สิ้นค้าคงเหลือและวัสดุรอนเข้างาน

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินค้าคงเหลือและวัสดุรอนเข้างาน ตามรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

โครงการ	วัสดุรอนเข้างาน	สำรองวัสดุเสื่อมสภาพ	สินค้าคงเหลือและวัสดุรอนเข้างาน - สุทธิ
สำนักงานใหญ่	11,247,595.76	-2,020,345.51	9,227,250.25
Centric Tiwanon	11,458,414.10		11,458,414.10
Aspire Condo	2,551,695.17		2,551,695.17
PLUM บางแค	1,156,325.25		1,156,325.25
FUSE บางแค	69,675.70		69,675.70
ม.รังสิต (อาคารประชุมศักดิ์)	110,710.12		110,710.12
ASPIRE ตากสิน	1,810,743.86		1,810,743.86
ม.รังสิต อุไรรัตน์	118,621.14		118,621.14
งานระหว่างทำ**	1,149,484.86		1,149,484.86
รวม	29,673,265.96	-2,020,345.51	27,652,920.45

หมายเหตุ ()** : งานระหว่างทำ เป็นงานที่ติดตั้งไปแล้วในส่วนงานเพิ่ม แต่ยังไม่อยู่ในขั้นตอนการขออนุมัติจากเจ้าของโครงการ หากเจ้าของโครงการ อนุมัติในส่วนราคาและปริมาณ บริษัทก็จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามรายการ ทั้งนี้สินค้าคงเหลือของบริษัทเป็นวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในงานรับเหมาแยกตามโครงการต่าง ๆ ซึ่งในการคำนวณค่าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยอ้างอิงตามนโยบายของบริษัทฯ

b. นโยบายในการลงทุน

บริษัทมีแผนในการขยายการลงทุนเพื่อสร้างโอกาสและเพิ่มรายได้เพื่อความมั่นคงและมั่นคงอย่างต่อเนื่อง โดยได้ดำเนินการก่อตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ บริษัท WorldMax Management จำกัด และ บริษัท Capital Core จำกัด โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัททั้งสอง 100% เพื่อเพิ่มโอกาสและรองรับธุรกิจต่างประเทศ นอกจากนี้ยังสรรหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจประเภทอื่นด้วยเช่นกัน

บริษัทฯ ดำเนินถึงผลตอบแทนจากการลงทุน ความเสี่ยง และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทโดยรอบคอบ โดยจะพิจารณาลงทุนในธุรกิจที่เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ และการการลงทุนแต่ละโครงการจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจการอนุมัติที่กำหนดไว้

ในกรณีบริษัทที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะไม่ได้เข้าไปควบคุมดูแลการบริหารจัดการโดยตรง แต่จะทำการติดตามผลการดำเนินงานในฐานะผู้ถือหุ้นทั่วไป

c. สัญญารับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ของบริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)

ณ 31 ธันวาคม 2556 ทางบริษัทมีสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างงานระบบวิศวกรรมที่มีผลบังคับใช้มีดังต่อไปนี้ (สัญญาที่จะแสดงต่อไปนี้จะแสดงเงื่อนไข ณ ตอนเริ่มโครงการ แต่ปัจจุบันได้มีการออก PO และ Site Instruction เพิ่มเติมในแต่ละโครงการ จึงทำให้เงื่อนไขของสัญญาอาจแตกต่างจากที่แสดงไว้)

โครงการ Aspire 1 (สาทร-ตากสิน) คอนโดมิเนียม	
คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้รับจ้าง : บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
ประเภทของงาน	1. งานติดตั้งระบบไฟฟ้าและสื่อสาร 2. งานติดตั้งระบบประปาและสุขาภิบาล 3. งานติดตั้งระบบปรับอากาศและระบายอากาศ
มูลค่างาน	120,000,000.00 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ระยะเวลาก่อสร้าง	19 ก.ค. 2556 ถึง 18 ต.ค. 2557
หลักประกัน	1. หนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย มูลค่าร้อยละ 3 (สาม) ของราคาค่าก่อสร้างตามสัญญา รวมงานเปลี่ยนแปลงมีอายุ 2 ปี นับจากวันรับมอบงานงวดสุดท้าย (แลกกับเงินประกันผลงาน) 2. หักเงินประกันผลงานร้อยละ 3 ของทุกงวดออกจากเงินที่ตั้งเบิกในแต่ละงวดตามสัดส่วนของมูลค่างานตามสัญญา 3. หักเงินเบิกล่วงหน้าร้อยละ 10 ของทุกงวดโดยหักออกจากเงินที่ผู้รับจ้างขอเบิกในแต่ละงวดตามสัดส่วน ของมูลค่างานตามสัญญา จนกว่าจะครบตามจำนวนที่เบิกล่วงหน้า

การจ่ายเงินค่าจ้าง	1. ชำระเงินล่วงหน้าร้อยละ 10 ของราคาค่าก่อสร้างตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 12,000,000 บาท (สิบสองล้านบาทถ้วน) โดยผู้รับจ้างจะนำหนังสือค้ำประกันธนาคารจำนวน 5 ฉบับ ฉบับละ 2,400,000.00 บาท (สองล้านสี่แสนบาทถ้วน) มีระยะเวลาตลอดอายุสัญญาส่งมอบให้ผู้ว่าจ้าง โดยผู้ว่าจ้างจะคืนให้ทีละฉบับตามส่วนเมื่อมีการหักเงินล่วงหน้าคืนแล้ว ทั้งนี้โดยหนังสือค้ำประกันทุกฉบับต้องมีระยะเวลาลิ้นสุดเป็นวันสุดท้ายตามสัญญาก่อสร้าง
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการก่อสร้าง	1. วันละ 120,000.00 บาท (หนึ่งแสนสองหมื่นบาท) และค่าบริหารโครงการ วันละ 5,000.00 บาท (ห้าพันบาทถ้วน) แต่ทั้งนี้ค่าปรับและค่าบริหารโครงการรวมกันทั้งสิ้นต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าจ้างทั้งหมดตามที่กำหนดในข้อ 1 ของหนังสือยืนยันการจ้างฉบับนี้
ความคืบหน้าของโครงการ	เป็นไปตามแผนปฏิบัติงาน

โครงการ อาคารรังสิต ประยูรศักดิ์ 2

คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : มหาวิทยาลัยรังสิต ผู้รับจ้าง : บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
ประเภทของงาน	1. งานสถาปัตยกรรม 2. งานวิศวกรรมโครงสร้าง 3. งานติดตั้งระบบไฟฟ้าและสื่อสาร 4. งานติดตั้งระบบประปาและสุขาภิบาล 5. งานติดตั้งระบบปรับอากาศและระบายอากาศ 6. ระบบดับเพลิง
มูลค่างาน	367,000,000.00 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ระยะเวลาก่อสร้าง	15 มี.ค. 2556 ถึง 4 พ.ย. 2557
หลักประกัน	1. ในวันทำสัญญาต้องนำหลักประกันประกันเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารกสิกรไทย เป็นจำนวนเงิน 36,700,000.00 บาท (สามสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) มอบให้แก่ผู้ว่าจ้าง เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา ผู้ว่าจ้างจะคืนให้แก่ผู้รับจ้าง เมื่อ ผู้รับจ้าง พ้นข้อผูกพันตามสัญญา 2. ผู้รับจ้างตกลงให้ ผู้ว่าจ้าง หักเงินประกันผลงานร้อยละ 5 จากค่าจ้างทุกงวดการจ่ายเงินพร้อมกับการชำระเงินค่าจ้างในงวดสุดท้าย “ผู้รับจ้าง” มีสิทธิขอรับเงินประกันค่าเสียหายคืนจาก “ผู้ว่าจ้าง” โดยนำหนังสือค้ำประกันธนาคารมีกำหนดระยะเวลา 2 ปี มอบให้แก่ ผู้ว่าจ้าง ซึ่ง ผู้ว่าจ้างจะคืนให้เมื่อพ้นระยะเวลาประกันผลงานและไม่ปรากฏความชำรุดบกพร่องใด ๆ แก่งานก่อสร้างตามสัญญา
การจ่ายเงินค่าจ้าง	ทุกวันที่ 25 ของทุกเดือน โดยผู้รับจ้าง จะต้องทำหนังสือขอเบิกเงินพร้อมทั้งเสนอ

	รายละเอียดแสดงปริมาณงานที่ได้ทำไปแล้วภายในงวดที่ขอเบิกเงินนั้นภายใน 7 วัน นับจากวันรับเอกสาร เอกสารผู้ควบคุมงานจะทำการตรวจสอบปริมาณงานและจำนวนเงิน หากเห็นว่าถูกต้องจะนำเสนอคณะกรรมการตรวจการจ้างพิจารณา ทั้งนี้ จะชำระเงินให้กับผู้รับจ้าง ภายใน 30 วัน นับจากวันตรวจรับมอบงานของคณะกรรมการตรวจการจ้าง
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการก่อสร้าง	<ol style="list-style-type: none"> คิดค่าปรับอัตราวันละ 0.02% ต่อวัน นับจากวันถัดจากวันสิ้นสุดสัญญาหรือกำหนดสิ้นสุดสัญญาซึ่งได้ขยายออกไปแล้วแต่กรณี จนถึงวันที่ทำงานแล้วเสร็จสมบูรณ์ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกยกเลิกผู้รับจ้าง ในกรณีที่ผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติตามสัญญา และผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนผู้ว่าจ้างได้มีหนังสือบอกกล่าวให้กระทำการให้ถูกต้องตามสัญญา แล้ว ผู้รับจ้างเพิกเฉย ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าวข้างต้นภายใน 7 วัน นับจากวันรับคำบอกกล่าว
ความคืบหน้าของโครงการ	เป็นไปตามแผนปฏิบัติงาน

โครงการ The Crest สุขุมวิท 24	
คู่สัญญา	<p>ผู้ว่าจ้าง : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้รับจ้าง : บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)</p>
ประเภทของงาน	<ol style="list-style-type: none"> งานติดตั้งระบบไฟฟ้าและสื่อสาร งานติดตั้งระบบประปาและสุขาภิบาล งานติดตั้งระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบดับเพลิง
มูลค่างาน	26,429,000 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าวัสดุ อุปกรณ์ ค่าแรงงาน ค่าขนส่ง ค่าดำเนินการต่างๆ
ระยะเวลาก่อสร้าง	15 พ.ค. 2555 ถึง 30 ม.ค. 2557
หลักประกัน	<ol style="list-style-type: none"> ในวันทำสัญญาต้องนำหลักประกันประกันเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ว่าจ้างเห็นชอบเป็นมูลค่าร้อยละ 5 ของมูลค่าการว่าจ้างตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,321,450 บาท โดยมีอายุการประกันประกันนับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือตั้งแต่วันที่ผู้รับจ้างเริ่มทำงานที่จ้างไปจนกว่าผู้รับจ้างจะพ้นความรับผิดชอบตามสัญญานี้ และไม่มีความเสียหายเกิดขึ้น ในการชำระแต่ละงวดผู้ว่าจ้างจะหักเงินไว้ร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนเงินที่จ่ายนั้นเพื่อเป็นหลักประกันผลงาน โดยมีสิทธิยึดถือเอาไว้โดยปราศจากดอกเบี้ย และจะคืนให้แก่ผู้รับจ้างในวันจ่ายเงินค่าจ้างงวดสุดท้ายหากไม่มีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นจากผู้รับจ้าง
การจ่ายเงินค่าจ้าง	ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้รับจ้างดำเนินการแล้วเสร็จและผู้ว่าจ้างได้ทำการตรวจรับ

	มอบงานเรียบร้อยแล้ว
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการก่อสร้าง	1. ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และ/หรือ มีสิทธิจ้างผู้อื่นทำงานต่อจากผู้รับจ้างได้ โดยผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น
ความคืบหน้าของโครงการ	เป็นไปตามแผนปฏิบัติงาน

โครงการ พหล (Plum) บางแค คอนโดมิเนียม	
คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : พฤษภา เรืองเดชเทท จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง : บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
ประเภทของงาน	1. งานติดตั้งระบบไฟฟ้า 2. งานติดตั้งระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง 3. งานติดตั้งระบบปรับอากาศและระบายอากาศ
มูลค่างาน	40,000,000 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ระยะเวลาก่อสร้าง	15 มี.ค. 2556 ถึง 14 มิ.ย. 2557
หลักประกัน	1. หัก Retention เพื่อค้ำประกันผลงาน ร้อยละ 5 ของผลงานงวดนั้น ๆ และจะคืนให้ทั้งหมดเมื่อมีการส่งมอบงานงวดสุดท้าย โดยผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่าเท่ากับจำนวนเงินประกันผลงานทั้งหมดที่ผู้ว่าจ้างได้หักไว้ ซึ่งมีอายุ 2 ปี นับจากวันทำงานแล้วเสร็จสมบูรณ์มาแลกเปลี่ยน 2. หักค่าจ้างล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ผู้รับจ้างทำได้ในแต่ละงวดจนครบถ้วนตามจำนวนเงินค่าจ้างล่วงหน้าที่ได้จ่ายให้ผู้รับจ้างและผู้ว่าจ้างจะคืนหนังสือค้ำประกันให้ผู้รับจ้างภายใน 15 วัน นับถัดจากวันที่ผู้รับจ้างร้องขอ
การจ่ายเงินค่าจ้าง	1. ผู้รับจ้างยื่นหนังสือขอเบิกเงินค่าจ้างสำหรับงานที่ได้ทำสำเร็จแต่ละงวดทุกเดือน ทุกวันที่ 25 ของเดือน พร้อม BOQ และภาพถ่ายจำนวน 3 ชุด พร้อมทั้งสรุปเวลาการต่ออายุสัญญา (ถ้ามี) ยื่นต่อผู้บริหารการก่อสร้างตรวจสอบและให้ผู้ว่าจ้างหรือผู้บริหารการก่อสร้าง เพื่อทำการตรวจรับงานที่ส่งมอบให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 ของเดือน และให้ผู้ว่าจ้างชำระเงินค่าจ้างงวดให้แก่ผู้รับจ้างภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างและ/หรือผู้บริหารการก่อสร้างทำการตรวจสอบงานงวดนั้นเรียบร้อยแล้ว
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการก่อสร้าง	1. ชำระค่าปรับเป็นรายวันเป็นเงินค่าปรับในอัตราร้อยละ 0.1 ต่อวัน ของมูลค่าสัญญาเป็นรายวันแต่สูงสุดรวมค่าปรับทั้งหมดต้องไม่เกิน 90 วัน และผู้รับจ้างจะต้องตกลงจะจ่ายเงินค่าความเสียหายให้แก่ผู้ว่าจ้างอีกส่วนหนึ่งต่างหากเพื่อการบริหารการก่อสร้าง 2. หากผู้รับจ้างผิดสัญญา ให้ผู้ว่าจ้างมีหนังสือถึงผู้รับจ้างให้ทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจ้างก่อสร้างนี้ได้ทันที

ความคืบหน้าของโครงการ	เป็นไปตามแผนปฏิบัติงาน
-----------------------	------------------------

โครงการ Fuse Sense บางแค คอนโดมิเนียม	
คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : พฤษภา เรืองเลิศเทต จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง : บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
ประเภทของงาน	1. งานติดตั้งระบบไฟฟ้า 2. งานติดตั้งระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง 3. งานติดตั้งระบบปรับอากาศและระบายอากาศ
มูลค่างาน	141,500,000 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ระยะเวลาก่อสร้าง	1 ก.ค. 2556 ถึง 31 มี.ค. 2558
หลักประกัน	1. หัก Retention เพื่อค้ำประกันผลงาน ร้อยละ 5 ของผลงานงวดนั้น ๆ และจะคืนให้ทั้งหมดเมื่อมีการส่งมอบงานงวดสุดท้าย โดยผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันผลงานออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่าเท่ากับจำนวนเงินประกันผลงานทั้งหมดที่ผู้ว่าจ้างได้หักไว้ ซึ่งมีอายุ 2 ปี นับจากวันทำงานแล้วเสร็จสมบูรณ์มาแลกเปลี่ยน 2. หักค่าจ้างล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ผู้รับจ้างทำได้ในแต่ละงวดจนครบถ้วนตามจำนวนเงินค่าจ้างล่วงหน้าที่ได้จ่ายให้ผู้รับจ้างและผู้ว่าจ้างจะคืนหนังสือค้ำประกันให้ผู้รับจ้างภายใน 15 วัน นับถัดจากวันที่ผู้รับจ้างร้องขอ
การจ่ายเงินค่าจ้าง	1. ผู้รับจ้างยื่นหนังสือขอเบิกเงินค่าจ้างสำหรับงานที่ได้ทำสำเร็จแต่ละงวดทุกเดือน ทุกวันที่ 25 ของเดือน พร้อม BOQ และภาพถ่ายจำนวน 3 ชุด พร้อมทั้งสรุปเวลาการต่ออายุสัญญา (ถ้ามี) ยื่นต่อผู้บริหารการก่อสร้างตรวจสอบและให้ผู้ว่าจ้างหรือผู้บริหารการก่อสร้าง เพื่อทำการตรวจรับงานที่ส่งมอบให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 ของเดือน และให้ผู้ว่าจ้างชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้รับจ้างภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างและ/หรือผู้บริหารการก่อสร้างทำการตรวจสอบงานงวดนั้นเรียบร้อยแล้ว
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการก่อสร้าง	1. ชำระค่าปรับเป็นรายวันเป็นเงินค่าปรับในอัตราร้อยละ 0.1 ต่อวัน ของมูลค่าสัญญาเป็นรายวันแต่สูงสุดรวมค่าปรับทั้งหมดต้องไม่เกิน 90 วัน และผู้รับจ้างจะต้องตกลงจะจ่ายเงินค่าควบคุมงานให้แก่ผู้ว่าจ้างอีกส่วนหนึ่งต่างหากเพื่อการบริหารการก่อสร้าง 2. หากผู้รับจ้างผิดสัญญา ให้ผู้ว่าจ้างมีหนังสือถึงผู้รับจ้างให้ทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจ้างก่อสร้างนี้ได้ทันที
ความคืบหน้าของโครงการ	เป็นไปตามแผนปฏิบัติงาน

โครงการ หอเกียรติยศ พร้อมครุภัณฑ์ (Hall of Fame)	
คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : บริษัท ปิโก (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง : บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
ประเภทของงาน	1. งานติดตั้งระบบไฟฟ้าและสื่อสาร 2. งานติดตั้งระบบปรับอากาศและระบายอากาศ 3. งานระบบดับเพลิง
มูลค่างาน	2,278,030 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ระยะเวลาก่อสร้าง	14 กุมภาพันธ์ 2556 ถึง 13 กรกฎาคม 2556
หลักประกัน	1. หักเงินค้ำประกันสัญญาในงวดที่ 1 จำนวน ร้อยละ 5 ของมูลค่างานตามสัญญา เป็นเงิน 113,901.50 บาท เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติและความรับผิดชอบตามสัญญา ในกรณีที่การทำงานที่จ้างไม่แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาในสัญญา ผู้ว่าจ้างจะขยายระยะเวลาค้ำประกันออกไปจนกว่างานที่จ้างจะแล้วเสร็จสมบูรณ์โดยยึดถือเงินค้ำประกันไว้
การจ่ายเงินค่าจ้าง	1. ผู้รับจ้างจัดทำหนังสือเบิกเงินค่าจ้างแต่ละงวด พร้อมรายละเอียดปริมาณงานที่จ้างซึ่งทำแล้วเสร็จในแต่ละงวดที่ขอเบิกค่าจ้างและรายงานความคืบหน้าของผลงานที่ได้ทำไปทั้งหมดแก่ตัวแทนผู้ว่าจ้าง 2. ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนผู้ว่าจ้างแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบ และออกหนังสือรับมอบงานให้แก่ผู้รับจ้างภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมอบงานที่จ้างนั้นจากผู้รับจ้างและเมื่อผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนผู้ว่าจ้างได้ตรวจประเมินผลงานแล้วปรากฏว่างานแล้วเสร็จสมบูรณ์จริงในแต่ละงวดงาน 3. ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าจ้างให้แก่ผู้รับจ้างภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับมอบงาน ทั้งนี้ ในการชำระค่าจ้างทุกงวดผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักภาษี ณ ที่จ่ายและ/หรือ ภาษีอื่นใดตามกฎหมายที่กำหนด
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการก่อสร้าง	1. หากผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานที่จ้างให้แล้วเสร็จตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้รับจ้างจะต้องชำระค่าปรับให้แก่ผู้ว่าจ้างเป็นจำนวนเงินวันละ 2,278.03 บาท นับแต่วันที่กำหนดเวลาตามสัญญาจนกว่างานที่จ้างจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ และจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการควบคุมงานที่จ้างเมื่อผู้ว่าจ้างต้องจ้างผู้ควบคุมงานอีกต่อหนึ่งเป็นจำนวนเงินวันละ 250 บาท นับถัดจากวันที่กำหนดเวลาแล้วเสร็จตามสัญญา
ความคืบหน้าของโครงการ	ปฏิบัติการแล้วเสร็จตามสัญญา

d. สัญญาเกี่ยวกับกิจการร่วมค้า

แต่เดิม บริษัทซึ่งประกอบธุรกิจเป็นผู้รับเหมาวิศวกรรมประกอบอาคาร จะไม่สามารถเข้าประมูลงานภาครัฐได้โดยตรง เนื่องจากบริษัทไม่มีผลงานส่วนงานโครงสร้าง ทำให้ไม่สามารถเข้าประมูลงานเป็น

ผู้รับเหมาหลักได้ (ดูรายละเอียดส่วน 3.1.2 การสรรหางาน) ดังนั้นการจัดตั้งรูปแบบกิจการร่วมค้า จะทำให้บริษัทสามารถหาพันธมิตรเพื่อเข้าร่วมประมูลเป็นผู้รับเหมาหลักได้ เพราะจะสามารถใช้ผลงานของพันธมิตรในการนับรวมเป็นผลงานในการเข้าประมูลงานภาครัฐ

โดยลักษณะการทำงานคือ กิจการร่วมค้าจะทำสัญญารับจ้างงานโครงสร้างและงานติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ โดยตรงกับเจ้าของโครงการ จากนั้นกิจการร่วมค้าก็จะทำการว่าจ้างช่วงงานโครงสร้างให้กับบริษัท ประดับวงส์ จำกัด และว่าจ้างช่วงงานติดตั้งระบบให้กับ บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)

สัญญาก่อตั้งกิจการร่วมค้า

สัญญาก่อตั้งกิจการร่วมค้า	
คู่สัญญา	คู่สัญญาร่วมค้าฝ่ายที่ 1 : บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) คู่สัญญาร่วมค้าฝ่ายที่ 2 : บริษัท ประดับวงส์ จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อร่วมกันเข้าดำเนินการประมูลงานก่อสร้างอาคารปฏิบัติการวิทยาศาสตร์มหาวิทยาลัยรังสิต ซึ่งปัจจุบัน กิจการร่วมค้าที่ร่วมกันจัดตั้งขึ้นชนะประมูลในโครงการดังกล่าว
ชื่อของกิจการ	กิจการร่วมค้า ประดับวงส์ และ วินเทจ วิศวกรรม
การร่วมทุน	คู่สัญญาที่ 1 : ร้อยละ 50 คู่สัญญาที่ 2 : ร้อยละ 50
ระยะเวลาของสัญญา	สัญญาร่วมคานี้จะเลิกกัน เมื่อคู่สัญญาได้ร่วมกันปฏิบัติงานตามโครงการเสร็จสิ้น และได้ปลดภาระความผูกพันที่มีต่อเจ้าของโครงการปลดความผูกพันอื่นๆ ตามกฎหมายเรียบร้อยแล้ว หรือในกรณีที่มีการประมูลงานแล้วไม่สามารถประมูลงานได้

สัญญาโครงการที่กิจการร่วมค้ารับจ้างเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างและติดตั้งระบบวิศวกรรม

โครงการ อาคาร 4/2 ม.รังสิต	
คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : มหาวิทยาลัยรังสิต ผู้รับจ้าง : กิจการร่วมค้า ประดับวงส์ และ วินเทจ วิศวกรรม
ประเภทของงาน	1. งานโครงสร้าง 2. งานติดตั้งระบบไฟฟ้าและสื่อสาร 3. งานติดตั้งระบบประปาและสุขาภิบาล 4. งานติดตั้งระบบปรับอากาศและระบายอากาศ
มูลค่างาน	255,140,186.92 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ระยะเวลาก่อสร้าง	15 ก.ค. 2553 ถึง 15 ต.ค. 2554
หลักประกัน	1. หนังสือค้ำประกันของธนาคาร จำนวน 27,300,000 บาท 2. ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเงินร้อยละ 10 ของงวดเงินแต่ละงวด

การจ่ายเงินค่าจ้าง	ชำระเงินให้กับผู้รับจ้างภายใน 30 วันนับจากวันตรวจรับมอบงานคณะกรรมการตรวจการจ้าง
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการก่อสร้าง	ปรับวันละ 54,600 บาท
ความคืบหน้าของโครงการ	ปัจจุบันได้มีการขยายระยะเวลาส่งมอบงานแก่ผู้ว่าจ้างภายในวันที่ 31 ม.ค. 2556

สัญญาว่าจ้างช่วงงานโครงสร้างให้กับ บริษัท ประดับวงษ์ จำกัด

โครงการ อาคาร 4/2 ม.รังสิต	
คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : กิจการร่วมค้า ประดับวงษ์ และ วินเทจ วิศวกรรม ผู้รับจ้าง : บริษัท ประดับวงษ์ จำกัด
ประเภทของงาน	งานโครงสร้าง
มูลค่างาน	45,600,000 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ระยะเวลาก่อสร้าง	ภายใน 15 ต.ค. 2554
หลักประกัน	ไม่ระบุ
การจ่ายเงินค่าจ้าง	ผู้ว่าจ้างจะจ่ายเงินค่าจ้างให้กับผู้รับจ้างเป็นค่างวดงาน ตามจำนวนและปริมาณผลงานที่แล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นงวด เดือนละหนึ่งงวด โดยผู้ว่าจ้างจะจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ผู้รับจ้างภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้รับเงินค่างวดงานจากเจ้าของโครงการ
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการก่อสร้าง	ปรับวันละ 0.02% ของอัตราค่าจ้างทั้งหมด
บันทึกข้อตกลง	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ประดับวงษ์ จำกัด เป็นตัวแทน มีหน้าที่จัดซื้อสินค้า อุปกรณ์ ในส่วนของงานโครงสร้าง ในนามของกิจการร่วมค้า ประดับวงษ์ และ วินเทจ วิศวกรรม ให้แล้วเสร็จจำนวน 116,951,285 บาท ในการจัดซื้อ สินค้า วัสดุอุปกรณ์ ตามข้อ 1 บริษัท ประดับวงษ์ จะต้องรับผิดชอบและกำหนดให้เป็นไปตามเอกสารที่แนบท้ายบันทึกฉบับนี้ และจะต้องทำการจัดซื้อไม่เกินวงเงินที่ได้ระบุไว้ หากมีการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าวัสดุ อุปกรณ์ ตามสภาวะเศรษฐกิจอันมีผลให้ราคาเพิ่มขึ้น ส่วนที่เกิน บริษัท ประดับวงษ์ จำกัด จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบของทั้งสิ้น

สัญญาว่าจ้างช่วงงานติดตั้งระบบวิศวกรรมฯ ให้กับ บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)

โครงการ อาคาร 4/2 ม.รังสิต	
คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : กิจการร่วมค้า ประดับวงษ์ และ วินเทจ วิศวกรรม ผู้รับจ้าง : บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
ประเภทของงาน	1. งานติดตั้งระบบไฟฟ้าและสื่อสาร

	2. งานติดตั้งระบบประปาและสุขาภิบาล 3. งานติดตั้งระบบปรับอากาศและระบายอากาศ
มูลค่างาน	86,078,222 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ระยะเวลาก่อสร้าง	ภายใน 15 ต.ค. 2554
หลักประกัน	ไม่ระบุ
การจ่ายเงินค่าจ้าง	ผู้ว่าจ้างจะจ่ายเงินค่าจ้างให้กับผู้รับจ้างเป็นค่างวดงาน ตามจำนวนและปริมาณผลงานที่ แล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นงวด เดือนละหนึ่งงวด โดยผู้ว่าจ้างจะจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ผู้รับจ้าง ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้รับเงินค่างวดงานจากเจ้าของโครงการ
บทลงโทษถ้าล่าช้าในการ ก่อสร้าง	ปรับวันละ 0.02% ของอัตราค่าจ้างทั้งหมด

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีข้อพิพาทใด ที่อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ สูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น หรือสูงกว่า 10% ของทรัพย์สินโดยรวมและยังไม่มีข้อพิพาทใดที่ส่งผลต่าระทบด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ คงมีแต่เฉพาะคดีข้อพิพาทซึ่งเป็นคดีเก่า รวม 2 คดี และ คดีใหม่ที่เกิดขึ้นระหว่างปีจำนวน 1 คดี คือ

1. คดีฟ้องผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นคดีระหว่างบริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) โจทก์ กับ บริษัท วาย เจ เคม จำกัด จำเลย คดีของศาลแพ่ง หมายเลขคดีดำที่ ผบ.3246/2552 คดีหมายเลขแดงที่ 2073/2553 คดีนี้ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2555 โดยศาลได้พิพากษาให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์ จำนวน 240,000 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น และศาลอุทธรณ์ได้มี คำพิพากษาเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2555 โดยได้พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลชั้นต้นให้จำเลยชำระเงินจำนวน 479,519.80 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ โจทก์และจำเลยยื่นฎีกาปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา

2. คดีฟ้องผิดสัญญาจ้างก่อสร้าง (จ้างทำของ) เป็นคดีระหว่าง บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) โจทก์ บริษัท ภาณุรุจ พัฒนา จำกัด จำเลย คดีของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ คดีหมายเลขดำที่ 113/2553 หมายเลขแดงที่ 202/2555 คดีนี้ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2555 โดยศาลได้พิพากษาให้โจทก์ชำระเงินแก่จำเลย จำนวน 2,465,214.64 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ โจทก์และจำเลยยื่นอุทธรณ์โดยศาลได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการคัดค้านการพิพากษาของศาลอุทธรณ์

3. คดีฟ้องเรียกเงินผิดสัญญาจ้างทำของ จำนวน 2,251,922 บาท เป็นคดีระหว่าง บริษัท บิ๊กไฟศาล เอนจิเนียริง จำกัด โจทก์ บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) จำเลย คดีของศาลจังหวัดนนทบุรี คดีหมายเลขดำที่ พ.1486/2556 คดีนี้จำเลยให้ยื่นคำให้การต่อศาล เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2556 และนัดไกล่เกลี่ยเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2556 ซึ่งคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท วินเทจ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน)
Company Name	Vintage Engineering Public Company Limited
สำนักงานใหญ่	93/19 หมู่ 8 ซอยรัตนธิเบศร์ 17 ถนนรัตนธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทรศัพท์ 02- 965-6310-18 แฟกซ์ 02-965-6319
Head Office	93/19 M.8 Soi Rattanathibech17 Rattanathibech Rd. Bangkrasor Muang Nonthaburi 11000 Tel. 02- 965-6310-18 Fax. 02-965-6319
เลขทะเบียนบริษัท	010755100215
ประเภทธุรกิจ	บริษัทดำเนินงานหลักในด้านการรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร (Mechanical & Electrical Engineering Contractor) อย่างเต็มรูปแบบสำหรับอาคารทุกประเภท อาทิเช่น อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย โรงแรม โรงพยาบาล ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม โดยบริษัทจัดเป็นบริษัทรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารขนาดกลางที่มีความเชี่ยวชาญหลากหลายครอบคลุมงานรับเหมาทั้งที่เกี่ยวข้องกับภาครัฐและภาคเอกชน
Business Type	The company's main operation involves setting up full-scale engineering systems (Mechanical & Engineering Contractor) for various types of buildings such as office building, commercial building, residential building, hotel, hospital, shopping mall, and factory. The company is considered a medium sized engineering company with expertise in many areas covering all jobs from both the government and private companies.
เว็บไซต์	http://www.vte.co.th
ทุนจดทะเบียน	318,550,000 บาท
Registered Capital	318,550,000 Baht

ทุนเรียกชำระแล้ว 318,550,000 บาท
Paid-Up Capital 318,550,000 Baht

มูลค่าหุ้น หุ้นละ 1 บาท
Par Value 1 Bath per Share

ผู้สอบบัญชี นางสาววิสสุตา จริยธนากร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3853
Auditor Ernst & Young Corporate Services Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex 193/1136-137 ,
New Rajadapisek Road, Klongtoey, Bangkok 10110 Thailand

นายทะเบียนหลักทรัพย์ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
Registrar of Securities Thailand Securities Depository Co., Ltd.
62 The Stock Exchange of Thailand Building,
Rachadapisek Road, Klongtoey,
Bangkok 10110,
Tel: 02- 229-2800 Fax: 02- 359-1259
TSD CALL CENTER : 02- 229- 2888
Website: <http://www.tsd.co.th>
E-mail: TSDCallCenter@set.or.th

ข้อมูลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	สถานที่ตั้ง	ทุนชำระแล้ว	การถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท Worldmax Management จำกัด	ตัวแทนผู้จำหน่ายถ่านหิน	British Virgin Islands	1 USD	100
บริษัท Capital Core จำกัด	ลงทุนด้านการเงิน ให้บริการ ด้านสัญญาและอสังหาริมทรัพย์	จังหวัดนนทบุรี	10,000,000 BHT	100
บริษัท PT Sunhub Mining International จำกัด	บริหารจัดการเหมืองถ่านหิน	เมือง จาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย	5,506,800,000 IDR	25