

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นในปี 2547 โดยผู้ถือหุ้นและผู้บริหารซึ่งเป็นวิศวกรผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในแวดวงวิศวกรรม อันได้แก่ นายสมเกียรติ ศิลวัฒน์วรงค์, นายไพรัช เล่าประเสริฐ, นายสมจิตร เปี่ยมเปรมสุข, นายกิตติศักดิ์ สุภาควัฒน์ และนายอิสรินทร์ สุวัฒน์ ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหาร บริษัทมี วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ตั้งแต่การศึกษาสำรวจ ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ บริหาร และควบคุมงานก่อสร้าง รวมไปถึงการตรวจสอบรับรองงาน เพื่อให้โครงการแล้วเสร็จและสามารถเปิดดำเนินการได้ตามแผนงานของผู้ว่าจ้าง นอกจากนี้ การให้บริการของกลุ่มบริษัทฯ ยังครอบคลุมไปถึงการให้บริการออกแบบงานด้าน สถาปัตยกรรมและวิศวกรรม งานตกแต่งภายใน และงานอนุรักษ์โบราณสถาน ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด (“STH”) ที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะให้บริการแก่ผู้ว่าจ้างอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในด้าน คุณภาพงานที่ได้มาตรฐานวิชาชีพระดับสากล ภายใต้การควบคุมกรอบระยะเวลาและงบประมาณของโครงการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานของผู้ว่าจ้างที่กำหนดไว้ เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ผู้ว่าจ้างที่รับบริการของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ และ บริษัทย่อยได้กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจดังนี้

○ **วิสัยทัศน์** : “ก้าวสู่การเป็นบริษัทที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างแบบครบวงจร และผู้ให้บริการออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมที่ดีที่สุด”

B : Benefit ผลประโยชน์ที่จะได้รับ

E : Efficiency ประสิทธิภาพของงาน

S : Smart ความรอบรู้ ทักษะ และประสบการณ์

T : Trustworthy ความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจ

○ **พันธกิจ/**  
**ค่านิยม** : พันธกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

○ มุ่งมั่นให้บริการที่มีคุณภาพ ภายใต้มาตรฐานวิชาชีพระดับสากล โดยเข้าใจและตระหนักถึง ความต้องการของผู้ว่าจ้าง รวมถึงให้ความสำคัญต่อการควบคุมงบประมาณโครงการ เพื่อ รักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

○ บริหารจัดการโครงการโดยบุคลากรที่มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ เพื่อรับประกันถึงผลสำเร็จ ของโครงการตามแผนงานของผู้ว่าจ้าง

○ ดูแลให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี (good corporate governance) ทั้งด้านความเป็นธรรม ความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และศักยภาพการแข่งขัน เพื่อเป็นหลักประกันถึงคุณภาพงานบริการ ในทุกโครงการ

ทั้งนี้ ภายใต้พันธกิจดังกล่าว นำไปสู่การกำหนดนโยบายในการทำงานของกลุ่มบริษัทฯ ดังนี้

○ คำนึงถึงวัตถุประสงค์ของงานเป็นหลัก ได้แก่ คุณภาพ เวลา และงบประมาณ เพื่อให้เกิดผล สำเร็จของงานสูงสุด

- สร้างมาตรฐานการทำงานในเชิงรุก (Pro – Active Management) เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลของงาน
  - ร่วมมือและให้ความช่วยเหลือให้การทำงานเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทั้งกับผู้ว่าจ้าง ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน และผู้รับเหมา (Team Work) เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อโครงการ
  - ยึดมั่นในความซื่อสัตย์ สุจริต คุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณ ไม่ใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ ไม่เรียกรับผลประโยชน์สินบน หรืออามิสสินจ้างจากการทำงาน
  - ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อสุขอนามัยเป็นสำคัญ
- **เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ** : กลุ่มบริษัทฯ มีเป้าหมายระยะสั้นในการยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่ระดับมาตรฐานสากล เพื่อรักษาความเชื่อมั่นและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ว่าจ้าง ด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในองค์กร โดยการนำเทคโนโลยีสารสนเทศใหม่ๆ มาประยุกต์ใช้ในส่วนงานต่างๆ เช่น ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง ฝ่ายออกแบบ และฝ่ายการเงินและบัญชี เป็นต้น เพื่อเพิ่มคุณภาพประสิทธิภาพ และความรวดเร็วในการให้บริการแก่ผู้ว่าจ้าง ควบคู่กับการพัฒนาศักยภาพและความรู้ความสามารถของบุคลากรในทุกส่วนงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มพูนทักษะความรู้ในการปฏิบัติงาน ให้มีความเป็นมืออาชีพตามมาตรฐานของกลุ่มบริษัทและมาตรฐานวิชาชีพระดับสากล สำหรับเป้าหมายระยะกลาง กลุ่มบริษัทฯ ประสงค์จะขยายงานบริการให้ครอบคลุมผู้ว่าจ้างในภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทยมากขึ้น รวมถึงประเทศเพื่อนบ้านในภูมิภาคอาเซียน ซึ่งโครงการก่อสร้างมีแนวโน้มการขยายตัวอย่างก้าวกระโดด รวมทั้ง มีการวางระบบมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001 : 2015 ครอบคลุมงานบริหารจัดการโครงการก่อสร้างทั้งระบบ ซึ่งผลสำเร็จของแผนงานตามเป้าหมายระยะสั้นและระยะกลางดังกล่าวข้างต้น จะช่วยสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทฯ มีการขยายตัวด้านรายได้และเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันในการประกอบธุรกิจ เพื่อผลักดันให้บริษัทฯ ก้าวสู่การเป็นบริษัทที่ปรึกษาและผู้ให้บริการงานวิศวกรรมที่ดีที่สุดในประเทศได้ตามเป้าหมายระยะยาวที่วางไว้
- **เป้าหมายในอนาคต** : กลุ่มบริษัทฯ อาจจะมีการขยายกิจการ ด้วยการเข้าลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะเวลาประมาณ 2 – 3 ปีข้างหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายฐานลูกค้า เพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อการขยายตัวของผลการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต

## 1.2 ประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทฯ จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2547 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก จำนวน 1.00 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการด้านวิศวกรรมที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมก่อสร้างในช่วงเวลานั้น โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการวิศวกรที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เป็นผู้ควบคุมบริหารโครงการก่อสร้างให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีคุณภาพได้มาตรฐาน แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและงบประมาณตามแผนงานที่วางไว้

ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ขยายการให้บริการงานด้านวิศวกรรมที่ปรึกษาในแขนงต่างๆ และธุรกิจเกี่ยวเนื่อง เช่น งานสำรวจ งานประมาณราคา เว็บไซต์ข้อมูลข่าวสารในแวดวงวิศวกรรม รวมไปถึงขยายการให้บริการงานด้านที่ปรึกษา

และบริหารโครงการก่อสร้างไปยังกลุ่มผู้ว่าจ้างเป้าหมายในภูมิภาคต่างๆ ของประเทศ อันได้แก่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ และภาคตะวันออก โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทขึ้นใหม่ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อรองรับการขยาย ธุรกิจต่างๆ ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น และในปี 2552 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจาก 1.00 ล้านบาท เป็น 5.00 ล้านบาท

ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้น การจัดการ และการประกอบธุรกิจในช่วงปีที่ผ่านมาถึงปัจจุบัน สรุปได้ดังนี้

#### **สรุปการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ**

- ปี 2559 : ○ ดำเนินการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและเตรียมตัวจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย STI เข้าลงทุนในหุ้นสามัญร้อยละ 100.00 ของ STH และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 100.00 ล้านบาท รวมถึงดำเนินการรวมบริษัทที่ประกอบธุรกิจให้บริการด้านวิศวกรรมที่ปรึกษา และ/หรือบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องหรือสนับสนุนการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เข้าเป็นฝ่ายงานภายในกลุ่มบริษัทฯ
- **เดือนสิงหาคม**  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด (“UVCAP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) เข้าลงทุนในบริษัทฯ ด้วยการซื้อหุ้นบริษัท จำนวน 350,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 35.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ณ ขณะนั้น (1,000,000 หุ้น) ส่งผลให้บริษัทฯ มีสถานะเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมของ UV
- ปี 2560 ○ บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองตามมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001 : 2015 ในด้านที่ปรึกษาและบริหารจัดการการก่อสร้าง (Consultant and Pre-Construction Management) จากสถาบัน TÜV NORD ซึ่งเป็นสถาบันด้านการรับรองและออกใบรับรองตามมาตรฐานระบบทั้งใน และนอกประเทศ อันเกี่ยวกับคุณภาพ ความปลอดภัย สุขภาพ สิ่งแวดล้อม และความรับผิดชอบต่อสังคม
- ปี 2561 : ○ **เดือนเมษายน**  
ผู้ถือหุ้นบริษัทฯ มีมติเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ จาก 100.00 บาทต่อหุ้น เป็น 0.50 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้น STI มีการเปลี่ยนแปลงจาก 1,000,000 หุ้น เป็น 200,000,000 หุ้น และมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100.00 ล้านบาท เป็น 134.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 68,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และมีมติแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เพื่อการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เพื่อแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ และออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561
- **เดือนกรกฎาคม**  
บริษัทฯ ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2561
- **เดือนธันวาคม**  
- แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561

- บริษัทฯเปิดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 68 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ (พาร์) หุ้นละ 0.50 บาท ในราคา 6.30 บาทต่อหุ้น โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 6-7 และ 11 ธันวาคม 2561
- บริษัทฯจัดงาน 1st Trading day ณ อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้เริ่มเข้าซื้อขายหลักทรัพย์ ใน SET เป็นวันแรก เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2561

ปี 2562 : ○ เดือนมีนาคม

- บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด (“STH”) เพิ่มทุนจดทะเบียน จาก 5.00 ล้านบาท เป็น 40.00 ล้านบาท

ปี 2563 : ○ เดือนมีนาคม

- จัดตั้ง บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ เวนเจอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2563

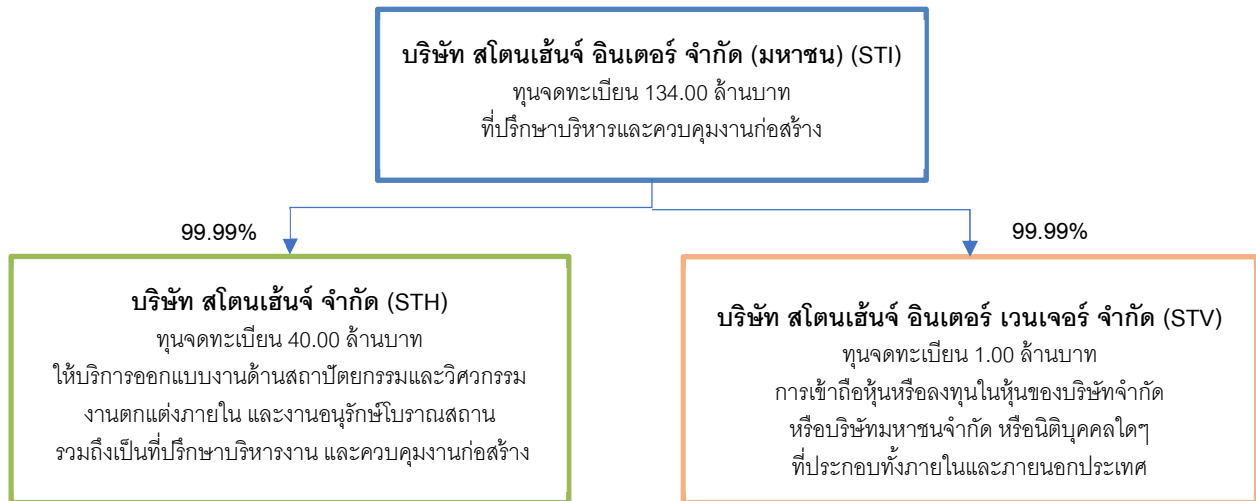
### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทฯ	ลักษณะประกอบธุรกิจ
บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) ทุนจดทะเบียน 134.00 ล้านบาท	-	ที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง
บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 40.00 ล้านบาท	ร้อยละ 99.99	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ให้บริการออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม งานตกแต่งภายใน และงานอนุรักษ์โบราณสถาน</li> <li>○ ที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง</li> </ul>
บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ เวนเจอร์ จำกัด*	ร้อยละ 99.99	○ การเข้าถือหุ้นหรือลงทุนในหุ้นของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลใดๆ ที่ประกอบทั้งภายในและภายนอกประเทศ

\* บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ เวนเจอร์ จำกัด จัดตั้งบริษัทเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2563

### โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

(1) ธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจให้บริการงานด้านที่ปรึกษาบริหาร และควบคุมงานก่อสร้าง (Consulting and Project Management) อย่างครบวงจร ตั้งแต่การเตรียมงานก่อสร้าง บริหารควบคุมงานก่อสร้าง รวมไปถึงการตรวจสอบงาน เพื่อให้โครงการแล้วเสร็จและสามารถเปิดดำเนินการหรือเข้าใช้ประโยชน์ตามแผนงาน ภายในกรอบระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด โดยกลุ่มบริษัท ถือเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่รายหนึ่งในธุรกิจ

ผลงานของกลุ่มบริษัท ในช่วงที่ผ่านมา เป็นโครงการก่อสร้างขนาดกลางและขนาดใหญ่ซึ่งเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป อาทิเช่น

โครงการอาคารพาณิชย์และอาคารสำนักงาน		
1) One Bangkok	11) ภริชทาวเวอร์ กรุงเทพฯ	16) โครงการนวนินทร์คอมเพล็กซ์
2) The Parq	12) ทิปปิกทาวเวอร์ 2	17) โครงการโชว์รูม Mercedes benz
3) เทอร์มินอล 21 โคราช	13) ยูโอบี สำนักงานใหญ่แห่งใหม่ กรุงเทพฯ	18) โครงการ 140 Wireless
4) Pearl Bangkok	14) ปรับปรุงศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	19) โครงการ Terminal พระราม 3
5) ยูบีซี 3 และ เอ็มโพเรียม 2	15) โครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยาย ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 (โชนซี)	20) อาคารสำนักงานอาคเนย์
6) บลูพอร์ต รัสอร์ต มอลล์ หัวหิน		21) พัฒนาพื้นที่บล็อกร 33 ของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (PMCU)
7) สมาคมฝรั่งเศสกรุงเทพ		22) อาคารสหแคปปิตอล
8) อาคารสำนักงานศรีสวัสดิ์		
9) เซ็นจูรี เดอะ มูฟวี่ พลาซ่า อ่อนนุช		
10) อาคารวานิสสา		

โครงการโรงแรมและรีสอร์ท		
1) โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ หัวหิน	5) โรงแรมบันยันทรี กระบี่	9) โรงแรมอินดิโก้ กรุงเทพ
2) โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยท์ ทองหล่อ	6) โรงแรมบาบาริซ คลับ พัทยา	10) บ้านแหลมทราย บีช รีสอร์ท
3) โรงแรมMarriott Hotel Renovation and Extension	7) โรงแรม Rosewood, หลวงพระบาง สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว	11) Intercontinental Resort Kamala
4) โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ ภูเก็ต	8) โรงแรมแจชเทล กรุงเทพ	12) Boutique Kamala 1
		13) โรงแรมโมเดน่า บุรีรัมย์

โครงการโรงพยาบาล	โครงการสถาบันการศึกษา	โครงการห้างสรรพสินค้า
1) โรงพยาบาลทีพีพี เฮลท์แคร์ อินเตอร์เนชั่นแนล	1) สถาบันวิทยสิริเมธี ระยอง	1) ห้างสรรพสินค้าดิเอ็มควอเทียร์
2) โรงพยาบาลรวมใจรักษ์	2) หอชมวิว ภายในสถาบันวิทยสิริเมธีและสถาบันปลูกป่า	2) ห้างสรรพสินค้าเทอร์มินัล 21 (โคราช)
3) โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์	3) โรงเรียนกำเนิดวิทย์ ระยอง	3) โครงการปรับปรุงอาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์
	4) อาคารหอประชุม มวก.48 พรรษามหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย	4) ศูนย์การค้า Blueport Resort Mall หัวหิน
		5) เดอะวอล์ค - ราชพฤกษ์
		6) เดอะวอล์ค - เกษตรวมินทร์

อาคารโรงงาน	โรงงานและอื่นๆ	วัด
1) ยูนิคอร์น บางพลี 2	1) อาคารโรงงานแปรรูปสัตว์น้ำ สงขลา	1) โครงการพิพิธภัณฑ์ธรรมเจดีย์พระธรรมวิสุทธิมงคล (หลวงตาพระมหาบัว ญาณสัมปันโน)
2) ตลาดสี่มุมเมือง	2) อาคารผลิตอาหาร แปรรูปสัตว์น้ำ	
3) Havi		

โครงการคอนโดมิเนียมและที่พักอาศัย		
1) โครงการสวอนเลคเขาใหญ่	9) โครงการ The POLITAN	15) โครงการ ไอวี ทองหล่อ
2) โครงการ The Tree Interchange หัวหมาก	10) โครงการ ISSI คอนโด สุขสวัสดิ์	16) โครงการ ดี แอดเดรส สาทร
3) โครงการ The Tree Interchange เตปูน	11) โครงการ เดอะ รัม สาทร-เซ็นทรัล ห้วยสั	17) โครงการ ดี แอดเดรส อโศก
4) โครงการไลฟ์ รัชดาภิเษก	12) โครงการ เดอะ รัม เจริญกรุง	18) โครงการ ริทิม รัชดาภิเษก
5) โครงการไอวี เอ็มพีโอ	13) โครงการ Baan Thew Talay Phase 1-3 เพชรบุรี	19) โครงการ The POLITAN
6) โครงการ เดอะ ทรี บางโพ	14) โครงการ M Society (Renovate) - เมืองทองธานี	20) โครงการ เดอะ รัม บีทีเอส วงเวียนใหญ่
7) โครงการ ริทิม สุขุมวิท 50		21) โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36
8) โครงการ แวนเทจ		22) โครงการ Jin Wellbeing County

โครงการคอนโดมิเนียมและที่พักอาศัย		
23) โครงการ เอลลิโอ สาทร-วุฒากาศ	33) โครงการ Denim Chatuchak	42) โครงการ Mazarine รัชโยธิน
24) โครงการ เอลลิโอ พหลโยธิน 36	34) โครงการ KNB Prime สาทร	43) โครงการ Nivati (True 888 ทองหล่อ)
25) โครงการ Mazarine	35) โครงการ KNB Prime อ่อนนุช	44) Quintara Arte สุขุมวิท 52
26) โครงการเคอ ลาฟีส จรัญสนิทวงศ์ 81	36) โครงการ KNB Prime รัชโยธิน	45) โครงการ Blue ลานาฮิล 105
27) โครงการ ไนท์ บริดจ์ ไพร์ม สาทร	37) โครงการ KNB รามคำแหง	46) โครงการ Blue พหลโยธิน
28) โครงการ เชียร์รา ศรีปทุม	38) โครงการชีวาทัย ทองหล่อ	47) โครงการ Blue สุขุมวิท 89
29) โครงการ เชียร์รา จรัญ 13 สเตชั่น	39) โครงการ เมโทร สกาย วุฒากาศ	48) โครงการ Klein ทองหล่อ
30) โครงการ เชียร์รา เจริญนคร	40) โครงการ Maru ลาดพร้าว	
31) โครงการ คอนโดมิเนียมเดอะแคปิตอล	41) โครงการ Muniq หลังสวน	
32) อิมเพรสชั่น เจริญนคร		

(2) ธุรกิจให้บริการออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม งานตกแต่งภายใน และงานอนุรักษ์โบราณสถาน ธุรกิจดังกล่าวดำเนินการโดย STH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย STH ให้บริการงานออกแบบ ทั้งงานด้านสถาปัตยกรรม (Architectural Design) งานตกแต่งภายใน (Interior Design) งานอนุรักษ์โบราณสถาน (Historical Conservation) งานออกแบบโครงสร้างและโยธา และงานออกแบบระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้าและการสื่อสาร ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ เป็นต้น นอกจากนี้ STH มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์งานด้านอนุรักษ์โบราณสถาน โดยสามารถให้บริการอย่างครบวงจร ตั้งแต่การสำรวจ การออกแบบ และควบคุมงานก่อสร้าง โดย STH ถือเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักในธุรกิจดังกล่าว

สำหรับผลงานการออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม งานตกแต่ง และงานอนุรักษ์โบราณของ STH ในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งเป็นโครงการก่อสร้างขนาดกลางและขนาดใหญ่อันเป็นที่ยอมรับในแวดวงสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม และเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป อาทิ

○ งานออกแบบสถาปัตยกรรม ได้แก่

- (1) Thana Astrorial จรัญสนิทวงศ์
- (2) อาคารปฏิบัติธรรมวัดเทพศิรินทราวาส
- (3) อาคารร้อยปี สมเด็จพระญาณสังวร สมเด็จพระสังฆราชสกลมหาสังฆปริณายก วัดบวรนิเวศราชวรวิหาร
- (4) อาคาร 150 ปี วัดมกุฏกษัตริยารามราชวรวิหาร
- (5) สำนักงานและโรงงาน TOA Coating Myanmar และ Cambodia
- (6) โครงการพัฒนาพื้นที่ชุมชนตามการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก จังหวัดชลบุรี (EEC)
- (7) ที่พักผู้โดยสารหลังใหม่และลานจอดรถยนต์ ท่าอากาศยาน จังหวัดเลย
- (8) วัดรัตนาราม อ.บ่อไร่ จ.ตราด

○ งานออกแบบวิศวกรรม ได้แก่

- (1) คอนโดมิเนียม เดอะนิช ดากสิน

- (2) คอนโดมิเนียม ดี แอดเดรส อโศก
- (3) คอนโดมิเนียม ริทิม สาทร
- (4) โรงแรมไอบิส
- (5) คอนโดมิเนียม ไลฟ์ อโศก
- (6) คอนโดมิเนียม โนเบิล บี19
- (7) อาคารจอดรถ ห้างสรรพสินค้าคอสโม บาซาร์
- (8) โรงแรม Rosewood หลวงพระบาง
- (9) คอนโดมิเนียม เดอะ โพลีเทนท์ เฟรส 4
- (10) คอนโดมิเนียม โนเบิล สเตท 39
- (11) คอนโดมิเนียม โนเบิล ทองหล่อ
- (12) คอนโดมิเนียม ANIL สาทร 12
- (13) คอนโดมิเนียม เซียร์รา จรัญ 13 สเตชั่น
- (14) คอนโดมิเนียม เซียร์รา ศรีปทุม
- (15) คอนโดมิเนียม เซียร์รา เจริญนคร
- (16) คอนโดมิเนียม Mazarine รัชโยธิน
- (17) คอนโดมิเนียม เดอะ ลาฟี่ จรัญสนิทวงศ์ 81

○ งานอนุรักษ์โบราณสถาน ได้แก่

- (1) สถานีรถไฟใต้ดินวังบูรพา (รถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน)
- (2) วัดกรมพระนครสวรรค์วรพินิต (วังมะลิวัลย์)
- (3) อาคารเฉลิมพระเกียรติฯ วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมา
- (4) เจดีย์ วัดบวรนิเวศราชวรวิหาร
- (5) เจดีย์ภูเขาทอง พระนครศรีอยุธยา
- (6) พระบรมราชานุสรณ์ ดอนเจดีย์
- (7) อาคารมณฑุชานาค วัดบวรนิเวศราชวรวิหาร
- (8) อาคารหอสมุดมหาราชวิทยาลัย
- (9) การเพิ่มเสถียรภาพทางลาดของดิน พระธาตุคุดยสุเทพ
- (10) วัดราชผาติการาม
- (11) วัดพิชยญาติการาม

#### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปิตอล จำกัด (“UVCAP”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 29.8 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ STI โดยเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) (โดย UV ถือหุ้น UVCAP ในสัดส่วนร้อยละ 100.00) ซึ่ง UV เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประกอบธุรกิจลงทุนใน

บริษัทต่างๆ (Holding company) แบ่งเป็นสายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สายธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น อันได้แก่ ผลิตภัณฑ์สิ่งก่อสร้าง และการลงทุนพลังงาน

การให้บริการแก่กลุ่ม UV หรือนิติบุคคลที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของกลุ่ม UV นั้น กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการ ตามขั้นตอนต่างๆ อาทิ การประกวดราคา การพิจารณารับงาน การให้บริการ รวมถึงมีเงื่อนไขการค้าที่เป็นปกติทั่วไป เช่นเดียวกับที่กลุ่มบริษัทฯ ให้บริการแก่ผู้ว่าจ้างที่เป็นบุคคลภายนอกรายอื่นซึ่งมิได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันกับกลุ่มบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการดำเนินงานเพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของกิจการและผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน อาทิ การเข้าร่วมประกวดราคาหรือการยื่นเสนอราคาเพื่อรับงานจากกลุ่ม UV หรือนิติบุคคลที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของกลุ่ม UV นั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินการตามนโยบายขั้นตอนที่กำหนดไว้ ซึ่งสอดคล้องไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการให้บริการของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2560 – 2562 มีรายละเอียดดังนี้

#### โครงสร้างรายได้จากการให้บริการจำแนกตามส่วนงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562

รายการ	ดำเนินการโดย	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง	STI/ STH	400.84	81.05	551.02	87.27	603.48	84.72
รายได้จากธุรกิจออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม	STH	93.72	18.95	80.37	12.73	108.87	15.28
<b>รวมรายได้จากการให้บริการ</b>		<b>494.56</b>	<b>100.00</b>	<b>631.39</b>	<b>100.00</b>	<b>712.35</b>	<b>100.00</b>

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ (1) ธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และ (2) ธุรกิจให้บริการออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม งานตกแต่งภายใน และงานอนุรักษ์โบราณสถาน ซึ่งจากข้อมูลสัดส่วนรายได้จากการให้บริการในแต่ละธุรกิจดังตารางข้างต้น พบว่ากลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งในปี 2560 – 2562 ธุรกิจดังกล่าวมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 81.80 ร้อยละ 87.27 และร้อยละ 84.72 ของรายได้จากการให้บริการรวม ตามลำดับ

### 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง โดยมุ่งเน้นธุรกิจการบริหารโครงการก่อสร้างทุกประเภท เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง อาคารสำนักงาน อาคารอเนกประสงค์ คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้าแสดงสินค้า โรงแรม และรีสอร์ท โรงพยาบาล และโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น โดยกลุ่มบริษัทฯ มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ประเภทนิติบุคคล นอกจากนี้ STH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังประกอบธุรกิจให้บริการออกแบบ ทั้งงานด้านสถาปัตยกรรม (Architectural Design) งานตกแต่งภายใน (Interior Design) งานโครงสร้างและโยธา (Structural and Civil Engineering Design) งานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร (Mechanical & Electrical Engineering Design) เช่น ระบบไฟฟ้าและการสื่อสาร ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ เป็นต้น รวมถึงงานด้านที่ปรึกษา วิเคราะห์ วิจัย ประเมิน จัดทำรายงาน และตรวจสอบผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้ง STH ยังมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์งานด้านอนุรักษ์โบราณสถาน (Historical Conservation) โดยสามารถให้บริการ ตั้งแต่การสำรวจ การออกแบบ และควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่ง STH มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทนิติบุคคล และใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทนิติบุคคล รวมทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่ปรึกษาของศูนย์ข้อมูลที่ปรึกษาไทย กระทรวงการคลัง ในสาขา Construction

Industry Development ตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปัจจุบัน โดยในช่วงที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตหรือการขึ้นทะเบียนกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่มีความจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ มีความพร้อมในการเข้าร่วมประกวดราคาหรือยื่นข้อเสนอรับงานจากกลุ่มผู้ว่าจ้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ในปี 2562 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองตามมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001 : 2015 ในด้านการออกแบบและการบริการให้คำปรึกษา และการจัดการเกี่ยวกับการก่อสร้าง (Design and Construction Management, Consultant and Pre- Construction Management) จากสถาบัน TÜV NORD ซึ่งเป็นสถาบันด้านการรับรองและออกใบรับรองตามมาตรฐานระบบทั้งใน และนอกประเทศอันเกี่ยวกับคุณภาพ ความปลอดภัย สุขภาพ สิ่งแวดล้อม และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงมาตรฐานอื่นๆ ที่คล้ายคลึงกัน โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้นำระบบบริหารจัดการคุณภาพดังกล่าวมาใช้กับทุกโครงการก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้บริหารโครงการก่อสร้าง เพื่อยกระดับระบบบริหารจัดการองค์กรสู่มาตรฐานสากล ซึ่งจะช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในคุณภาพและประสิทธิภาพงานบริการให้แก่ผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ ลักษณะบริการของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

## 2.2.1 ธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง (Consulting and Project Management)

กลุ่มบริษัทฯ เป็นที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างต่างๆ ดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น โดยกลุ่มบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้แทนของเจ้าของโครงการ ในการบริหารและควบคุมดูแลโครงการก่อสร้างให้ดำเนินการแล้วเสร็จตามเป้าหมาย ทั้งในกรอบระยะเวลา (Time) ต้นทุน (Cost) และคุณภาพ (Quality) ที่ได้กำหนดไว้

โดยงานบริการของกลุ่มบริษัทฯ ครอบคลุมขั้นตอนสำคัญของโครงการก่อสร้าง ตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre – Construction Period) ช่วงระหว่างการก่อสร้าง (Construction Period) และช่วงการเปิดใช้โครงการและส่งมอบพื้นที่แก่ผู้ว่าจ้าง (Post – Construction Period) ทั้งนี้ขอบเขตงานบริการของกลุ่มบริษัทฯ ที่สามารถให้บริการแก่ผู้ว่าจ้างมีรายละเอียดดังนี้

### (ก) ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre - Construction Period)

- จัดทำแผนงานหลักงานก่อสร้าง (Master Schedule) : กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้วางรูปแบบและ/หรือผังโครงสร้างการบริหารโครงการก่อสร้าง รวมถึงให้ข้อเสนอแนะแก่เจ้าของโครงการในการตรวจ และ/หรือทบทวนแบบการก่อสร้าง และรายการประกอบแบบ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความประหยัดในการก่อสร้าง รวมทั้งเพื่อให้เกิดความสมบูรณ์ของแบบและรายการประกอบแบบยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ขอบเขตงานบริการของกลุ่มบริษัทฯ ที่สามารถให้บริการ รวมไปถึงงานบริการต่างๆ ดังนี้
  - ประสานงานการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) โดยการให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะด้านการออกแบบแก่เจ้าของโครงการ
  - พิจารณา วิเคราะห์ และให้คำปรึกษาร่วมกับผู้ออกแบบ รวมทั้งการตรวจสอบข้อขัดแย้งหรือตกหล่นในแบบก่อสร้าง และ/หรือรายการประกอบแบบก่อสร้าง
  - ศึกษาแบบและนำเสนอการเพิ่มคุณค่าทางวิศวกรรม (Value Engineering) เพื่อประโยชน์ในการลดต้นทุน รวมทั้งตรวจสอบแบบเพื่อลดข้อขัดแย้งและข้อกฎหมายก่อนการประกวดราคา
  - ให้คำปรึกษาในการระบุปริมาณและประเภทวัสดุ และประมาณราคาก่อสร้าง
- จัดประมูลเพื่อหาผู้รับเหมา (Tender Process) : กลุ่มบริษัทฯ ให้คำปรึกษาและ/หรือความช่วยเหลือเจ้าของโครงการในการจัดการประกวดราคาเพื่อว่าจ้างผู้รับเหมาโครงการ ทั้งในส่วนการวางแผนงานสำหรับการประกวด

ราคา วางระบบการประกวดราคา และจัดทำเอกสารการประกวดราคา เช่น นำเสนอรายชื่อผู้รับเหมา จัดทำเงื่อนไขการประกวดราคา ดำเนินการประกวดราคา จัดทำราคากลาง เป็นต้น

- ประเมินผลการประกวดราคาและคัดเลือก (Tender Evaluation) : กลุ่มบริษัท ให้คำปรึกษาเจ้าของโครงการในการพิจารณาเลือกผู้รับเหมาโครงการก่อสร้าง ดังนี้
  - ร่วมกับเจ้าของโครงการในการคัดเลือกผู้มีสิทธิเข้าร่วมการประกวดราคา
  - เข้าร่วมการประชุมชี้แจงแบบ ตอบข้อซักถาม และนำผู้เข้าร่วมประกวดราคาเยี่ยมชมสถานที่ก่อสร้าง
  - จัดทำสรุปข้อมูลและผลการวิเคราะห์ข้อเสนอของผู้เข้าร่วมประกวดราคาแต่ละราย ทั้งในส่วนของข้อเสนอด้านเทคนิคและด้านราคา
  - ต่อรองราคาหรือเงื่อนไขต่างๆ กับผู้ประกวดราคา
  - ให้คำปรึกษาในการพิจารณาตัดสินผลการประกวดราคา
  - ให้คำปรึกษาในการจัดเตรียมสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาที่ได้รับการคัดเลือก
  - ให้คำปรึกษาในการยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ
- จัดทำแผนงานในการดำเนินโครงการ (Project Planning) : กลุ่มบริษัท จะจัดทำแผนงาน (Project Plan) เพื่อใช้ในการจัดสรรทรัพยากร และติดตามควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งแผนงานดังกล่าว ประกอบด้วย รายละเอียดงานที่ต้องดำเนินการ โครงสร้างบุคลากรผู้รับผิดชอบโครงการ งบประมาณ บุคลากร และทรัพยากรเพื่อรองรับงานในแต่ละส่วน กำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานในแต่ละส่วนตามลำดับก่อนหลัง เป็นต้น ซึ่งประกอบด้วยแผนงานหลัก 3 ด้าน ดังนี้
  - แผนดำเนินการ (Operation Plan) : จัดทำแผนดำเนินงานย่อย ซึ่งแบ่งรายการที่จะต้องดำเนินงานในแต่ละขั้นตอน เช่น งานออกแบบอื่นๆ เพิ่มเติม งานจัดซื้ออุปกรณ์ล่วงหน้า งานจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างหลัก เป็นต้น ซึ่งต้องสอดคล้องและเป็นไปตามแผนงานหลัก โดยแผนดำเนินการดังกล่าวจะแสดงงานย่อยๆ และแสดงจำนวนสัญญาที่จะเกิดขึ้น ตลอดจนลำดับงานต่างๆ
  - แผนการจัดบุคลากร (Organization Plan) : จัดองค์กรบริหารโครงการในทุกส่วนงานของโครงการ เช่น งานธุรการ การประสานงาน งานออกแบบ ควบคุมงานก่อสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรม งานภูมิสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน เป็นต้น
  - แผนงบประมาณ (Budget Plan) : จัดทำแผนงบประมาณของโครงการ เพื่อแสดงประมาณการค่าใช้จ่ายเบื้องต้นของโครงการ แยกตามแต่ละส่วนงาน ตั้งแต่เริ่มต้นจนเสร็จสิ้นโครงการ เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมค่าใช้จ่ายของโครงการ

(ข) ช่วงระหว่างการก่อสร้าง (Construction Period) หน้าที่ความรับผิดชอบของกลุ่มบริษัท ในการบริหารจัดการโครงการในช่วงระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้งานก่อสร้างสามารถดำเนินการบรรลุตามแผนงานที่วางไว้ ทั้งด้านคุณภาพ ระยะเวลา และงบประมาณ มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

- การติดตามตรวจสอบโครงการ (Project Monitoring) : กลุ่มบริษัท จะติดตามดูแลโครงการก่อสร้างในทุกส่วนงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อบริหารและควบคุมงานก่อสร้างและติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ให้มีการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ มีความปลอดภัยในการปฏิบัติงานของบุคลากร ความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้าง และเกิดผลสำเร็จตามแบบ คุณภาพ และแผนงานที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงพิจารณา

ร่วมกับผู้รับเหมาและเจ้าของโครงการในการปรับแผนการทำงานให้เหมาะสมในกรณีที่มีปัจจัยแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไป โดยกลุ่มบริษัทฯ กำหนดจัดให้มีการประชุมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อการประสานงานที่ดี ดังนี้

- การประชุมทางเทคนิคตามความเหมาะสมและจำเป็น
- การประชุมประจำสัปดาห์สำหรับหน้างาน
- การประชุมประจำเดือนสำหรับโครงการ

รวมทั้ง จัดให้มีการบันทึกการประชุมและส่งให้ผู้เกี่ยวข้องรับทราบ

- การควบคุมคุณภาพ (Quality Control) : กลุ่มบริษัทฯ จะติดตามควบคุมและตรวจสอบงานก่อสร้างให้ถูกต้องตรงตามแบบและเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้าง โดยทำการตรวจสอบแบบรายละเอียดและแบบขยาย ตลอดจนแบบสำหรับก่อสร้างและการติดตั้งให้ถูกต้องตามแบบและหลักวิชาการ รวมทั้งเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการใช้วัสดุอุปกรณ์ วิธีการผลิต วิธีการก่อสร้างและ/หรือวิธีการติดตั้ง เช่น
  - ตรวจสอบคุณภาพ จำนวน และสภาพของวัสดุที่จัดส่งโดยผู้ขาย ในกรณีที่เจ้าของโครงการหรือผู้ว่าจ้างมีการจัดซื้อวัสดุโดยตรง
  - ตรวจสอบและอนุมัติวัสดุในการก่อสร้าง แบบรายละเอียดสำหรับก่อสร้าง (Shop Drawing) แบบก่อสร้างจริง (As-Built Drawing) กำหนดวิธีการทดสอบคุณภาพการตรวจสอบติดตามผลการทดสอบ การตรวจสอบงานติดตั้ง ตลอดจนประสานงานให้มีการออกใบรับรองการใช้ได้ (Performance Certification) และเอกสารการประกันผลงานทุกงาน
- การให้คำปรึกษาแก่เจ้าของงาน (Job Consultancy) : กลุ่มบริษัทฯ ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาและขอแนะนำแก่บุคลากรในแต่ละส่วนงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและ/หรือแก้ไขปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างหรือติดตั้งระบบและอุปกรณ์ต่างๆ รวมทั้งให้คำแนะนำ ปรับปรุง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงวิธีการก่อสร้างให้ดำเนินการไปอย่างประหยัดและรวดเร็ว
- การประสานงานกับทุกส่วนที่เกี่ยวข้อง (On-site Coordination) : กลุ่มบริษัทฯ ทำหน้าที่ประสานงานกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อให้บริหารจัดการให้งานก่อสร้างดำเนินการไปได้อย่างราบรื่นและบรรลุผลสำเร็จตามแผนงานที่วางไว้ รวมทั้ง ทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานเพื่อขจัดความขัดแย้งระหว่างกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ในงานก่อสร้าง เช่น ระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้รับเหมา ผู้รับเหมากับผู้ออกแบบ ผู้รับเหมาหลัก (Main Contractor) กับผู้รับเหมาช่วง (Sub-Contractor) เป็นต้น
- การแก้ไขปัญหาในงานก่อสร้าง (Construction Management and Solution) : กลุ่มบริษัทฯ มีหน้าที่นำเสนอแนวทางแก้ไข เมื่อเกิดปัญหาต่างๆ ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งอาจก่อให้เกิดความล่าช้าหรือข้อผิดพลาดของงานก่อสร้าง โดยกลุ่มบริษัทฯ สามารถสั่งให้ผู้รับเหมาหยุดงานหรือแก้ไขงาน เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่า หากดำเนินงานต่อไปจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อโครงการ รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะถึงแนวทางป้องกันไม่ให้เกิดปัญหา
- การตรวจสอบและพิจารณาจ่ายเงินงวดแก่ผู้รับเหมา (Payment Analysis) : กลุ่มบริษัทฯ มีหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณงานที่แล้วเสร็จแต่ละงวดของผู้รับเหมา เพื่อกำหนดใบรับรองให้จ่ายเงินให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้รับจ้างงานต่างๆ ของโครงการในทุกๆ เดือน หรือตามงวดงานตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา
- การจัดทำรายงานความก้าวหน้าของงาน (Work Progress Reports) : กลุ่มบริษัทฯ จะจัดทำรายงานความคืบหน้างานก่อสร้างและสถานะทางการเงินของโครงการ รวมถึงข้อมูลสำคัญอื่นๆ เช่น สถิติการเกิดอุบัติเหตุ

ปัญหาและความคืบหน้าในการแก้ไข สรุปการเปลี่ยนแปลงของรายละเอียดงานที่เพิ่มลดจากสัญญา เพื่อนำเสนอต่อเจ้าของโครงการอย่างสม่ำเสมอตามระยะเวลาที่ตกลงกัน เช่น ทุกสัปดาห์ ทุกเดือน เป็นต้น

- การควบคุมความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม : กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้วางแผนและควบคุมการก่อสร้างให้ดำเนินการไปอย่างราบรื่นภายใต้แผนควบคุมความปลอดภัย เช่น Health Program, Safety Program, Security Plan และแผนควบคุมสิ่งแวดล้อมในโครงการก่อสร้าง เช่น มลพิษทางอากาศและเสียง (Air and Noise Pollution) มลพิษขยะ (Dirt and Rubbish Pollution) และมลพิษทางน้ำ (Water Pollution) เป็นต้น เพื่อควบคุมและป้องกันไม่ให้เกิดอุบัติเหตุและมลภาวะจากการก่อสร้างให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของโครงการ
- การวิเคราะห์ข้อเรียกร้องต่างๆ (Claim Analysis) กลุ่มบริษัทฯ ทำหน้าที่รวบรวมข้อเรียกร้องจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายของโครงการ เพื่อวิเคราะห์ถึงสาเหตุและประเมินถึงผลกระทบและ/หรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้มีส่วนได้เสียฝ่ายต่างๆ หรือโครงการก่อสร้าง รวมทั้งทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับข้อเรียกร้องดังกล่าว เพื่อนำไปสู่การเจรจาตกลงเพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาหรือข้อยุติที่เหมาะสมและเป็นธรรมกับทุกฝ่าย
- การประเมินผลและการต่อรองกรณีมีการเปลี่ยนแปลงงาน (Evaluation and Negotiation of Change Orders) กรณีมีการเปลี่ยนแปลงงานไม่ว่าจะเกิดขึ้นจากสาเหตุใด กลุ่มบริษัทฯ จะทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานกับผู้มีส่วนได้เสียฝ่ายต่างๆ เช่น เจ้าของโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมา เพื่อร่วมกันประเมินถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อโครงการก่อสร้างจากการเปลี่ยนแปลงงานดังกล่าว เช่น ระยะเวลาแล้วเสร็จ ต้นทุนการก่อสร้าง ข้อกำหนดด้านคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นต้น รวมทั้งประสานงานในการเจรจาต่อรองระหว่างผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้ทุกฝ่ายเห็นชอบและยอมรับในงานและเงื่อนไขข้อกำหนดที่เปลี่ยนแปลงไปก่อนดำเนินการงานที่มีการเปลี่ยนแปลง และให้คำแนะนำแก่เจ้าของโครงการหรือผู้ว่าจ้างเกี่ยวกับการเรียกค่าเสียหายตามสัญญาจ้าง
- การผลักดันงานให้เสร็จทันตามเป้าหมาย (Implementing the job) : กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม แก้ไขปัญหา เพื่อผลักดันงานก่อสร้างและงานติดตั้งระบบและอุปกรณ์ในส่วนต่างๆ ของโครงการให้บรรลุผลสำเร็จตามกรอบเวลา งบประมาณ และคุณภาพ ตามที่กำหนดไว้ในแบบและแผนงาน
- การส่งมอบพื้นที่โครงการให้แก่เจ้าของโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะตรวจสอบเอกสารแบบบันทึกการก่อสร้างที่สร้างจริง (As-Built Drawing) และเอกสารคำประกันผลงานของผู้รับเหมาและ/หรือผู้ติดตั้งระบบต่างๆ ที่จะส่งมอบให้แก่เจ้าของโครงการ รวมทั้งออกหนังสือรับรองยืนยันถึงผลสำเร็จของงานก่อสร้างของโครงการให้แก่เจ้าของโครงการและผู้รับเหมา นอกจากนี้ มีการจัดทำข้อแนะนำหรือคู่มือ ตลอดจนการฝึกอบรมการดูแลรักษา การซ่อมแซม และวิธีการใช้งานระบบหรือเครื่องจักรภายในอาคาร รวมถึงประสานงานในการจัดเตรียมวัสดุอะไหล่สำรองให้แก่บุคลากรของเจ้าของโครงการ (ถ้าต้องการ) ตลอดจนมีการจัดทำรายงานขั้นสุดท้าย (Final Report) เพื่อสรุปการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาและค่าใช้จ่ายของโครงการให้เจ้าของโครงการได้รับทราบ รวมถึงงานบริการต่างๆ ดังนี้
  - ตรวจสอบรายการและจำนวนวัสดุอะไหล่ (Spare Parts) ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้รับจ้างจัดเตรียมไว้ตามเงื่อนไขของสัญญา
  - ตรวจสอบและทดสอบการใช้งานก่อนการรับมอบอาคาร และจัดเตรียมการรับมอบอาคารให้แก่เจ้าของโครงการหรือผู้ว่าจ้าง โดยจัดให้มีบุคลากรประสานงานช่วงงานติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์จนแล้วเสร็จ รวมทั้งให้ข้อแนะนำในขั้นตอนการซ่อมบำรุงที่มีความซับซ้อน

- ให้ข้อแนะนำแก่เจ้าของโครงการหรือผู้ว่าจ้าง ต่อการจัดแบ่งระบบบุญแจ และการจัดทำแม่บุญแจ (Master Key) (ถ้ามี)
- พิจารณาจำนวนเงินค่าจ้างงวดสุดท้าย เงินประกันผลงาน หนังสือค้ำประกันผลงาน และเสนอให้เจ้าของโครงการหรือผู้ว่าจ้างพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งจัดทำรายการสรุปทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้าง ตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงสิ้นสุดโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบงบประมาณที่ตั้งไว้

(ค) **ช่วงหลังการเปิดใช้โครงการและส่งมอบพื้นที่แก่ผู้ว่าจ้าง (Post-Construction Period)**

- การตรวจสอบรายการงานก่อสร้างของโครงการ (Project Check List) กลุ่มบริษัทฯ จะวางแผนการตรวจสอบงานก่อสร้างและระบบต่างๆ ที่ติดตั้งแล้วเสร็จตามรายการที่กำหนดไว้เพื่อส่งมอบพื้นที่ให้กับเจ้าของโครงการ โดยจะดำเนินการตรวจสอบงานก่อสร้างและทดสอบการใช้งานของระบบและอุปกรณ์บางอย่างตามความจำเป็น และจัดทำเป็นรายงานการตรวจสอบเพื่อแสดงถึงรายการของงานก่อสร้างและ/หรือระบบอุปกรณ์ที่ได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วเสร็จ รวมถึงงานที่ต้องแก้ไข เพื่อแจ้งให้เจ้าของโครงการรับทราบ
- การตรวจสอบข้อบกพร่องของงาน (Check Work Defects) กลุ่มบริษัทฯ มีหน้าที่ตรวจสอบและรายงานข้อบกพร่องของงานที่พบแก่เจ้าของโครงการ พร้อมทั้งติดตามดูแลให้ผู้รับเหมาแก้ไขความบกพร่องของงานก่อสร้างและ/หรือระบบอุปกรณ์ดังกล่าวให้ถูกต้องตามแบบหรือสามารถใช้งานได้ตามข้อกำหนด
- วางแผนงานหลังงานก่อสร้างแล้วเสร็จ เพื่อบริหารงานหลังจากมีการเปิดใช้อาคารแล้ว ในการดูแลงานทางด้านสถาปัตยกรรมและงานระบบวิศวกรรมต่างๆ ทุกระบบตามระยะเวลาในสัญญารับประกัน

ตัวอย่างโครงการก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทฯ ให้บริการ สามารถดูรายละเอียดได้จากเว็บไซต์ [www.sti.co.th](http://www.sti.co.th)

**2.2.2 ธุรกิจให้บริการออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม งานตกแต่งภายใน และงานอนุรักษ์โบราณสถาน**

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้บริการงานออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมของโครงการก่อสร้างครอบคลุมทั้งงานออกแบบสถาปัตยกรรม (Architectural Design) งานวิศวกรรม (Engineering Design) งานออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design) งานออกแบบโครงสร้างและโยธา (Structural and Civil Engineering Design) และงานออกแบบระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร (Mechanical & Electrical Engineering Design) งานด้านที่ปรึกษา วิเคราะห์ วิจัย ประเมิน จัดทำรายงาน และตรวจสอบผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งธุรกิจดังกล่าวดำเนินการ โดย STH ใช้ความรู้ตามหลักวิชาการ ประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ และความคิดสร้างสรรค์ด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม รวมถึงข้อกำหนดในการอนุรักษ์ไว้ซึ่งโบราณสถานที่มีเอกลักษณ์และคุณค่าทางประวัติศาสตร์ (ในกรณีเป็นโครงการอนุรักษ์โบราณสถาน) ในการจัดทำแบบและรายละเอียดในการก่อสร้าง โดยจะมีการนำเสนองานออกแบบโครงการก่อสร้างในทุกส่วน ออกมาเป็นแบบรูปภาพ ข้อกำหนดและประมาณการด้านราคา ทั้งนี้ การให้บริการงานออกแบบงานด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมของ STH มีขั้นตอนและรายละเอียดงาน ดังนี้

(ก) **การศึกษาและออกแบบขั้นต้น (Survey and Design)**

STH จะทำการศึกษา วิเคราะห์ และออกแบบทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับแบบและพัฒนาคอนกรีต โดยคำนึงถึงความต้องการของเจ้าของโครงการ ร่วมกับความเหมาะสมของโครงการในด้านต่างๆ เช่น ด้านวิศวกรรม เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมีขั้นตอนสำคัญ ดังนี้

- หารือกับผู้ว่าจ้างและที่ปรึกษาอื่นของเจ้าของโครงการ เช่น สถาปนิก วิศวกรอื่น ที่ปรึกษาบริหารโครงการ เป็นต้น ในการกำหนดแนวคิด วัตถุประสงค์ และข้อกำหนดความต้องการของโครงการ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบและพัฒนาโครงการ
  - สำรวจพื้นที่โครงการและศึกษาแผนที่ดิน เพื่อดำเนินการออกแบบทางเลือก (Design Alternative) พร้อมทั้งวางผังบริเวณ (Layout Plan) ของสิ่งปลูกสร้างและภูมิทัศน์ที่จะอยู่บริเวณโดยรอบในพื้นที่โครงการ
  - ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) โดยทำการวิเคราะห์โครงการใน 4 ด้าน เพื่อคาดการณ์ถึงรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีความเหมาะสมและคุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนี้
    - ด้านการตลาด : วิเคราะห์ข้อมูลเพื่อตั้งสมมติฐานถึงความเป็นไปได้ด้านการแข่งขันของโครงการ เช่น อุปสงค์ อุปทาน ภาวะตลาด ผู้ว่าจ้าง คู่แข่ง เป็นต้น
    - ด้านรูปแบบโครงการ : วิเคราะห์ข้อมูลสภาพที่ดิน ทำเลที่ตั้ง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้รูปแบบทางกายภาพของโครงการที่เหมาะสมและตรงตามความต้องการทางการตลาดมากที่สุด เช่น พื้นที่อาคาร จำนวนชั้น ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุการก่อสร้าง การออกแบบประโยชน์ใช้สอยของโครงการ
    - ด้านการเงิน : วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และ/หรือระยะเวลาคืนทุนของโครงการ โดยใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ เพื่อพิจารณาว่าโครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่
    - ด้านงบประมาณการลงทุน : ประมาณการเงินลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการตามแผนการพัฒนาที่วางไว้
- ทั้งนี้ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ อาจมีการจัดทำทางเลือก (Scenario) ต่างๆ ของโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของเจ้าของโครงการ
- ดำเนินการออกแบบขั้นพัฒนา (Design Develop) ภายหลังเจ้าของโครงการได้พิจารณาผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และตัดสินใจกำหนดรูปแบบในการพัฒนาโครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการออกแบบรายละเอียดของโครงการ ทั้งในส่วนผังที่ตั้งโครงการ (Site Plan) ผังพื้นที่ใช้สอย (Function Area) ผังพื้น (Floor Plan) และรูปด้าน (Elevation)

(ข) **การออกแบบรายละเอียดและจัดทำแบบก่อสร้าง (Detail Design or Construction Drawing)**

เมื่อแบบขั้นพัฒนาซึ่ง STH ได้ออกแบบขึ้นโดยคำนึงถึงข้อกำหนดและงบประมาณการลงทุนเบื้องต้นที่เจ้าของโครงการได้เห็นชอบในขั้นแรกนั้น ได้รับการอนุมัติจากเจ้าของโครงการแล้ว STH จะดำเนินการออกแบบรายละเอียดและจัดทำแบบก่อสร้าง พร้อมทั้งจัดทำข้อกำหนดและประมาณราคาในชั้นรายละเอียดต่อไป โดย STH สามารถให้บริการงานออกแบบ ทั้งแบบสถาปัตยกรรม (Architectural Drawing) แบบวิศวกรรมโครงสร้าง (Structural Drawing) แบบงานระบบไฟฟ้าและการสื่อสาร (Electrical Drawing) แบบงานระบบประปา และสุขาภิบาล (Sanitary Drawing) แบบงานระบบปรับอากาศ (Air Condition Drawing) ซึ่ง STH จะตรวจสอบงานออกแบบรายละเอียด แบบก่อสร้าง และข้อกำหนดให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ ข้อกำหนดทางกฎหมาย และสอดคล้องกับแนวคิด วัตถุประสงค์ และข้อกำหนดความต้องการของโครงการ

นอกจากนี้ STH จะดำเนินการจัดพิมพ์แบบและเอกสารที่จำเป็นสำหรับการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ลงนามรับรองในฐานะผู้ปฏิบัติวิชาชีพวิศวกรรมในงานที่ได้ดำเนินการและเป็นผู้รับผิดชอบ รวมทั้งจัดเตรียมเอกสารเพื่อการจัดทำบัญชีวัสดุอุปกรณ์และราคาค่าก่อสร้าง

### (ค) การจัดทำเอกสารชุดประมูล (Tender Document Preparation)

ภายหลัง STH ได้ส่งมอบงานออกแบบรายละเอียดและแบบก่อสร้างแล้ว STH จะให้คำปรึกษาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อใช้สำหรับการประกวดราคาคัดเลือกผู้รับเหมา รวมถึงให้คำแนะนำเจ้าของโครงการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการเริ่มการก่อสร้าง เช่น

- จัดทำรายการประกอบแบบ (Specification) และบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและจำนวนแรงงาน ประกอบกับราคาที่ใช้ในการก่อสร้าง (Bill of Quantities: B.O.Q.)
- ดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- จัดทำเอกสารสำหรับการประกวดราคา รวมทั้งให้คำปรึกษาแก่เจ้าของโครงการระหว่างการประกวดราคาและคัดเลือกผู้รับเหมา
- ให้คำปรึกษาในระหว่างการก่อสร้าง โดยเฉพาะในเรื่องความสอดคล้องกับรูปแบบและข้อกำหนด รวมทั้ง กรณีที่มีความขัดแย้งในแบบหรือมีความบกพร่องในแบบ STH จะให้คำแนะนำหรือให้ข้อมูล หรือทำแบบเพิ่มเติม (ถ้าจำเป็น)
- ร่วมประชุมกับเจ้าของโครงการและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในระหว่างการก่อสร้าง เพื่อติดตามงานก่อสร้างในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ STH ตามความจำเป็น

## 2.3 การตลาดและการแข่งขัน

### 2.3.1 นโยบายและกลยุทธ์การแข่งขัน

นโยบายการดำเนินธุรกิจและกลยุทธ์การแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

#### (1) การควบคุมคุณภาพและมาตรฐานงานบริการ เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ว่าจ้าง

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายควบคุมคุณภาพและมาตรฐานงานบริการ เพื่อให้งานบริการเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ว่าจ้างเป็นหลัก สำหรับงานบริการให้คำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทฯ จะจัดให้มีวิศวกรระดับผู้อำนวยการ (Project Director) อย่างน้อย 1 คน ทำหน้าที่รับผิดชอบประจำโครงการพร้อมกับบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อบริหารและควบคุมงานก่อสร้างของโครงการให้สำเร็จตามเป้าหมายซึ่งเจ้าของโครงการได้กำหนดไว้ ทั้งด้านระยะเวลา (Time) ต้นทุน (Cost) และคุณภาพ (Quality) อีกทั้ง มีการจัดประชุมผู้บริหารและผู้จัดการโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดเป็นประจำทุกสัปดาห์สำหรับหน่วยงานของแต่ละโครงการ และเป็นประจำทุกเดือนสำหรับทุกโครงการ เพื่อรับทราบความคืบหน้าและปัญหาอุปสรรคของแต่ละโครงการ รวมทั้งจะเข้าตรวจโครงการก่อสร้างแต่ละแห่ง เพื่อติดตามตรวจสอบและให้ข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อผลักดันให้การปฏิบัติงานของบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ในแต่ละโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามมาตรฐานที่กลุ่มบริษัทฯ กำหนดไว้

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดหาเครื่องมืออุปกรณ์ตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างเป็นทรัพย์สินของตนเอง เช่น เครื่องมือวัดระดับพื้น เครื่องมือวัดระดับเสียง เครื่องมือวัดค่าความชื้น เป็นต้น รวมถึงกำหนดให้บุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ที่

รับผิดชอบในแต่ละโครงการใช้เครื่องมืออุปกรณ์ดังกล่าวในการตรวจสอบคุณภาพของงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนให้เป็นไปตามข้อกำหนดตามสัญญาและถูกต้องตามหลักวิชาการด้านวิศวกรรม พร้อมจัดทำรายงานผลการตรวจสอบแจ้งแก่เจ้าของโครงการ (ขณะที่ผู้บริหารควบคุมโครงการก่อสร้างบางรายจัดทำรายงานผลการตรวจสอบโดยอ้างอิงข้อมูลจากผลตรวจสอบคุณภาพที่จัดทำโดยผู้รับเหมาก่อสร้าง) ส่งผลให้เจ้าของโครงการให้ความเชื่อถือในคุณภาพและมาตรฐานงานบริการของกลุ่มบริษัท ขณะทำงานให้บริการออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมนั้น กลุ่มบริษัท มุ่งเน้นให้บริการงานออกแบบโดยทีมบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ความเชี่ยวชาญด้านงานออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม โดยคำนึงถึงความต้องการและประโยชน์สูงสุดของเจ้าของโครงการ และ/หรือข้อกำหนดในการอนุรักษ์โบราณสถาน

## (2) ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่มวิศวกรผู้บริหาร

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท เป็นวิศวกรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์การทำงานในธุรกิจดังกล่าวเป็นระยะเวลากว่า 30 ปี โดยมีส่วนร่วมในความสำเร็จของโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักจำนวนมาก เช่น ห้างสรรพสินค้าดิ เอ็มควอเทียร์ และอาคารยูบีซี 3 อาคารสำนักงาน Pearl Bangkok ห้างสรรพสินค้า Terminal 21 (โคราช) เป็นต้น ส่งผลให้ผู้บริหารสามารถช่วยดูแล แนะนำ ควบคุม และตรวจสอบประสิทธิภาพการปฏิบัติงานของบุคลากรระดับผู้จัดการโครงการและคุณภาพของงานบริการโดยรวม เพื่อให้งานบริการในแต่ละโครงการแล้วเสร็จตามเป้าหมายและเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาที่มีต่อผู้ว่าจ้าง รวมทั้งเพื่อให้งานบริการมีคุณภาพเป็นไปตามหลักวิชาการและมาตรฐานของกลุ่มบริษัท

## (3) ความพร้อมและความรู้ความสามารถของบุคลากร

วิศวกรและพนักงานในแต่ละส่วนงานของกลุ่มบริษัท ในปัจจุบัน เป็นบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ในธุรกิจบริหารโครงการก่อสร้าง และธุรกิจออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม รวมทั้งได้ผ่านการฝึกอบรมภายในของกลุ่มบริษัท มาเป็นอย่างดี นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับลักษณะงานในแต่ละโครงการ และจะจัดสรรบุคลากรในแต่ละโครงการให้มีจำนวนเพียงพอต่อปริมาณหรือขนาดของโครงการ เพื่อให้การปฏิบัติงานของบุคลากรของกลุ่มบริษัท เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถผลักดันให้โครงการก่อสร้างและ/หรืองานออกแบบสำเร็จตามเป้าหมายในทุกด้าน และเป็นที่พึงพอใจของผู้ว่าจ้าง

## (4) การพัฒนาประสิทธิภาพระบบบริหารจัดการ เทคโนโลยี และคุณภาพบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัท ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระบบบริหารจัดการ เทคโนโลยี และคุณภาพบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับประสิทธิภาพและคุณภาพงานบริการ เพิ่มโอกาสให้กลุ่มบริษัท ได้รับการคัดเลือกให้ได้รับงานจากกลุ่มผู้ว่าจ้าง เป้าหมายและเป็นแนวทางสำคัญในการรักษาขีดความสามารถการแข่งขันของกลุ่มบริษัท ในฐานะหนึ่งในผู้นำของธุรกิจต่อไป นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ได้มีการจัดทำหลักสูตรการฝึกอบรมพนักงานและพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ (Software) ของตนเอง เพื่อสนับสนุนธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจหลัก โดยจัดให้มีการฝึกอบรมภายในแก่บุคลากรที่เป็นพนักงานใหม่ก่อนเริ่มปฏิบัติงาน ควบคู่กับการฝึกอบรมในขณะปฏิบัติงานจริง โดยบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในแต่ละฝ่ายงานจะทำหน้าที่ถ่ายทอดความรู้ทางวิชาการและทักษะการปฏิบัติงานให้แก่บุคลากรอื่นๆ ส่งผลให้บุคลากรของกลุ่มบริษัท มีความรู้และทักษะการปฏิบัติงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัท มีการนำโปรแกรมคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศใหม่ๆ มาประยุกต์ใช้ เช่น การพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกลุ่มบริษัท และใช้คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคลแบบพกพาในการบันทึกข้อมูลและจัดทำรายงานผลการตรวจรับงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งสามารถเชื่อมโยงข้อมูล

และรูปภาพของพนักงานจากแต่ละโครงการก่อสร้างมายังสำนักงานกลางของบริษัทฯ ได้ทันที ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของพนักงานให้เกิดความคล่องตัว รวดเร็ว และมีคุณภาพยิ่งขึ้น

#### (5) การกำหนดราคางานบริการที่แข่งขันได้ การคัดเลือกโครงการและผู้ว่าจ้างที่เหมาะสม

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดราคางานบริการให้ครอบคลุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายทุกด้านซึ่งได้มีการประมาณการอย่างครบถ้วน โดยราคาบริการดังกล่าวต้องมีอัตรากำไรในระดับที่เหมาะสมตามลักษณะงานและสามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งรายอื่นในธุรกิจ ขณะเดียวกันกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการคัดเลือกโครงการก่อสร้างที่จะเข้าร่วมเสนอราคาหรือประกวดราคา โดยจะพิจารณาถึงชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ และฐานะทางการเงินของผู้ว่าจ้าง ควบคู่กับความพร้อมด้านบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ในการรับงานดังกล่าว เพื่อลดความเสี่ยงของการเกิดปัญหาหากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้หรือส่งมอบงานบริการที่แล้วเสร็จตามแผนงานที่กำหนด

ผู้ว่าจ้างภาคเอกชนของบริษัทฯ เป็นกลุ่มผู้ว่าจ้างที่มีความหลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจ ลักษณะโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ อาทิ กลุ่มบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัท พฤษภา โอลด์ จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กลุ่มบริษัท พร้าว เรสซิเดนซ์ จำกัด กลุ่มบริษัท ทีซีซี กลุ่มอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ และกรมโยธาและผังเมือง เป็นต้น ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งในการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากผู้ว่าจ้างเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ กลุ่มผู้ว่าจ้างล้วนแล้วแต่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีแผนลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีความหลากหลายของที่ตั้งโครงการก่อสร้างทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดต่างๆ ซึ่งเป็นเมืองเศรษฐกิจและ/หรือเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญในแต่ละภูมิภาคของประเทศ

#### (6) ชื่อเสียงและผลงานอันเป็นที่ยอมรับ

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ด้วยคุณภาพและความสำเร็จของโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่หลากหลายประเภทซึ่งเป็นที่รู้จักของสาธารณชนโดยทั่วไป ที่กลุ่มบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการก่อสร้าง เป็นผู้ให้บริการงานออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมหรือวิศวกรรมต่างๆ โครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ อาคารเรียนและอาคารเอนกประสงค์ของมหาวิทยาลัยราชภัฏในภูมิภาคหลายแห่ง ศาสนสถานที่สำคัญ เช่น พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพระนครวัดสุทัศนเทพวราราม (หลวงตาพระมหาบัว ญาณสัมปันโน) รวมถึงผลงานของ STH ในการอนุรักษ์โบราณสถานที่สำคัญอันได้รับการยอมรับจากแวดวงผู้ให้บริการงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม เช่น พระราชวังสนามจันทร์ พระบรมราชานุสรณ์ดอนเจดีย์ จังหวัดสุพรรณบุรี พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติอุดรธานี วัดกรมพระนเรศวรฤทธิ์ (วังมะลิวัลย์) สถานีรถไฟใต้ดินวังบูรพา เป็นต้น ผลงานกลุ่มบริษัทฯ จึงมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับ และเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2552 STH ได้รับพระราชทานรางวัลอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น ประจำปี 2551 (ประเภทองค์กร) จากสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจากเจ้าของโครงการก่อสร้างทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการก่อสร้างและ/หรือออกแบบโครงการใหม่ๆ อยู่เสมอ อีกทั้ง ยังได้รับการแนะนำไปสู่กลุ่มผู้ว่าจ้างรายใหม่เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

### 2.3.2 ลักษณะและกลุ่มผู้ว่าจ้างเป้าหมาย

ผู้ว่าจ้างของกลุ่มบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ว่าจ้างภาคเอกชน ได้แก่ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ทั้งอาคารพักอาศัยแนวราบและแนวสูง อาคารสำนักงาน อาคารเอนกประสงค์ โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ศูนย์จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการ โรงงานและ/หรือศูนย์บริการ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการและได้ว่าจ้างกลุ่มบริษัท ให้รับงาน นอกจากนี้ ยังหมายรวมถึงบริษัทรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งมีการว่าจ้างบริษัทภายนอกที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เพื่อมารับงานบางส่วนของโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่ตนได้รับสิทธิจากเจ้าของโครงการให้เป็นผู้รับผิดชอบในการออกแบบและก่อสร้างโครงการทั้งหมด โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มบริษัท ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักและมีฐานะทางการเงินที่ดี โดยผู้ว่าจ้างภาคเอกชนจะพิจารณาคัดเลือกผู้รับงานใน 2 รูปแบบ คือ (1) คัดเลือกด้วยการประกวดราคา โดยเลือกผู้เสนองานที่เสนอราคาและ/หรือเงื่อนไขการรับงานที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อผู้ว่าจ้างมากที่สุด ร่วมกับพิจารณาคุณสมบัติ ประสบการณ์ความเชี่ยวชาญและความพร้อมอื่นๆ ของผู้รับงานประกอบกัน และ (2) แข่งความประสงค์ในการว่าจ้างกลุ่มบริษัท โดยเฉพาะเจาะจงรายเดียว ซึ่งการว่าจ้างในรูปแบบดังกล่าว มักเป็นกลุ่มผู้ว่าจ้างที่มีความสัมพันธ์อันดีและมีการว่าจ้างกลุ่มบริษัท อย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มบริษัท มีสัดส่วนรายได้จากการให้บริการจากกลุ่มผู้ว่าจ้างภาคเอกชนในปี 2561 และปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 85.21 และร้อยละ 82.38 ของรายได้จากการให้บริการซึ่งไม่รวมรายได้ที่นอกเหนือจากค่าบริการปกติในแต่ละงวด ตามลำดับ

(ข) ผู้ว่าจ้างภาครัฐ ได้แก่ หน่วยงานราชการ และรัฐวิสาหกิจ โดยงานบริการที่ผู้ว่าจ้างภาครัฐว่าจ้างกลุ่มบริษัท ส่วนใหญ่เป็นงานออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและงานอนุรักษ์โบราณสถาน ซึ่ง STH มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ ทั้งนี้ ผู้ว่าจ้างภาครัฐจะพิจารณาคัดเลือกผู้รับงานผ่านการประกวดราคาเป็นส่วนใหญ่ โดยเลือกผู้เสนองานที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดและเสนอราคาที่ดีที่สุด นอกจากนี้ ในปี 2561 และปี 2562 กลุ่ม STI มีสัดส่วนรายได้จากผู้ว่าจ้างภาครัฐคิดเป็นร้อยละ 14.79 และร้อยละ 17.62 ของรายได้จากการให้บริการซึ่งไม่รวมรายได้ที่นอกเหนือจากค่าบริการปกติในแต่ละงวด ตามลำดับ ซึ่งรายได้จากผู้ว่าจ้างภาครัฐในปี 2562 มีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2561 โดยมีสาเหตุจากการได้รับว่าจ้างเป็นวิศวกรที่ปรึกษาในโครงการของภาครัฐบาลหลายโครงการในปี 2562 เช่น โครงการก่อสร้างอาคารเอนกประสงค์ โครงการผังเมือง และโครงสร้างพื้นฐาน เป็นต้น

**โครงสร้างรายได้จากการให้บริการของกลุ่ม STI แยกรายกลุ่มผู้ว่าจ้าง  
สำหรับปี 2561 และปี 2562**

สัดส่วนรายได้* แยกรายกลุ่มผู้ว่าจ้าง (ร้อยละ)	ปี 2561	ปี 2562
ภาคเอกชน	85.21	82.38
ภาครัฐบาล	14.79	17.62

### 2.3.3 การจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท อันได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบริหารและคุมงานก่อสร้าง ผู้อำนวยการอาวุโสและผู้อำนวยการ รวมทั้งฝ่ายวิศวกรรมงานระบบและฝ่ายโครงสร้างและสถาปัตยกรรมของกลุ่มบริษัท เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการติดตามข่าวสาร ข้อมูลความเคลื่อนไหว และ/หรือแผนงานการลงทุนโครงการก่อสร้างใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นของกลุ่มผู้ว่าจ้างทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารต่อสาธารณะผ่านสื่อต่างๆ หรือช่องทางการเผยแพร่ข่าวของแต่ละองค์กร เพื่อเตรียมการในด้านต่างๆ กรณีกลุ่มบริษัท มีความประสงค์จะเข้าร่วมการประกวดราคาและ/หรือยื่นข้อเสนอเพื่อรับงานของโครงการนั้นๆ รวมทั้งจะมีการติดต่อกลุ่มผู้ว่าจ้างทั้งภาครัฐและเอกชนที่เคยเป็นผู้ว่าจ้างงานบริการของกลุ่มบริษัท อยู่เสมอ เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดี ซึ่งช่วยเพิ่มโอกาสให้กลุ่มบริษัท ได้รับงานจากผู้ว่าจ้างรายใหม่ๆ ผ่านการแนะนำจากผู้ว่าจ้างรายเดิม นอกเหนือจากโอกาสในการรับงานจากผู้ว่าจ้างเดิมอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม

บางครั้งกลุ่มบริษัทฯ อาจได้รับการติดต่อจากกลุ่มผู้ว่าจ้างโดยตรง ทั้งจากผู้ว่าจ้างรายเดิม และจากผู้ว่าจ้างรายใหม่ซึ่งได้รับการแนะนำจากผู้ว่าจ้างรายเดิม ซึ่งมีความเชื่อมั่นในคุณภาพงานบริการจากตัวอย่างโครงการก่อสร้างต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ออกแบบและ/หรือเป็นผู้บริหารโครงการในช่วงที่ผ่านมา

นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา การที่ผู้บริหารได้เข้าร่วมเป็นวิทยากรในการฝึกอบรมทักษะความรู้ในการบริหารโครงการก่อสร้างและงานออกแบบด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมต่างๆ แก่สถาบันการศึกษา หน่วยงานราชการ บริษัทเอกชน และองค์กรที่เกี่ยวข้องกับแวดวงวิศวกรรม นับเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีและช่วยประชาสัมพันธ์ชื่อเสียงและผลงานของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นที่รู้จักและได้รับการจดจำ ซึ่งรวมถึงกลุ่มผู้ว่าจ้างเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ อย่างแพร่หลายเพิ่มขึ้น

#### 2.3.4 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

จากการเปิดเสรีการเคลื่อนย้ายของแรงงานฝีมือหรือแรงงานวิชาชีพเฉพาะสาขา (ซึ่งรวมถึงวิชาชีพด้านสถาปนิกและวิศวกร) ระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียนภายใต้กรอบความตกลงระดับภูมิภาค (ASEAN Framework Agreement on Service) นับจากปี 2559 เป็นต้นมา ซึ่งกำหนดให้ประเทศสมาชิกอาเซียนดำเนินการรับรองคุณสมบัติแรงงานวิชาชีพ เพื่อให้แรงงานฝีมือหรือแรงงานวิชาชีพเฉพาะสาขาสมาารถขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพในประเทศสมาชิกอาเซียนได้ สำหรับวิชาชีพสถาปนิกและวิศวกรนั้น ภายใต้กรอบความตกลงดังกล่าวจะเปิดให้สถาปนิกและวิศวกรที่มีคุณสมบัติและผ่านการประเมินตามเกณฑ์ที่กำหนดสามารถจดทะเบียนเป็นสถาปนิกอาเซียน (ASEAN Architect) และวิศวกรวิชาชีพอาเซียน (ASEAN Chartered Professional Engineer : ACPE) กับหน่วยงานที่แต่ละประเทศกำหนด (หน่วยงานของประเทศไทยที่รับผิดชอบเรื่องดังกล่าวได้แก่ สมาสถาปนิกและสภาวิศวกร) ส่งผลให้มูลค่าตลาดและโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น เพราะเป็นการเปิดโอกาสให้สถาปนิกและวิศวกรไทยสามารถไปทำงานในประเทศสมาชิกอาเซียนได้อิสระขึ้น อีกทั้งด้วยเกณฑ์ของการจดทะเบียนและการขอใบรับรองขึ้นทะเบียนวิศวกรวิชาชีพอาเซียนที่กำหนดให้วิศวกรวิชาชีพอาเซียนต่างต้องทำงานร่วมกับวิศวกรท้องถิ่นของประเทศที่เข้าทำงาน โดยไม่สามารถประกอบวิชาชีพวิศวกรรมโดยลำพัง อาจเป็นโอกาสให้บริษัทผู้ให้บริการงานวิศวกรรมที่ปรึกษาของไทยมีการรับวิศวกรจากประเทศสมาชิกอื่นเข้าร่วมทำงาน และเกิดการแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ทั้งในส่วนตัวเทคนิค เทคโนโลยี วิธีการบริหารจัดการ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในวิชาชีพในแวดวงวิชาชีพวิศวกรไทย รวมทั้งอาจเป็นแนวทางหนึ่งในการช่วยเสริมสร้างขีดความสามารถการแข่งขันให้แก่ผู้ประกอบการไทยที่มีแผนขยายธุรกิจเพื่อไปปฏิบัติงานด้านวิศวกรรมที่ปรึกษาในประเทศสมาชิกอาเซียนอื่นที่มีแนวโน้มการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการสาธารณูปโภคและระบบขนส่งในระดับสูง เช่น เวียดนาม เมียนมาร์ เป็นต้น สำหรับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) กลุ่มบริษัทฯ ยังไม่มีส่วนร่วมกับโครงการดังกล่าวมากนัก เนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นการก่อสร้างด้านโครงสร้างพื้นฐานเป็นหลักซึ่งมิได้เป็นโครงการหลักของบริษัทฯ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีศักยภาพและความพร้อมในการรับงาน แต่เนื่องจากกลุ่มผู้ว่าจ้างเป้าหมายหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ โดยโครงการส่วนใหญ่มักอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง

ทั้งนี้ ข้อมูลจากผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ ระบุว่า ปัจจุบัน บริษัทวิศวกรรมที่ปรึกษาที่มีขอบเขตการให้บริการ (กล่าวคือ ให้บริการที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง งานออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม) และมีกลุ่มผู้ว่าจ้างที่คล้ายคลึงกันกับกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

## ตารางรายชื่อบริษัทอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกัน

หน่วย : บาท

ลำดับ	บริษัท	ทุนจดทะเบียน	สินทรัพย์	รายได้
1*	บริษัท ทีเอ็ม คอนซัลติง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	340,000,000	1,886,243,376	1,846,129,124
2*	บริษัท โปรเจค แพลนนิ่ง เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)	279,452,921	428,419,803	466,751,131
3	บริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด	10,000,000	196,690,131	275,952,742
4	บริษัท อรุณ ชัยเสรี คอนซัลติง เอนจิเนียริ่ง จำกัด	30,000,000	461,126,938	129,640,334
5	บริษัท เอ บีวด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	5,000,000	25,481,592	143,959,157
6	บริษัท เอ อี เอเชีย จำกัด	5,000,000	50,477,500	109,398,752
7	บริษัท อีซีซี เอนจิเนียริง เน็ทเวิร์ค จำกัด	40,000,000	341,364,517	146,957,931
8	บริษัท ซีอีแอล เอนจิเนียริ่ง จำกัด	10,000,000	79,043,218	103,567,375

ที่มา : ลำดับที่ 1-2\* ข้อมูลเผยแพร่ทางการเงินประจำปี 2562

ลำดับที่ 3-8 ข้อมูล BOL ณ 31 ธันวาคม 2561

อย่างไรก็ตาม ด้วยประสบการณ์ความรู้ความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจมากกว่า 30 ปี ของผู้บริหาร ประกอบกับความพร้อมด้านบุคลากร รวมถึงชื่อเสียงและผลงานด้านควบคุมงานก่อสร้าง และงานบริการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม อันเป็นที่ยอมรับจากคุณภาพผลงานของกลุ่มบริษัท ในช่วงที่ผ่านมา อีกทั้งด้วยนโยบายของกลุ่มบริษัท ที่มุ่งเน้นการแข่งขันด้วยคุณภาพงานบริการภายใต้ค่าบริการที่เหมาะสมกับขอบเขตงานผู้ว่าจ้างมากกว่าการมุ่งเน้นแข่งขันด้านราคา ส่งผลให้กลุ่มผู้ว่าจ้างหลักที่เลือกใช้บริการของกลุ่มบริษัท จะเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่มีการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องและให้ความสำคัญต่อคุณภาพของงานก่อสร้างที่ต้องแล้วเสร็จตามระยะเวลาและภายใต้งบประมาณที่กำหนด ประกอบกับความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัท กับกลุ่มผู้ว่าจ้างหลัก และความไม่หยุดนิ่งที่จะพัฒนาคุณภาพงานบริการให้มีมาตรฐาน ก้าวทันเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ อยู่เสมอ ควบคู่กับการพัฒนาคุณภาพบุคลากร และนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ มาใช้เพิ่มประสิทธิภาพงาน ดังนั้น ปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้มั่นใจว่า กลุ่มบริษัท มีศักยภาพในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นที่ดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกัน และกลุ่มบริษัท มีความพร้อมและความสามารถที่จะพัฒนาและปรับทิศทางการธุรกิจเพื่อรองรับต่อสภาวะการแข่งขันหรือการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ได้อย่างทันทั่วทั้งที่

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ดำเนินธุรกิจเป็นวิศวกรที่ปรึกษาในโครงการอนุรักษ์โบราณสถานด้วยเช่นกัน ซึ่งมีคู่แข่งที่สามารถบริหารและควบคุมงาน รวมถึงออกแบบในโครงการลักษณะดังกล่าวจำนวนไม่มาก เนื่องจากงานอนุรักษ์โบราณสถานเป็นงานที่ต้องใช้ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และความละเอียดเฉพาะด้าน รวมถึงงานบางส่วนอยู่ในการดูแลรับผิดชอบของหน่วยงานภาครัฐ เช่น กรมศิลปากร คณะโบราณคดี มหาวิทยาลัยศิลปากร เป็นต้น

## 2.4 การจัดหาบริการ

### 2.4.1 ขั้นตอนการรับงานและการให้บริการ

#### (ก) ขั้นตอนการรับงาน

- เจ้าของโครงการแจ้งความประสงค์ให้กลุ่มบริษัท เข้าร่วมเสนองานบริการและ/หรือร่วมประกวดราคา หรือเจ้าของโครงการติดต่อและแจ้งความประสงค์ในการว่าจ้างกลุ่มบริษัท โดยตรง หรือกลุ่มบริษัท ติดตามข่าวประกาศการจัดจ้างของหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจผ่านสื่อสาธารณะต่างๆ เช่น ประกาศในหนังสือพิมพ์ เว็บไซต์สำนักงานคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ (สขร.) เว็บไซต์ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาของราชการ

(www.bnc.co.th) เป็นต้น และช่องทางการเผยแพร่ข่าวขององค์กรต่างๆ เช่น เว็บไซต์หน่วยงานของหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ เว็บไซต์ของสมาคมปนัก เป็นต้น

- กลุ่มบริษัท เข้ารับฟังรายละเอียดงาน หรือเข้ารับเอกสารข้อกำหนดโครงการ (Term of Reference : TOR) จากเจ้าของโครงการ จากนั้น ทำการศึกษารายละเอียดงานหรือข้อกำหนดโครงการ เพื่อพิจารณาว่าจะรับงานหรือเข้าร่วมเสนองานบริการหรือเข้าร่วมประกวดราคาหรือไม่ โดยปัจจัยสำคัญที่กลุ่มบริษัท ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณารับงาน เช่น
  - ความพร้อมในการรับงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งพิจารณาจากปริมาณงานที่อยู่ระหว่างดำเนินการในปัจจุบันของกลุ่มบริษัท ความพร้อมของบุคลากร ประเภทงาน ขนาดโครงการ และระยะเวลาการดำเนินงานของโครงการใหม่ดังกล่าว
  - ความคุ้มค่าของผลตอบแทนที่จะได้รับ และข้อต่อความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการรับงาน
  - ความน่าเชื่อถือและความสามารถในการชำระเงินของเจ้าของโครงการ
- กรณีกลุ่มบริษัท ประสงค์จะรับงานหรือเข้าร่วมเสนองานบริการ กลุ่มบริษัท จะคัดเลือกผู้อำนวยการโครงการ (Project Director) เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำแผนงานของโครงการในทุกด้าน เช่น จำนวนบุคลากรในแต่ละตำแหน่งให้สอดคล้องกับประเภทงานและขนาดของโครงการ ระยะเวลาดำเนินการในแต่ละขั้นตอน ต้นทุนงานบริการ เพื่อกำหนดราคาค่าบริการที่เหมาะสมกับขอบเขตงานและสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อกลุ่มบริษัท
- ผู้บริหารพิจารณาและอนุมัติแผนงานของโครงการและราคาค่าบริการที่จัดทำโดยผู้อำนวยการโครงการ เพื่อยื่นข้อเสนอไปยังเจ้าของโครงการ หรือยื่นประกวดราคาตามขั้นตอนของหน่วยงานต่างๆ
- ผู้บริหารร่วมกับผู้อำนวยการโครงการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายร่วมนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับแผนงานของโครงการและราคาค่าบริการต่อเจ้าของโครงการ โดยผู้บริหารจะเป็นผู้ทำหน้าที่เจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการรับงานกับเจ้าของโครงการ
- ผู้บริหารลงนามในสัญญาว่าจ้างกับเจ้าของโครงการ
- กรณีเป็นกลุ่มผู้ว่าจ้างใหม่ หมายถึง ผู้ว่าจ้างที่เป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ที่กลุ่มบริษัท ไม่เคยให้บริการมาก่อน มีแนวปฏิบัติ ดังนี้
  - เลขานุการฝ่ายฯ จะดำเนินการสำรวจข้อมูลผู้ว่าจ้าง (แบบฟอร์ม KYC) เพื่อเก็บข้อมูลของผู้ว่าจ้าง และเปิดบัญชีผู้ว่าจ้างใหม่ รวมถึงรวบรวมเอกสารประกอบ เพื่อพิสูจน์ความมีตัวตน และสถานะทางการเงิน
  - เลขานุการฝ่ายฯ ทำการวิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงผู้ว่าจ้าง (แบบฟอร์ม การวิเคราะห์ความเสี่ยงในการรับผู้ว่าจ้างใหม่) เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาจากฝ่ายบริหารต่อไป
  - หากผู้ว่าจ้างไม่ได้เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกัน เลขานุการฝ่ายฯจะนำเสนอรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร-ฝ่ายบริหาร เพื่อพิจารณอนุมัติรับเป็นผู้ว่าจ้างใหม่
  - หากผู้ว่าจ้างเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตาม พรบ.หลักทรัพย์ฯ มาตรา 258 เลขานุการฝ่ายฯ จะส่งเรื่องให้เลขานุการบริษัท ตรวจสอบความเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระบุมความสัมพันธ์ และลงนามตรวจสอบข้อมูลในแบบฟอร์มขอเปิดบัญชีผู้ว่าจ้างใหม่
  - เลขานุการฝ่ายฯ ส่งเอกสารทั้งหมดให้แผนกบัญชีตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง

- กรณีการเข้าให้บริการก่อนได้รับสัญญาว่าจ้าง กลุ่มบริษัท กำหนดให้มีการจัดทำหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) และให้ผู้ว่าจ้างลงนาม ภายใน 30 วัน หลังเริ่มเข้าให้บริการ และต้องเร่งจัดทำสัญญาว่าจ้างบริการ และให้ผู้ว่าจ้าง ลงนามภายใน 60 วันนับจากวันเริ่มให้บริการ

(ข) ขั้นตอนระหว่างการให้บริการ

- ผู้อำนวยการโครงการ (Project Director) ที่ได้รับมอบหมายในโครงการนั้น ร่วมกับบุคลากรในทุกฝ่ายงานที่ได้รับการคัดเลือกให้ร่วมปฏิบัติงานในโครงการดังกล่าว เริ่มปฏิบัติงานตามรายละเอียดงานบริการแผนงาน และกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้าง
- โดยตลอดระยะเวลาให้บริการ ผู้อำนวยการโครงการและหัวหน้างานในแต่ละฝ่ายงานจะร่วมกันทำหน้าที่บริหารจัดการ ดูแลตรวจสอบให้งานก่อสร้างซึ่งดำเนินการโดยผู้รับเหมาที่เจ้าของโครงการคัดเลือก และ/หรืองานออกแบบ สถาปัตยกรรม และ/หรืองานออกแบบวิศวกรรมของกลุ่มบริษัท มีความก้าวหน้าหรือเกิดผลสำเร็จของงานอย่างมีคุณภาพ และเป็นไปตามแผนงานและกำหนดเวลาที่วางไว้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท จะจัดทำรายงานความคืบหน้างานก่อสร้างและสถานะทางการเงินของโครงการ รวมถึงข้อมูลสำคัญอื่นๆ เกี่ยวกับโครงการก่อสร้าง และ/หรือแจ้งความก้าวหน้าของงานออกแบบ รวมถึงงานบริการอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตการให้บริการตามสัญญาว่าจ้าง แก่เจ้าของโครงการอย่างสม่ำเสมอตามระยะเวลาที่ตกลงกัน
- เมื่องานบริการในแต่ละงวดงานแล้วเสร็จตามเงื่อนไขและกำหนดเวลาตามที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้าง ฝ่ายบัญชีและการเงินของกลุ่มบริษัท จะส่งใบแจ้งหนี้เพื่อเรียกเก็บค่าบริการจากเจ้าของโครงการ

ทั้งนี้ โปรดดูข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียด ขอบเขต และขั้นตอนงานบริการของกลุ่มบริษัท เพิ่มเติมในข้อ 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้

(ค) ขั้นตอนหลังการให้บริการ

- ดำเนินการขอคืนเงินค้ำประกันในการรับงานบริการและควบคุมโครงการ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันตามที่ได้ตกลงกัน (ถ้ามี)
- ให้คำปรึกษาและ/หรือข้อเสนอแนะซึ่งเกี่ยวข้องกับงานบริการของกลุ่มบริษัท แก่เจ้าของโครงการในช่วงแรกภายหลังได้ส่งมอบงานออกแบบ หรือส่งมอบโครงการก่อสร้างซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ และผ่านการตรวจรับงานและทดสอบงานระบบประกอบอาคารต่างๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (ถ้ามี)

## 2.4.2 การจัดหาบุคลากร

ด้วยเหตุที่บุคลากรเป็นปัจจัยสำคัญของคุณภาพและผลสำเร็จของงานบริการ ดังนั้น กลุ่มบริษัท จึงให้ความสำคัญต่อการสรรหาบุคลากรที่เข้าร่วมงาน โดยแต่ละปี กลุ่มบริษัท จะสำรวจอัตรากำลังคน ณ ปัจจุบัน และวางแผนอัตรากำลังคนในอนาคตของแต่ละฝ่ายงานให้มีจำนวนเพียงพอ รวมถึงมีคุณสมบัติของบุคลากรที่เหมาะสมกับงานที่อยู่ระหว่างดำเนินการและงานใหม่ที่กลุ่มบริษัท มีแนวโน้มได้รับการว่าจ้างในอนาคตอันใกล้ ทั้งนี้ ผู้บริหารของแต่ละฝ่ายงานและ/หรือผู้อำนวยการโครงการเป็นผู้มีหน้าที่ประเมินความเพียงพอของบุคลากรภายใต้การดูแลของตนให้สอดคล้องกับปริมาณงานและแผนงานของโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยเมื่อผู้บริหารของแต่ละฝ่ายงานและ/หรือผู้อำนวยการโครงการได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโครงการใด จะมีการส่งเอกสารเพื่อขออัตรากำลังพล ซึ่งระบุถึงตำแหน่ง จำนวน คุณสมบัติ ระยะเวลาการทำงาน

เพื่อขออนุมัติจากผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการอนุมัติเรื่องดังกล่าว ก่อนส่งคำขออัตรากำลังพลให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคล เพื่อจัดสรรบุคลากรจากพนักงานประจำของกลุ่มบริษัทฯ ที่มีการว่าจ้างอยู่เดิม และ/หรือรับสมัครบุคลากรใหม่ในรูปแบบพนักงานประจำหรือพนักงานจ้างแบบกำหนดระยะเวลาต่อไป

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนบุคลากรในรูปแบบพนักงานประจำ รวมทุกฝ่ายงานเท่ากับ 729 คน เพื่อรองรับการดำเนินงาน ธุรกิจที่ปรึกษาและควบคุมงานก่อสร้าง และ ธุรกิจให้บริการงานออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม งานตกแต่งภายใน และงานอนุรักษ์โบราณสถานของกลุ่มบริษัทฯ ดังแสดงในตารางด้านล่าง โดยกลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายในการจัดจ้างและบริหารจัดการบุคลากรให้มีความเหมาะสมกับปริมาณงานที่อยู่ระหว่างให้บริการและสอดคล้องกับประมาณการรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในแต่ละช่วงเวลา โดยมีรายละเอียดจำนวนพนักงานของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย จำแนกตามฝ่ายงาน ดังต่อไปนี้

**จำนวนพนักงานแยกตามฝ่ายงาน  
ของกลุ่มบริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)**

ฝ่ายงาน	จำนวนพนักงาน(คน)	
	2561	2562
ผู้บริหาร*/เจ้าหน้าที่บริหาร	14	14
ฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง	512	568
ฝ่ายออกแบบสถาปัตยกรรม	36	46
ฝ่ายออกแบบวิศวกรรม	25	26
ฝ่ายบัญชี -การเงิน -ธุรการ-บุคคล	72	75
<b>รวม</b>	<b>659</b>	<b>729</b>

หมายเหตุ \* คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามผู้บริหารของสำนักงาน ก.ล.ด.

การจัดจ้างผู้ให้บริการช่วง (Sub-Contract)

การรับงานบางโครงการที่มีขอบเขตงานบริการบางส่วนที่ต้องอาศัยความรู้ความเชี่ยวชาญพิเศษเฉพาะด้าน เช่น งานศึกษาและสำรวจสภาพดินและสภาพภูมิประเทศซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการก่อสร้าง งานศึกษาแนวโน้มปริมาณจำนวนผู้โดยสาร และการขนส่งสินค้าของท่าอากาศยานและการวิเคราะห์หาจำนวนผู้โดยสารในช่วงเวลาใดก็ได้ในอนาคตข้างหน้า เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการออกแบบปรับปรุงอาคารที่พักผู้โดยสาร พื้นที่จอดรถ และการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกของสนามบิน เป็นต้น ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีข้อจำกัดด้านบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์สำหรับงานเฉพาะด้านดังกล่าว หรือในบางช่วงเวลาที่กลุ่มบริษัทฯ มีบุคลากรด้านบริหารโครงการก่อสร้างหรืองานออกแบบสถาปัตยกรรมหรืองานออกแบบวิศวกรรมไม่เพียงพอในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จะมีการจัดจ้างบุคคลภายนอกที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและมีลักษณะการทำงานตรงกับมาตรฐานคุณภาพในการให้บริการของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเข้าร่วมทำงานกับกลุ่มบริษัทฯ เป็นการชั่วคราวสำหรับบางโครงการหรือในบางขั้นตอนการให้บริการ ทั้งนี้ ในการพิจารณาว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อร่วมทำงานกับกลุ่มบริษัทฯ นั้น กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาเลือกนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ และผลงานงานวิศวกรรมที่ปรึกษาในด้านต่างๆ ที่มีคุณภาพเป็นที่ยอมรับ ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อบุคคลภายนอก

(Sub-Contractor List) ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ ได้ร่วมกันพิจารณาและรวบรวมขึ้น เพื่อเป็นฐานข้อมูลประกอบในการพิจารณาว่าจ้างบุคคลภายนอกเข้าร่วมทำงานกับกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงเวลาที่มีความจำเป็น โดยผู้จัดการโครงการของโครงการที่มีการว่าจ้างบุคคลภายนอก (ซึ่งจะเป็นบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ) จะทำหน้าที่ดูแลควบคุมและติดตามตรวจสอบให้บุคคลภายนอกปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายจากกลุ่มบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จและมีคุณภาพเป็นไปตามที่ตกลงกัน สำหรับการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราว่าจ้างบุคคลภายนอก กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาโดยเทียบเคียงจากอัตราค่าจ้างบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบัน ซึ่งมูลค่าการว่าจ้างบุคคลนอกดังกล่าวจะมีจำนวนไม่เกินกว่ากรอบงบประมาณต้นทุนค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดไว้สำหรับโครงการดังกล่าว

## 2.5 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

กลุ่มบริษัทฯ มีหน่วยงานหลักที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

### 2.5.1 สถาปนิก

สถาปนิกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542 ทำหน้าที่พิจารณาและออกใบอนุญาตให้แก่วิศวกรและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจด้านวิศวกรรม รวมทั้งพิจารณาพักใช้ใบอนุญาตหรือเพิกถอนใบอนุญาต รับรองปริญญาประกาศนียบัตร หรือวุฒิบัตรในการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม และกำกับดูแลผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมให้ปฏิบัติตามข้อบังคับสภาวิศวกร ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมครบถ้วน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับสภาวิศวกรดังกล่าว

### 2.5.2 สถาสถาปนิก

สถาสถาปนิกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 ซึ่งทำหน้าที่ออกใบอนุญาตให้แก่สถาปนิกและนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจด้านงานออกแบบ รวมทั้งพิจารณาพักใช้ใบอนุญาตหรือเพิกถอนใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม และกำกับดูแลผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมให้ปฏิบัติตามข้อบังคับสภาสถาปนิก โดย STH ซึ่งดำเนินธุรกิจออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมนั้น มีใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมครบถ้วน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับสภาสถาปนิกดังกล่าว

### 2.5.3 กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดและกำกับดูแลนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบการตั้งถิ่นฐานและโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม การผังเมือง เพื่อให้มีสภาพแวดล้อม สิ่งปลูกสร้างตามระบบการผังเมืองที่ดี ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง รวมทั้งออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กฎหมายผังเมือง

### 2.5.4 สำนักงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำนักงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีอำนาจหน้าที่ในการให้ความเห็นชอบในการพัฒนาโครงการผ่านการตรวจสอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) ว่าโครงการดังกล่าวจะ

ก่อให้เกิดผลเสียหายนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือไม่ ในระดับมากนักน้อยเพียงใด และหากเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ผู้พัฒนาโครงการมีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวอย่างไร

ซึ่งในการให้บริการเป็นที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างของกลุ่มบริษัท ในช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre-construction period) นั้น กลุ่มบริษัท จะเป็นผู้ให้คำปรึกษาและให้ความเห็นในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการก่อสร้างแก่ผู้ชำนาญการจัดทำรายงานดังกล่าวของโครงการ

สำหรับการให้บริการเป็นที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างในช่วงก่อสร้าง (Construction period) ซึ่งจะเป็นช่วงที่โครงการก่อสร้างได้รับอนุมัติและเห็นชอบโดยสำนักงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วนั้น กลุ่มบริษัท จะต้องดำเนินการบริหารและควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว

#### 2.5.5 สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการวางแผนการโยธา การตรวจวิเคราะห์วัสดุก่อสร้าง การก่อสร้างและบูรณะ การออกแบบ การควบคุมอาคาร การดูแลรักษาที่สาธารณะ การสำรวจและจัดทำแผนที่ที่ดิน และกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร มีหน่วยงานย่อยเป็นกองควบคุมอาคารซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการอนุมัติการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน รวมทั้งตรวจสอบการก่อสร้างให้เป็นไปตามเป็นไปตามแบบรายการที่ได้รับอนุญาต

ซึ่งการเตรียมเอกสารสำหรับการขออนุญาตก่อสร้างต่อกองควบคุมอาคารถือเป็นหนึ่งในขอบเขตการออกแบบของกลุ่มบริษัท ที่จะต้องดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ว่าจ้าง นอกจากนี้ ในช่วงการก่อสร้าง (Construction period) นั้น กลุ่มบริษัท มีหน้าที่ต้องบริหารและควบคุมงานก่อสร้างให้ถูกต้องและเป็นไปตามหลักการที่ได้ขออนุญาตกับกองควบคุมอาคาร

#### 2.6 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากธุรกิจของกลุ่มบริษัท เป็นงานที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และงานให้บริการออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม จึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทางตรงแต่อย่างใด

#### 2.7 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

กลุ่มบริษัท มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งหมด 1,490.02 ล้านบาท โดยจำแนกตามประเภทธุรกิจ ได้แก่ (1) ธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง จำนวน 1,415.81 ล้านบาท และ (2) ธุรกิจออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม จำนวน 74.21 ล้านบาท ซึ่งอ้างอิงเฉพาะโครงการที่กลุ่มบริษัท ได้รับสัญญาว่าจ้าง หรือเอกสารยืนยันการว่าจ้างกลุ่มบริษัท แล้วเท่านั้น ซึ่งมีรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบจำแนกรายประเภทธุรกิจและขนาดสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังต่อไปนี้

รายละเอียดมูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำแนกตามประเภทธุรกิจ

	ประเภทงาน	จำนวนสัญญา	มูลค่าสัญญา รวม (ล้านบาท)	มูลค่างานที่ รับรู้รายได้แล้ว (ล้านบาท)	มูลค่างาน คงเหลือ (ล้านบาท)	อายุสัญญา คงเหลือ
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
1	ธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง					
	มูลค่าสัญญาไม่เกิน 10 ล้านบาท	33	194.66	93.13	101.53	0 – 2 ปี
	มูลค่าสัญญาเกิน 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 20 ล้านบาท	22	313.81	151.74	162.07	0 – 2 ปี
	มูลค่าสัญญาเกิน 20 ล้านบาท	16	1,556.58	404.37	1,152.21	0 – 5 ปี
	รวม	71	2,065.05	649.24	1,415.81	
2	ธุรกิจออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม					
	มูลค่าสัญญาไม่เกิน 1 ล้านบาท	14	5.42	4.27	1.14	1 – 7 เดือน
	มูลค่าสัญญาเกิน 1 ล้านบาท แต่ ไม่เกิน 5 ล้านบาท	14	29.34	18.46	10.88	2 – 5 เดือน
	มูลค่าสัญญาเกิน 5 ล้านบาท	14	133.53	71.34	62.19	3 – 16 เดือน
	รวม	42	168.29	94.08	74.21	
รวม		113	2,233.34	743.32	1,490.02	

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทฯ เห็นว่ามีนัยสำคัญและอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ มีดังนี้

#### 3.1 ความเสี่ยงด้านธุรกิจ

##### 3.1.1 ความเสี่ยงจากการผันผวนของรายได้

ด้วยเหตุที่การประกวดราคาแต่ละโครงการหรือแต่ละหน่วยงานมีขั้นตอน ระเบียบปฏิบัติ และระยะเวลาที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังมีปัจจัยแวดล้อมอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ แต่ละประเภท เช่น สภาวะเศรษฐกิจ สถานการณ์การเมือง ภาวะธุรกิจท่องเที่ยว ปริมาณที่อยู่อาศัยคงค้างในตลาด เป็นต้น ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถทราบได้อย่างแน่ชัดถึงโอกาสที่จะชนะการประกวดราคา รวมทั้งระยะเวลาการเริ่มงานและปริมาณงานโครงการก่อสร้างในอุตสาหกรรมที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้างและปัจจัยแวดล้อมอื่นที่กล่าวไว้ข้างต้น ดังนั้นรายได้ ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดรับของกลุ่มบริษัทฯ ในแต่ละช่วงเวลามีความผันผวนตามปริมาณงานในมือ มูลค่าการว่าจ้างของโครงการ ความคืบหน้าหรือขั้นผลสำเร็จของงานเพื่อเรียกเก็บค่าบริการตามสัญญาที่ตกลงกัน และความต่อเนื่องในการได้รับงานโครงการใหม่

อย่างไรก็ดีกลุ่มบริษัทฯ มีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว ซึ่งจะพิจารณาถึงความพร้อมในการรับงานเพิ่มเติม จากปริมาณและกำหนดการของงานที่อยู่ระหว่างดำเนินการในปัจจุบัน ความพร้อมของบุคลากร รวมทั้งประเภทงาน ขนาดโครงการ และระยะเวลาการดำเนินงานของโครงการใหม่ดังกล่าว เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถรับงานอื่นเพิ่มเติม เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ยังมีการกระจายความเสี่ยงจากการให้บริการเป็นวิศวกรที่ปรึกษาในโครงการหลากหลายประเภท เช่น คอนโดมิเนียม โครงการ Mixed-use Development อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า สถานศึกษา อาคารอเนกประสงค์ และรวมถึงโครงการประเภทอนุรักษ์โบราณสถานที่ต้องใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการให้บริการ

##### 3.1.2 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางธุรกิจและการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่

ด้วยเหตุที่ธุรกิจวิศวกรที่ปรึกษามีได้เป็นธุรกิจที่มีข้อจำกัดในการเข้าสู่ธุรกิจของผู้ประกอบการรายใหม่มากนัก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีได้พึ่งพิงเงินทุนจำนวนมาก ประกอบกับในช่วงที่ผ่านมาธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ของภาครัฐยังคงมีการขยายตัว ส่งผลให้มีผู้ประกอบการรายใหม่เพิ่มขึ้น ขณะที่ผู้ประกอบการเดิมมีการขยายขอบเขตงานบริการวิศวกรรมที่ปรึกษาด้านต่างๆ ให้ครบวงจรมากขึ้น อีกทั้งผลจากการเปิดเสรีการเคลื่อนย้ายของแรงงานฝีมือหรือแรงงานวิชาชีพเฉพาะสาขาระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียนภายใต้กรอบความตกลงระดับภูมิภาค นับจากปี 2559 เป็นต้นมา จึงเป็นสาเหตุให้ธุรกิจดังกล่าวมีการแข่งขันรุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในธุรกิจ และการใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคา (Price Competition) ส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรและความต่อเนื่องของรายได้จากการรับงานใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี ด้วยประสบการณ์ความรู้ความเชี่ยวชาญของผู้บริหาร ในการประกอบธุรกิจมาอย่างยาวนานมากกว่า 30 ปี ประกอบกับความพร้อมด้านบุคลากร งานบริการวิศวกรที่ปรึกษาที่มีความครบวงจร และชื่อเสียงอันเป็นที่ยอมรับจากคุณภาพผลงานของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่อันเป็นที่รู้จักของสาธารณชนทั่วไป อีกทั้งด้วยนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการแข่งขันด้วยคุณภาพงานบริการภายใต้ค่าบริการที่เหมาะสมกับขอบเขตงานผู้ว่าจ้าง มากกว่าการมุ่งเน้นแข่งขันด้านราคา ส่งผลให้กลุ่มผู้ว่าจ้างหลักที่เลือกใช้บริการของกลุ่มบริษัทฯ จะเป็นเจ้าของโครงการ

อสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่ให้ความสำคัญต่อคุณภาพของงานก่อสร้างที่ต้องแล้วเสร็จตามระยะเวลาและภายใต้งบประมาณที่กำหนด ประกอบกับความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ว่าจ้างหลักบางรายที่มีการให้และรับบริการงานวิศวกรรมที่ปรึกษาหลายโครงการอย่างต่อเนื่อง

### 3.1.3 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงอุตสาหกรรมในวงจำกัด

เนื่องจากกลุ่มผู้ว่าจ้างหลักของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ อุตสาหกรรมก่อสร้างเป็นหลัก และอยู่ในวงจำกัดเฉพาะผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และให้ความสำคัญกับคุณภาพงานก่อสร้าง ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงการว่าจ้างไปเป็นวิศวกรที่ปรึกษารายอื่น อันเป็นเหตุให้ต้องยกเลิกสัญญาโครงการ อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท รวมถึงหากอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรมก่อสร้างชะลอตัว อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ได้เช่นกัน

อย่างไรก็ดีกลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงนั้น กลุ่มบริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงจากการพึ่งพิงอุตสาหกรรมด้วยการกระจายกลุ่มผู้ว่าจ้างที่นอกเหนือจากงานด้านการให้คำปรึกษาและบริหารโครงการก่อสร้างไปสู่งานด้านออกแบบด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม เพื่อให้มีความหลากหลายและความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น อาทิ งานบำรุงซ่อมแซม งานอนุรักษ์โบราณสถาน โรงงานอุตสาหกรรม อาคารอเนกประสงค์ สำนักงาน ซึ่งเป็นงานที่ต้องอาศัยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจากเจ้าของโครงการต่างๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการก่อสร้างและ/หรือออกแบบโครงการใหม่ๆ อยู่เสมอ อีกทั้งยังได้รับการแนะนำไปสู่กลุ่มผู้ว่าจ้างรายใหม่ และขยายงานไปจนถึงบุคคลทั่วไปทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับมาจนถึงปัจจุบันนี้

### 3.1.4 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกลุ่มผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ว่าจ้างของกลุ่มบริษัทฯ ล้วนแล้วแต่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีศักยภาพในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีความหลากหลายของที่ตั้งโครงการก่อสร้างทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดต่างๆ ซึ่งเป็นเมืองเศรษฐกิจและ/หรือเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญในแต่ละภูมิภาคของประเทศ อย่างไรก็ตามก็ดี กลุ่มบริษัทฯ มีการให้บริการแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกิจปกติ โดยในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันรวมจำนวน 105.40 ล้านบาท 215.03 ล้านบาท และ 224.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 21.31 ร้อยละ 34.06 และร้อยละ 31.55 ของรายได้จากการให้บริการ ตามลำดับ

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกิจปกติ โดยการพิสูจน์ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของสัญญาให้บริการโครงการที่มีผู้ว่าจ้างเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (“โครงการ RPT”) ซึ่งโครงการ RPT ต้องมีทั้งราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมจึงจะถือว่าเป็นรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกิจปกติ

โดยในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการระหว่างกันเป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้มั่นใจว่า รายการดังกล่าวที่เกิดขึ้นเป็นไปตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันที่บริษัทกำหนดไว้

### 3.1.5 ความเสี่ยงจากความคลาดเคลื่อนของประมาณการต้นทุนรายโครงการ

เนื่องด้วยกลุ่มบริษัทฯ มีแนวทางการบันทึกต้นทุนรายโครงการได้จากการให้บริการในแต่ละโครงการตามขั้นความสำเร็จของงาน (Percentage of completion) ซึ่งคำนวณจากสัดส่วนระหว่างต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง (Actual cost) เปรียบเทียบกับการประมาณการต้นทุน (Budget cost) จนสิ้นสุดโครงการ โดยการประมาณการต้นทุนดังกล่าว อาจมีความคลาดเคลื่อนจากต้นทุนการให้บริการที่เกิดขึ้นจริง อันมีสาเหตุจากหลายปัจจัยที่ไม่สามารถประมาณการและไม่อยู่ในอำนาจควบคุมของกลุ่มบริษัทฯ ดังนี้

- ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการให้บริการเป็นที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง - ความล่าช้าของโครงการอันเป็นผลให้ต้องใช้จำนวนบุคลากรที่มากขึ้นหรือมีความเชี่ยวชาญมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้กลุ่มบริษัท ต้องส่งพนักงานเข้าปฏิบัติงานเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนตัวบุคลากรที่เข้าปฏิบัติงานในโครงการดังกล่าวเป็นบุคคลที่มีความสามารถและต้นทุนเงินเดือนที่สูงกว่า เพื่อเร่งงานให้แล้วเสร็จทันกำหนดการ เป็นผลให้มีต้นทุนการให้บริการที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าที่ประมาณการไว้
- ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการให้บริการเป็นที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง - การขยายระยะเวลาการให้บริการตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง หรือจากความล่าช้าของโครงการก่อสร้าง ซึ่งแม้กลุ่มบริษัท จะได้รับค่าบริการชดเชยสำหรับขอบเขตงานและระยะเวลาการให้บริการที่เพิ่มขึ้น แต่การให้บริการในช่วงขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจมีอัตราค่าไถ่เริ่มต้นที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าไถ่เริ่มต้นของขอบเขตงานในสัญญาหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานในแต่ละปี เป็นผลให้อัตราค่าไถ่เริ่มต้นทั้งโครงการต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ในเบื้องต้น
- ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการให้บริการออกแบบสถาปัตยกรรมและ/หรือวิศวกรรม - การแก้ไขแบบโดยผู้ว่าจ้าง ซึ่งในบางกรณีผู้ว่าจ้างอาจประสงค์ให้มีการแก้ไขแบบจากเดิมที่กำหนดไว้ ซึ่งหากการแก้ไขดังกล่าวส่งผลให้แบบเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัท จะมีสิทธิเรียกร้องค่าบริการเพิ่มเติมได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม จะส่งผลกระทบให้ประมาณการต้นทุนในการให้บริการจนถึงสิ้นสุดโครงการเปลี่ยนแปลงไป

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีการศึกษารูปแบบของโครงการ เพื่อประมาณการต้นทุนในเบื้องต้นก่อนเริ่มโครงการ อีกทั้งมีแนวทางในการคำนวณต้นทุนอย่างรัดกุม เป็นระบบ และมีการปรับแผนงบประมาณให้สอดคล้องตามการประมาณต้นทุนที่กำหนดไว้ระหว่างดำเนินการ เพื่อลดผลกระทบจากความคลาดเคลื่อนที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้กลุ่มบริษัท กำหนดให้มีการประชุมสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดเป็นประจำทุกเดือน โดยเป็นการประชุมร่วมกันระหว่างผู้ดูแลโครงการ ฝ่ายบัญชี และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อติดตามแผนงบประมาณระหว่างดำเนินงานอย่างใกล้ชิด และเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ผู้ดูแลโครงการ และผู้ที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการปรับปรุงประมาณการต้นทุนโดยทันที เพื่อให้ประมาณการต้นทุนทุกโครงการมีความเป็นปัจจุบันที่สุด

### 3.1.6 ความเสี่ยงจากการเกิดเหตุสุดวิสัยที่อาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของงาน

ระหว่างการให้บริการเป็นที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานโครงการก่อสร้างแต่ละแห่ง อาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์ต่างๆ ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ล่วงหน้าหรืออยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย อุบัติเหตุ เหตุไฟฟ้าดับ การโจรกรรม เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องและผลสำเร็จของการก่อสร้างโครงการอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว โดยแต่ละโครงการกลุ่มบริษัทจะมอบหมายให้ผู้อำนวยการโครงการและผู้จัดการโครงการที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานที่ของพนักงานทุกฝ่ายงานอย่างใกล้ชิด และกำหนดให้มีการประชุมผู้จัดการโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดเป็นประจำทุกสัปดาห์และการจัดประชุมรายงานความคืบหน้าโครงการเป็นประจำทุกเดือน รวมทั้งจัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีความรู้ และสามารถปฏิบัติงานได้ถูกต้องตามขั้นตอนและมาตรฐานวิชาชีพ รวมถึงสามารถดำเนินการตามแนวทางการรับมือและแก้ไขสถานการณ์ได้อย่างทันท่วงทีเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อโครงการ ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยควบคุมความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

### 3.1.7 ความเสี่ยงจากการล่าช้าของโครงการ

เนื่องจากการดำเนินโครงการก่อสร้างหนึ่งอาจมีการล่าช้าผู้รับผิดชอบงานแต่ละส่วนแยกจากกันและมีผู้เกี่ยวข้องที่มีส่วนต่อผลสำเร็จของโครงการหลายฝ่ายซึ่งหากผู้รับผิดชอบหรือผู้เกี่ยวข้องฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถดำเนินการต่างๆ ภายใต้งบประมาณของตนให้แล้วเสร็จตามคุณภาพและระยะเวลาที่กำหนดไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อการทำงานในขั้นตอนต่อไป เช่น การจัดส่งวัสดุอุปกรณ์มายังโครงการก่อสร้างมีความล่าช้า ผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้ติดตั้งงานระบบไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างหรือติดตั้งระบบให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ซึ่งความล่าช้าของโครงการ อาจทำให้กลุ่มบริษัท ในฐานะผู้บริหารจัดการและควบคุมโครงการอาจต้องชำระค่าปรับให้แก่ผู้ว่าจ้าง (กรณีเป็นเงื่อนไขที่ตกลงไว้ในสัญญาจ้าง) อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ว่าจ้างตามที่ได้คาดการณ์ไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการบุคลากรเพื่อไปปฏิบัติงานสำหรับโครงการใหม่ๆของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทกำหนดแนวทางเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้อำนวยการโครงการเข้าตรวจโครงการก่อสร้างที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์และผลักดันให้การดำเนินโครงการนั้นๆเป็นไปด้วยความราบรื่นสามารถแล้วเสร็จตามกำหนดเวลาที่วางไว้ในแต่ละขั้นตอน ขณะที่ผู้จัดการโครงการแต่ละแห่งต้องติดตามตรวจสอบและประสานงานกับผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอย่างใกล้ชิด โดยมีการประชุมภายในทีมงานของแต่ละโครงการเป็นประจำทุกสัปดาห์ และเข้าร่วมประชุมกับผู้บริหารเพื่อรายงานความคืบหน้าและอุปสรรคของแต่ละโครงการที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ในกรณีที่โครงการเกิดความล่าช้าด้วยสาเหตุหลักมาจากทางผู้ว่าจ้าง กลุ่มบริษัทจะสามารถเรียกเก็บค่าบริการสำหรับการให้บริการในช่วงขยายระยะเวลาจากทางผู้ว่าจ้างได้ (ระบุเงื่อนไขไว้ในสัญญา)

### 3.1.8 ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา การผิดนัดชำระหนี้ และ/หรือการยกเลิกสัญญาของผู้ว่าจ้าง

กรณีผู้ว่าจ้างไม่ปฏิบัติตามหรือละเมิดเงื่อนไขในสัญญาอันเป็นสาเหตุให้กลุ่มบริษัท อาจพิจารณาขอยกเลิกสัญญาหรือในกรณีที่ผู้ว่าจ้างประสงค์ขอยกเลิกสัญญาว่าจ้างกลุ่มบริษัท ก่อนกำหนดไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตามนั้น การไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ว่าจ้างกรณีชำระค่าบริการล่าช้า อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของกลุ่มบริษัท หรือการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท เนื่องจากบริษัท สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้จากการรับงานโครงการดังกล่าวตามแผนงานที่วางไว้

ทั้งนี้กลุ่มบริษัท มีนโยบายการพิจารณาผู้ว่าจ้าง ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดกรองผู้ว่าจ้างผ่านการศึกษาข้อมูลประวัติและชื่อเสียงของกิจการ รวมถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน แหล่งเงินทุนสนับสนุนในการลงทุนโครงการ เพื่อประเมินศักยภาพและความสามารถในการชำระเงินของผู้ว่าจ้างแต่ละราย และในสัญญาว่าจ้างกับผู้ว่าจ้างกลุ่มบริษัท กำหนดให้มีเงื่อนไขเพื่อให้สิทธิกลุ่มบริษัท ในการยกเลิกสัญญากับผู้ว่าจ้างได้ทันที กรณีผู้ว่าจ้างไม่ปฏิบัติตามหรือละเมิดเงื่อนไขสัญญาที่สำคัญ รวมทั้งมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาอันเป็นผลมาจากความผิดของผู้ว่าจ้าง

### 3.1.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทอาจมีความเสี่ยงด้านปริมาณงานของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมในอนาคตจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยที่อาจเกิดขึ้น เช่น นโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีผลบังคับใช้ในปี 2562 และอาจส่งผลให้การกู้ยืมที่อยู่อาศัยเพื่อลงทุนและเก็งกำไรของภาคครัวเรือนมีสัดส่วนที่ลดลง อีกทั้งภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมมีอัตราเติบโตลดลง ส่งผลให้หลายผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยมีการชะลอการเปิดโครงการใหม่

กลุ่มบริษัทได้กระจายความเสี่ยงโดยพิจารณาเลือกรับโครงการที่มีความหลากหลายที่นอกเหนือจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม เช่น โครงการประเภทอาคารสำนักงาน โรงแรม และศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์

มิกซ์ยูส โรงพยาบาล โรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น รวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ มีการขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้ว่าจ้างภาครัฐบาลที่มากขึ้น และเป็นผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีการกระจายโครงการที่ให้บริการไปยังประเภทโครงสร้างพื้นฐานและอาคารอเนกประสงค์ที่มากขึ้น ซึ่งโครงการลักษณะดังที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เป็นประเภทโครงการที่จะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคตแต่อย่างใด

## 3.2 ความเสี่ยงด้านบุคลากร

### 3.2.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลัก

การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมาอยู่ภายใต้การบริหารจัดการและรับงานโดยผู้บริหาร เช่น นายสมเกียรติ ศิลวัฒน์วาศ นายไพรัช เล่าประเสริฐ นายสมจิตร เปี่ยมเปรมสุข และนายกิตติศักดิ์ สุภาควัฒน์ ซึ่งทั้งหมดเป็นวิศวกรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และมีผู้บริหารซึ่งเป็นนักธุรกิจที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหาร ได้แก่ นายอิสรินทร์ สุวัฒน์ ซึ่งมีประสบการณ์และได้รับความเชื่อถือในธุรกิจดังกล่าว อีกทั้งผู้บริหารเป็นผู้มีสายสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ ดังกล่าวในอนาคต ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ได้

โดยในปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงสร้างองค์กรที่ชัดเจนในการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน เพื่อกระจายอำนาจและความรับผิดชอบในการบริหารงานให้ผู้บริหารในลำดับรองลงมาตามความเหมาะสม รวมทั้งมีการกระจายอำนาจการอนุมัติไปยังคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัทตามความเหมาะสม เพื่อให้การอนุมัติรายการที่จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ นั้น ได้ผ่านกระบวนการพิจารณา ตั้งคำถาม และตัดสินใจโดยกลุ่มบุคคล ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงผู้บริหารหลักและสนับสนุนให้การเข้าทำรายการดังกล่าวนั้น เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ที่สุด

### 3.2.2 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ

ในการให้บริการด้านวิศวกรที่ปรึกษาของกลุ่มบริษัทฯ แก่เจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคาดหวังให้เกิดผลสำเร็จของโครงการทั้งในด้านคุณภาพ ระยะเวลา และต้นทุนตามแผนงานที่กำหนดไว้ นั้น กลุ่มบริษัทฯ จำเป็นต้องอาศัยทีมงานซึ่งประกอบด้วยบุคลากรหลายส่วนงานที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อร่วมกันรับผิดชอบและผลักดันให้โครงการประสบความสำเร็จ ได้แก่ ฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง ฝ่ายออกแบบสถาปัตยกรรม ฝ่ายออกแบบวิศวกรรม และฝ่ายธุรการ ดังนั้น หากบริษัทฯ ต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวที่มีอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือไม่สามารถสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพให้มีจำนวนเพียงพอต่อปริมาณงานของกลุ่มบริษัทฯ ในแต่ละช่วงเวลาได้ ย่อมส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ

ทั้งนี้ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีวิศวกรและสถาปนิก ซึ่งทำหน้าที่ผู้อำนวยโครงการ ผู้จัดการโครงการ วิศวกรผู้ควบคุมงาน รวมถึงหัวหน้างานและบุคลากรวิชาชีพเฉพาะด้านที่สำคัญต่างๆ รวมจำนวน 571 คน ซึ่งเพียงพอต่องานที่อยู่ระหว่างดำเนินการในปัจจุบันของบริษัทฯ โดยผู้บริหารและบุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญเป็นพนักงานที่ร่วมทำงานกับบริษัทฯ มายาวนาน นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัทฯ จากการสูญเสียบุคลากรระดับวิศวกร สถาปนิก และ/หรือบุคลากรวิชาชีพเฉพาะด้านที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการรักษาบุคลากรดังกล่าวให้ร่วมปฏิบัติงานกับกลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องไปในระยะยาว โดยให้มีการจ่ายค่าตอบแทนและมีสวัสดิการในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสมและอยู่ในระดับที่แข่งขันกับบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกลุ่มบริษัทฯ ได้ เช่น ค่าล่วงเวลา ค่าวิชาชีพ เงินโบนัส กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทุนการศึกษาสำหรับบุตรธิดา และมีกิจกรรม Road Show ไปตาม

สถาบันการศึกษาเพื่อแนะนำบริษัท และเปิดช่องทางให้กับนักศึกษาในสายวิชาชีพและกำลังจบการศึกษา ทราบข้อมูลและสนใจสมัครเพื่อร่วมงานกับบริษัท รวมถึงมีการประชาสัมพันธ์รับบุคลากร ผ่านช่องทางออนไลน์ของบริษัทด้วย เป็นต้น

### 3.2.3 ความเสี่ยงจากความผิดพลาดในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรของบริษัท

ระหว่างให้บริการเป็นที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง หากบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ให้คำปรึกษาที่ผิดพลาดจากหลักวิชาชีพวิศวกรรมจนก่อให้เกิดความเสียหายของงานก่อสร้าง หรือปฏิบัติหน้าที่ประมาทหรือบกพร่องจนก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลสำเร็จด้านใดด้านหนึ่งของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ เช่น คุณภาพงาน กำหนดแล้วเสร็จของโครงการงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งกรณีเกิดความผิดพลาดหรืออุบัติเหตุเกี่ยวกับการก่อสร้าง รวมทั้งงานออกแบบด้านวิศวกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ที่อาจมีความผิดพลาดของการคำนวณ ส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน ความปลอดภัยของบุคคลต่างๆ หรือเกิดความสูญเสียต่อชีวิต หรือก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมและมลภาวะต่อชุมชนโดยรอบ เช่น มลพิษทางอากาศและเสียง การหลุดตัวของพื้นที่หรืออาคารโดยรอบโครงการก่อสร้าง เป็นต้น ทั้งช่วงระหว่างการทำงานหรือภายหลังจากที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ อาจส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ถูกเรียกร้องจากเจ้าของโครงการให้ร่วมรับผิดชอบหรือมีส่วนร่วมในการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจถูกฟ้องร้องจากผู้ได้รับผลกระทบเพื่อให้มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นดังกล่าวทั้งคดีทางแพ่งและอาญา ซึ่งในกรณีกลุ่มบริษัทฯ ถูกพิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายเป็นเงินจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือของกลุ่มบริษัทฯ ที่มีต่อสาธารณชนและกลุ่มผู้ว่าจ้าง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งที่ว่าจ้างใช้ในการพิจารณาเลือกว่าจ้างบริษัทผู้ให้บริการวิศวกรรมที่ปรึกษา

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายและวางแผนทางเพื่อลดโอกาสที่จะเกิดข้อผิดพลาดจากการให้บริการของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในระดับต่ำที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ด้วยการกำหนดให้คุณภาพงานบริการและการควบคุมความปลอดภัยภายในโครงการก่อสร้างและบริเวณชุมชนโดยรอบเป็นเรื่องสำคัญที่บุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ต้องตระหนักถึงและให้ความสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่อยู่เสมอ โดยแต่ละโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะมอบหมายให้ผู้จัดการโครงการที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานทุกฝ่ายงานอย่างใกล้ชิด โดยกำหนดให้มีการประชุมผู้จัดการโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดเป็นประจำทุกสัปดาห์และการจัดประชุมรายงานความคืบหน้าโครงการเป็นประจำทุกเดือน เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่บุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ จะปฏิบัติงานผิดพลาดจากหลักวิชาชีพวิศวกรรมหรือแผนงานที่วางไว้ อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในแต่ละส่วนงาน ซึ่งครอบคลุมกระบวนการและขั้นตอนการดำเนินงานหลักที่สำคัญอย่างครบถ้วน เพื่อเป็นแนวทางให้บุคลากรปฏิบัติตามให้ถูกต้องอย่างเคร่งครัด ซึ่งเป็นแนวทางที่ช่วยควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงานของบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ และช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบุคคลหรือชุมชนภายนอกที่มีสาเหตุจากการดำเนินโครงการก่อสร้างซึ่งมีกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้บริหารและควบคุมโครงการ ควบคู่กับการฝึกอบรมบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บุคลากรทุกฝ่ายงานในทุกระดับมีความรู้และสามารถปฏิบัติงานได้ตามมาตรฐานที่กลุ่มบริษัทฯ กำหนดไว้ อย่างไรก็ดี กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยจากการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรหรือการให้บริการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือความสูญเสียแก่ทรัพย์สินหรือชีวิตของบุคคล บริษัทฯ ได้จัดให้มีการทำประกันความรับผิดจากวิชาชีพ (Professional Indemnity Insurance) เพื่อคุ้มครองหากเกิดเหตุดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อเกิดความเสียหายจากความผิดพลาดในการปฏิบัติงานของพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้ส่วนหนึ่ง

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมตามที่ปรากฏในงบการเงินเท่ากับ 22.28 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ถาวรดังนี้

	รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
<b>บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)</b>				
1	ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า (การตกแต่งอาคารสำนักงาน)	0.31	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2	อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่ ใช้ในอาคารสำนักงานของบริษัทฯ	6.44	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
3	ยานพาหนะที่ใช้ในการดำเนิน ธุรกิจ <sup>1</sup>	0.61	เป็นเจ้าของ และบางส่วน อยู่ระหว่างผ่อนชำระตาม สัญญาเช่าทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่า ทางการเงินรวมจำนวน 0.54 ล้านบาท
4	สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง <sup>2</sup>	13.44	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
<b>บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด</b>				
5	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร (ห้องชุด 3 ห้อง พื้นที่รวม 156 ตร. ม. ห้องชุดเลขที่ 41/19-21 อาคารแฟมิลี ทาวน์ เลขที่ 41 ซอยอินทามระ 29 แขวงสามเสน ใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ) <sup>3</sup>	0.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
6	ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า (การตกแต่งและต่อเติมอาคาร สำนักงาน)	0.19	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
7	อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่ ใช้ในอาคารสำนักงานของ STH	1.24	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
8	ยานพาหนะที่ใช้ในการดำเนิน ธุรกิจ <sup>4</sup>	0.05	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
<b>รวม</b>		<b>22.28</b>		

หมายเหตุ <sup>1</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มียานพาหนะที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ได้แก่ รถยนต์ จำนวน 4 คัน โดยในจำนวนดังกล่าวมี  
ยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 1 คัน โดยทุกคันได้มีการทำประกันภัยในกรณีอุบัติเหตุไว้ทั้งหมด

<sup>2</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 STI มีสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งในส่วนของการต่อเติมอาคารสำนักงาน ห้องประชุม และศูนย์อบรมเพื่อรองรับ  
การขยายตัวของธุรกิจ

<sup>3</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 STH มีอาคารแฟมิลี ทาวน์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมเต็มจำนวนแล้วและยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ STH อยู่

<sup>4</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 STH มียานพาหนะที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ได้แก่ รถยนต์จำนวน 1 คัน โดยได้มีการทำประกันภัยในกรณีอุบัติเหตุไว้แล้ว

## 4.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินเปล่า ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้ระบุแผนของการใช้งานในอนาคต ดังนี้

	รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่า ยุติธรรม	ภาระผูกพัน
<b>บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)</b>					
1	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 6-0-92.1 ไร่ ตำบลชุมแพ อำเภอชุมแพ จังหวัด ขอนแก่น	4.58	เป็นเจ้าของ	17.45	ไม่มี
2	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 5-0-10 ไร่ ตำบลแม่แรม อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่	16.08	เป็นเจ้าของ	16.08	ไม่มี
<b>รวม</b>		<b>20.66</b>			

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นที่ดินเปล่าจังหวัดขอนแก่นนั้น มีราคาทุนจำนวน 4.58 ล้านบาท และมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 17.45 ล้านบาท ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นที่ดินเปล่าจังหวัดเชียงใหม่ นั้น มีราคาทุนจำนวน 16.08 ล้านบาท และมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 16.08 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยพิจารณามูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดตามเกณฑ์เปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด (Market Approach) นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น ถูกจัดอันดับขึ้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 2 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

## 4.3 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนสุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของแต่ละกิจการ โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 6.21 ล้านบาท

## 4.4 สัญญาที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ

### 4.4.1 สัญญาเช่าอาคาร

(1) สัญญาเช่าอาคาร – ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ (อาคารที่ 1)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : นางสมจิตต์ วชิระจงกล ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	:	1 พฤษภาคม 2562
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ที่ดินโฉนดเลขที่ 17589 ตำบลสามเสนนอก (บางซื่อฝั่งใต้) อำเภอบางกะปิ (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร พร้อมอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 4 คูหา พร้อมโกดังด้านหลัง

		เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 112 ตารางวา
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้ในการประกอบกิจการเกี่ยวกับการให้คำปรึกษาด้านการออกแบบ ตกแต่ง พัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์
ระยะเวลาการเช่า	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 – 30 เมษายน 2565
หลักประกันตามสัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่าจำนวน 300,000 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>○ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่าได้ขนทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญาเช่าแต่ประการใด</li> <li>○ หากมีความเสียหายใดเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟ หรือหนี้สินอื่นใด ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินดังกล่าวจากเงินประกันได้ทันที โดยหากหักเงินประกันแล้วไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15.00 ต่อปี</li> </ul>

(2) สัญญาเช่าอาคาร – ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ (อาคารที่ 2)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุเทพแมนชั่น ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	:	8 พฤษภาคม 2561
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ห้อง 115 – 117 – 119 ของอาคารห้างหุ้นส่วนจำกัด สุเทพแมนชั่น เลขที่ 157 ซอยโชคชัยร่วมมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พื้นทั้งหมด 105.60 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นสำนักงานของผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564
หลักประกันตามสัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่าจำนวน 120,000 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>○ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่าได้ขนทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญาเช่าแต่ประการใด</li> <li>○ หากมีความเสียหายใดเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้เช่ามีหนี้สินที่ค้างชำระกับผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินดังกล่าวจากเงินประกันการเช่า โดยหากหักเงินประกันแล้วไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วน</li> </ul>

(3) สัญญาเช่าอาคาร – ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ (อาคารที่ 3)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : บริษัท เอส.เอ.ออดี จำกัด* ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	:	1 พฤษภาคม 2562
ทรัพย์สินที่เช่า	:	พื้นที่บางส่วน บริเวณชั้น 1 ของอาคารเลขที่ 123 ซอยวิภาวดี 16 (รัชดาภิเษก 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 พื้นทั้งหมด 120 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นสำนักงานของผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 – 30 เมษายน 2565

หมายเหตุ \* เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน ได้แก่ (1) นายไพรัช เล่าประเสริฐ (2) นายสมเกียรติ ศิลวัฒนาวงศ์ (3) นายสมจิตร เปี่ยมเปรมสุข และ (4) นายอิสรินทร์ สุวัฒนิน ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดรายการระหว่างกันข้อ 14 ของรายงานฉบับนี้

## (4) สัญญาเช่าอาคาร – ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ (อาคารที่ 3 พื้นที่ส่วนเพิ่ม)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : บริษัท เอส.เอ.ออดี จำกัด* ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	:	1 มกราคม 2562
ทรัพย์สินที่เช่า	:	พื้นที่บางส่วน บริเวณชั้น 1 และ ชั้น 2 ของอาคารเลขที่ 123 ซอยวิภาวดี 16 (รัชดาภิเษก 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 พื้นที่รวม 881 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นสำนักงานของผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ \* เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน ได้แก่ (1) นายไพรัช เล่าประเสริฐ (2) นายสมเกียรติ ศิลวัฒน์วงศ์ (3) นายสมจิตร เปี่ยมเปรมสุข และ (4) นายอิสรินทร์ สุวัฒน์ ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดรายการระหว่างกันข้อ 14 ของรายงานฉบับนี้

## (5) สัญญาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นลานจอดรถของบริษัทฯ

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : นางสมจิตต์ วชิระจงกล ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	:	1 พฤษภาคม 2562
ทรัพย์สินที่เช่า	:	พื้นที่ลานคอนกรีต ด้านหลังและด้านข้างของอาคารเลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 701.01 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ หรือกิจการอื่นใดที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าเท่านั้น
ระยะเวลาการเช่า	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 – 30 เมษายน 2565
หลักประกันตามสัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่าจำนวน 100,000 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่าได้ขนทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญาเช่าแต่ประการใด</li> <li>หากมีความเสียหายใดเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้เช่ามีหนี้สินที่ค้างชำระกับผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินดังกล่าวจากเงินประกันการเช่า โดยหากหักเงินประกันแล้ว ไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี</li> <li>หากผู้เช่าประสงค์จะเลิกการเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่านี้ทั้งหมดทันที</li> </ul>

## (6) สัญญาเช่าอาคาร – ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทย่อย (พื้นที่ส่วนที่ 1)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด
วันที่ทำสัญญา	:	1 พฤษภาคม 2562
ทรัพย์สินที่เช่า	:	พื้นที่บางส่วน บริเวณชั้น 2 - 4 ของอาคารเลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 331 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจของบริษัท
ระยะเวลาการเช่า	:	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 – 30 เมษายน 2563

## (7) สัญญาเช่าอาคาร – ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทย่อย (พื้นที่ส่วนที่ 2)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมจิตต์ อพาร์ทเมนต์ ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด
วันที่ทำสัญญา	:	1 มกราคม 2560
ทรัพย์สินที่เช่า	:	พื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นล่างของสมจิตต์ อพาร์ทเมนต์ เลขที่ 49 ซอยวิภาวดีรังสิต 16/43 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 248.50 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นสำนักงานของผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2562
หลักประกันตามสัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>เช่าวางเงินประกันจำนวน 135,000 บาท เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่าได้ขนทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญาเช่าแต่ประการใด</li> <li>หากมีความเสียหายใดเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้เช่ามีหนี้สินที่ค้างชำระกับผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินดังกล่าวจากเงินประกันการเช่า โดยหากหักเงินประกันแล้วไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วน</li> </ul>

## (8) สัญญาเช่าอาคาร – ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทย่อย (พื้นที่ส่วนที่ 3)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมจิตต์ อพาร์ทเมนต์ ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด
วันที่ทำสัญญา	:	1 พฤษภาคม 2561
ทรัพย์สินที่เช่า	:	พื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นล่างของสมจิตต์ อพาร์ทเมนต์ เลขที่ 49 ซอยวิภาวดีรังสิต 16/43 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 111 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นสำนักงานของผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564
หลักประกันตามสัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>เช่าวางเงินประกันจำนวน 198,000 บาท เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่าได้ขนทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญาเช่าแต่ประการใด</li> <li>หากมีความเสียหายใดเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้เช่ามีหนี้สินที่ค้างชำระกับผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินดังกล่าวจากเงินประกันการเช่า โดยหากหักเงินประกันแล้วไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วน</li> </ul>

## (9) สัญญาเช่าอาคาร – ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทย่อย (พื้นที่ส่วนที่ 4)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้เช่า : ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมจิตต์ อพาร์ทเมนต์ ผู้เช่า : บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด
วันที่ทำสัญญา	:	1 เมษายน 2562
ทรัพย์สินที่เช่า	:	พื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นล่างของสมจิตต์ อพาร์ทเมนต์ เลขที่ 49 ซอยวิภาวดีรังสิต 16/43 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 30 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นสำนักงานของผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2565

หลักประกันตามสัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ เช่าวางเงินประกันจำนวน 100,000 บาท เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>○ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่าได้ขนทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญาเช่าแต่ประการใด</li> <li>○ หากมีความเสียหายใดเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้เช่ามีหนี้สินที่ค้างชำระกับผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินดังกล่าวจากเงินประกันการเช่า โดยหากหักเงินประกันแล้ว ไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วน</li> </ul>
--------------------	---	--

#### 4.4.2 สัญญาเงินกู้ยืมที่สำคัญ

##### (1) บันทึกข้อตกลงการใช้สินเชื่อของสโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้สัญญา: บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้กู้ : ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
วันที่ทำสัญญา	:	6 กันยายน 2562
ประเภทสินเชื่อ	:	หนังสือค้ำประกัน
วงเงินกู้ยืม	:	205.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	:	เพื่อค้ำประกันการยื่นขอ ค้ำประกันสัญญา ค้ำประกันผลงาน และ ค้ำประกันการรับเงินล่วงหน้า ไว้ต่อหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนทั่วไป
หลักประกัน	:	ไม่มี

##### (2) บันทึกข้อตกลงการใช้สินเชื่อของสโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)

คู่สัญญา	:	ผู้ให้สัญญา: บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้กู้ : ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
วันที่ทำสัญญา	:	27 พฤศจิกายน 2562
ประเภทสินเชื่อ	:	หนังสือค้ำประกัน
วงเงินกู้ยืม	:	50.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	:	เพื่อค้ำประกันการยื่นขอ ค้ำประกันสัญญา ค้ำประกันผลงาน และ ค้ำประกันการรับเงินล่วงหน้า ไว้ต่อหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนทั่วไป
หลักประกัน	:	ไม่มี

##### (3) บันทึกข้อตกลงการใช้สินเชื่อของบริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด

คู่สัญญา	:	ผู้ให้สัญญา: บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด ผู้ให้กู้ : ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
วันที่ทำสัญญา	:	7 มกราคม 2562
ประเภทสินเชื่อ	:	หนังสือค้ำประกัน
วงเงินสินเชื่อ	:	30.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	:	เพื่อค้ำประกันการยื่นขอ การปฏิบัติตามสัญญา รับประกันผลงาน และ ค้ำประกันการรับเงินล่วงหน้า ไว้ต่อหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนทั่วไป
หลักประกัน	:	ค้ำประกันโดย บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)

#### 4.4.3 กรรมธรรม์ประกันภัย

##### (1) กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจและทรัพย์สินที่ประกอบธุรกิจ

คู่สัญญา	ระยะเวลาประกัน	ประเภทสัญญา	ทุนประกัน (ล้านบาท)	ผู้เอาประกันภัย
บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) *	23 ธ.ค. 2562 – 23 ธ.ค. 2563	ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินที่ตั้งอยู่เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 และ เลขที่ 123 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 ซึ่งประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง (รวมรากฐาน) เพอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้สำนักงาน คอมพิวเตอร์ เครื่องอิเล็กทรอนิกส์ ต่างๆ งานระบบต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ความเย็น รวมทั้งทรัพย์สินทุกชนิดที่อยู่ในความครอบครอง ควบคุม หรือการดูแลของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์สิน	20.30	บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทในเครือ และ/ หรือ คุณสมจิตต์ วัชรวิจกุล และ/หรือ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุเทพแมนชั่น

หมายเหตุ \* เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยมีกรรมกร่วมกันกับบริษัทใหญ่ของ UVCAP ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12 รายการระหว่างกัน

คู่สัญญา	ระยะเวลาประกัน	ประเภทสัญญา	ทุนประกัน (ล้านบาท)	ผู้เอาประกันภัย
บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) *	23 ธ.ค. 2562 – 23 ธ.ค. 2563	ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินที่ตั้งอยู่เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ ซึ่งประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง (รวมรากฐาน) เพอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้สำนักงาน คอมพิวเตอร์ เครื่องอิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ งานระบบต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ความเย็น รวมทั้งทรัพย์สินทุกชนิดที่อยู่ในความครอบครอง ควบคุม หรือการดูแลของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์สินซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ของบริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด ที่ตั้งอยู่ในอาคารที่เป็นชั้นล่างของอาคารสมจิตต์อพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่เลขที่ 49 ซอยวิภาวดีรังสิต 16/43 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ	5.00	บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด และ/หรือ บริษัทในเครือ และ/ หรือ คุณสมจิตต์ วัชรวิจกุล และ/หรือ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมจิตต์อพาร์ทเมนต์

หมายเหตุ \* เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยมีกรรมกร่วมกันกับบริษัทใหญ่ของ UVCAP ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12 รายการระหว่างกัน

(2) กรรมกร่วมประกันภัยวิชาชีพ

คู่สัญญา	ระยะเวลาประกัน	ประเภทสัญญา	ทุนประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์
บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) *	4 ต.ค. 2562 – 4 ต.ค. 2563	ประกันภัยวิชาชีพ (Professional Indemnity Insurance) สำหรับการบริหารจัดการการก่อสร้างและโครงการ (Construction and Project Management) ทั้งในและต่างประเทศ โดยคุ้มครองถึงการให้คำปรึกษาและการก่อสร้าง (Consultation and Construction) ตัวแทนด้านกฎหมายและที่ดิน (Estate and Legal and Spousal Liability) การหมิ่นประมาท (Defamation) ความผิดจากกิจการร่วมค้า (Joint Venture Liability) การสูญหายของเอกสาร (Loss of Documents) การละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา (Intellectual Property Infringement) การปฏิบัติงานของที่ปรึกษา ผู้รับเหมาช่วง และตัวแทน (Consult, sub-contractors and Agents) การทุจริตของพนักงาน (Dishonesty of Employees) (อย่างไรก็ดี กรรมกร่วมไม่คุ้มครองถึงการบาดเจ็บต่อร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน การชำรุดของเครื่องจักรและซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ซึ่งขอบเขตและเงื่อนไขการคุ้มครองเป็นไปตามที่ระบุในกรรมกร่วม	100.00	บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) *	23 ก.ค. 2562 – 23 ก.ค. 2563	ประกันภัยวิชาชีพ (Professional Indemnity Insurance) สำหรับการบริหารจัดการการก่อสร้างและโครงการ (Construction and Project Management) ทั้งในและต่างประเทศ โดยมีรายละเอียดเงื่อนไขและความคุ้มครองเช่นเดียวกันกับกับประกันภัยวิชาชีพของบริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	50.00	บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด

หมายเหตุ \* เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยมีกรรมกร่วมกันกับบริษัทใหญ่ของ UVCAP ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12 รายการระหว่างกัน

## (3) กรณธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบของกรรมการและเจ้าหน้าที่

คู่สัญญา	ระยะเวลาประกัน	ประเภทสัญญา	ทุนประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์
บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) <sup>1/2</sup>	18 พ.ย. 2562 – 18 พ.ย. 2563	การประกันภัยความรับผิดชอบของกรรมการและเจ้าหน้าที่ (Directors and Officers Liability Insurance & Company Reimbursement Policy) เพื่อคุ้มครองกรรมการ (Directors) และเจ้าหน้าที่ระดับสูงหรือเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร (Executive Officers) ของบริษัท สำหรับความสูญเสียหรือค่าเสียหายทางการเงิน อันเนื่องมาจากการละเมิดหรือการกระทำผิด (wrongful acts) ที่กรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของบริษัทต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย รวมถึงความคุ้มครองบริษัทในกรณีที่ได้รับอนุญาตหรือผูกพันที่จะต้องชดใช้ให้กับกรรมการ และ/หรือเจ้าหน้าที่สำหรับการกระทำผิดที่กรรมการหรือเจ้าหน้าที่นั้นต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ซึ่งเป็นความรับผิดทางอาชีพการบริหารจัดการ (Managerial professional liability)	50.00	บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ <sup>1/</sup> เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทใหญ่ของ UVCAP ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12 รายการระหว่างกัน

#### 4.5 นโยบายการลงทุนและบริหารงานในบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการซึ่งประกอบธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องหรือสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ หรือเชื้อให้เกิดการประสานประโยชน์ทางธุรกิจ (Synergy) ทางใดทางหนึ่งกับกลุ่มบริษัทฯ อันจะทำให้มีผลประโยชน์หรือผลกำไรมากขึ้น หรือมีศักยภาพในการประกอบธุรกิจและมีขีดความสามารถในการแข่งขันเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปตามแผนการระดมทุน IPO นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อาจพิจารณาการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจอื่นๆ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกิจดังกล่าวมีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนให้แก่กลุ่มบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยบริษัทฯ จะคำนึงถึงประโยชน์ ผลตอบแทน ความเสี่ยงที่จะได้รับจากการลงทุน รวมถึงสภาพคล่องทางการเงินและสถานะเศรษฐกิจหรือปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบ ณ ขณะที่การลงทุน ซึ่งการลงทุนในกิจการใด ต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่มีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ สูงกว่าร้อยละ 5.00 ของส่วนของผู้ถือหุ้น หรือไม่มีคดีความที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

#### 6.1.1 บริษัท

##### (1) บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	: บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Stonehenge Inter Public Company Limited
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: STI
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107561000153
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105535158797
ทุนจดทะเบียน	: 134,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 134,000,000 บาท
จำนวนหุ้นจดทะเบียน	: 268,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	: 0.50 บาท
โทรศัพท์	: +662-690-7462
โทรสาร	: +662-690-7463
เว็บไซต์ (URL)	: www.sti.co.th

##### (2) บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	: บริษัท สโตนเฮนจ์ จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Stonehenge Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจให้บริการออกแบบงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม งานตกแต่งภายใน และงานอนุรักษ์โบราณสถาน
	: ธุรกิจที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 163 ซอยโชคชัยร่วมมิตร (รัชดา 19) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	: +662-690-7460
โทรสาร	: +662-690-7461
เว็บไซต์ (URL)	: www.stonehenge.co.th

### 6.1.2 บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

#### (1) นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ : +662-009-9381  
โทรสาร : +662-009-9001 ต่อ 9381

#### (2) ผู้ตรวจสอบบัญชี

ชื่อบริษัท : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5813  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : ชั้น 33 อาคาร เลอริชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ : +662-264-9090  
โทรสาร : +662-264-0790

#### (3) ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อบริษัท : บริษัท กฎหมายและภาษี เคเอ็นแซท จำกัด  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 444 อาคารโอลิมเปียไทยทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ : +662-541 4214-6  
โทรสาร : +662-541 4200

#### (4) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ชื่อบริษัท : บริษัท ดีไอเอ ออดิท จำกัด  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 958 ถนนอ่อนนุช แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250  
โทรศัพท์ : +662-332-9806-9  
โทรสาร : +662-311-5567

ชื่อบริษัท : บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัด (เป็นบริษัทตรวจสอบในปี 2563)  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 5 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800  
โทรศัพท์ : +662-596-0500  
โทรสาร : +662-596-0539

### 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -