



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ประวัติความเป็นมา

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

บริษัทมีลูกค้าที่สำคัญ คือ ภาครัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ เช่น กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) เป็นต้น เนื่องจากผลงานของบริษัทได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางถึงคุณภาพและการบริหารโครงการที่มีประสิทธิภาพสูง ส่งผลให้บริษัทได้มีโอกาสรับงานจากภาครัฐบาลอย่างสม่ำเสมอ และได้รับการจัดอันดับผู้รับเหมาชั้นสูงสุดในหลายหน่วยงานของภาคราชการ

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

จากการที่ผู้ถือหุ้นและผู้บริหารบางรายของบริษัทมีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2545 บริษัทจึงขยายการลงทุนในธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะพาร์ค (เดิมชื่อ “สรวานนท์”) จากบริษัท โลยัลตี้ เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่า 224.03 ล้านบาทและบริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่า 152.61 ล้านบาท รวมมูลค่า 376.64 ล้านบาท ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย ประกอบไปด้วยที่ดิน 35-2-73.5 ไร่ และสิ่งปลูกสร้าง 15 หลัง ที่ถนนติวานนท์ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับสูง ปัจจุบันขายไปแล้ว 9 หลัง เหลือ 6 หลังซึ่งอยู่ระหว่างรอการปรับปรุงเพิ่มเติม และ ในปี 2547 บริษัทเข้าซื้อกิจการของบริษัท เซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากนางสาว สุชาติพิทย์ พงษ์เจริญ (ซึ่งเดิม นางสาวสุชาติพิทย์



ซื้อบริษัทมาจากกลุ่มสวีสวีพัฒนธนชัย) ผู้ถือหุ้นของบริษัทเซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในราคารวม 1 ล้านบาท (เดิมชื่อ บริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) เพื่อประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้การขยายธุรกิจดังกล่าว นอกจากจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทอีกทางหนึ่งแล้ว ยังเป็นการใช้ทรัพย์สินของบริษัทที่มีอยู่ เช่น บุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องจักร เป็นต้น ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่เปิดโครงการแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 1 จำนวน 55 ยูนิต (รวมบ้านตัวอย่าง) ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการเปิดขาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ขายและโอนไปได้แล้ว 18 ยูนิต คงเหลือ 37 ยูนิต (ดูรายละเอียดโครงการได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์) นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีโครงการในอนาคต 2 โครงการ (ดูรายละเอียดโครงการในอนาคตได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 6 โครงการในอนาคต)

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

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

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทมีดังต่อไปนี้

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



วัน เดือน ปี	รายละเอียด
	ช่วงเวลานั้นผู้ถือหุ้นบางคนมีความต้องการที่จะหยุดพักโดยไม่ต้องเข้ามาดำเนินการในบริษัทอีกกลุ่มผู้ถือหุ้นจึงได้ขายหุ้นให้กับนางสาวสมใจ โดยให้นางสาวสมใจช่วยซื้อหุ้น และได้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท อย่างไรก็ตามเพื่อให้การดำเนินงานมีความต่อเนื่อง ในด้านการบริหารยังคงเป็นทีมงานชุดเดิม
31 พฤษภาคม 2543	บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 250,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งได้รับชำระเป็นเงินลงทุนรับล่วงหน้าระหว่างปี 2543 (ตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม – 27 เมษายน 2543)
13 กันยายน 2545	บริษัทขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเข้าซื้อที่ดินที่ถนนติวานนท์ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 35 - 2 - 73.5 ไร่ และสิ่งปลูกสร้าง 15 หลัง โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค (เดิมชื่อ “สราณนท์”) จากบริษัท โลยัลตี้ เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่า 224.03 ล้านบาทและบริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่า 152.61 ล้านบาท รวมมูลค่า 376.64 ล้านบาท (ซึ่งทั้งสองบริษัทนี้ เป็นบริษัทของกลุ่มผู้ถือหุ้น) โดยในปัจจุบัน บริษัทได้ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปแล้ว 9 หลัง คงเหลือสิ่งปลูกสร้างอีก 6 หลังซึ่งรอการปรับปรุงเพิ่มเติมและที่ดินในส่วนที่พัฒนาเป็นโครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 1, 2, และ 3 จำนวน 14-1-79.7 ไร่ และที่ดินซึ่งรอการพัฒนา 18-3-77.4 ไร่
25 มิถุนายน 2547	บริษัทเข้าซื้อกิจการของบริษัท เซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดจากนางสาวสุภาทิพย์ พงษ์เจริญ ผู้ถือหุ้นของบริษัทเซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเดิม นางสาวสุภาทิพย์ ซื้อบริษัทมาจากกลุ่มผู้ถือหุ้น) จำนวน 2,219,988 หุ้น (โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น) ในราคารวม 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.9 ณ วันที่เข้าทำรายการดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิมีมูลค่าสูงกว่าจำนวนที่บริษัทจ่ายซื้อจำนวนเงินประมาณ 25.1 ล้านบาท (บริษัท เซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เดิมชื่อ บริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)
20 กันยายน 2547	บริษัทยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย 287 ล้านบาท จาก 213 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท เนื่องจากในขณะนั้นบริษัทย่อยได้รับอนุมัติวงเงินกู้จากสถาบันการเงินโดยมีเงื่อนไขต้องเพิ่มทุนจดทะเบียน ให้มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 500 ล้านบาท โดยนางสมใจ ประทุมทอง (ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท รวมทั้งเป็นกรรมการของบริษัท) เป็นผู้เพิ่มทุนจำนวนเงินรวม 287 ล้านบาท โดยสาเหตุที่บริษัทไม่ซื้อหุ้นเพิ่มทุนเนื่องจาก ณ ขณะนั้น บริษัทจำเป็นต้องสำรองเงินไว้เพื่อใช้ในการหมุนเวียนธุรกิจ จึงได้ให้กรรมการคือนางสาวสมใจ ใช้สิทธิ์ซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว
21 ธันวาคม 2547	นางสาวสมใจ ขายหุ้นบริษัทย่อยจำนวน 2.87 ล้านหุ้นให้บริษัท ในราคา 287 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นให้แก่นางสาวสมใจ เป็นตัวสัญญาใช้เงิน ไม่มีดอกเบีย จำนวน 4 ฉบับ (โดยมีการชำระเงินตามตัวแล้ว ในวันที่ 29 ธันวาคม 2547 วันที่ 28 มีนาคม 2548



วัน เดือน ปี	รายละเอียด
	วันที่ 30 มีนาคม 2548 และวันที่ 1 เมษายน 2548) จึงส่งผลให้ บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 500 ล้านบาทของบริษัทย่อยจนถึงปัจจุบัน
14 กุมภาพันธ์ 2548	บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่จากนางสาวสมใจ ประทุมทอง เป็นกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย โดยกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย เข้าซื้อหุ้นบริษัทร้อยละ 89.99 มูลค่าหุ้นเท่ากับ 450 ล้านบาท (ในราคาต่อหุ้นเท่ากับที่นางสาวสมใจซื้อมาจากกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัยในปี 2543) ส่งผลให้นางสาวสมใจ ประทุมทองถือหุ้นของบริษัทเพียงร้อยละ 10 ทั้งนี้บริษัทยังไม่เคยมีการจ่ายปันผลในระหว่างที่นางสาวสมใจ ประทุมทองเป็นผู้ถือหุ้นอยู่
9 พฤษภาคม 2548	กลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย (นายสมภพ สุวิวัฒน์ธนชัย) ได้ขายหุ้นจำนวน 6 ล้านหุ้น (ในราคาตามมูลค่าที่ตราไว้) รวมเป็นเงินเท่ากับ 60 ล้านบาทให้กับนางธนอมศรี สุดโต (อดีตภรรยา นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นกลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย
23 มิถุนายน 2548	มีมติให้แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน มีมติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อประชาชนครั้งแรกจำนวน 125,000,000 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 500,000,000 บาท เป็น 625,000,000 บาท บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็น บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
29 ธันวาคม 2548	เพื่อเป็นการแก้ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในทางธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นและเพื่อเพิ่มศักยภาพทางการแข่งขันของบริษัท บริษัทได้ดำเนินการซื้อทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน โรงงาน และเครื่องจักรรวมทั้งสวนควบและอะไหล่ของเครื่องจักร ของบริษัท ไคท์สตีล อินดัสตรี จำกัด ที่อำเภอ กบินทร์บุรี จังหวัด ปราจีนบุรี มูลค่ารวมทั้งสิ้น 107 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)(ประเมินราคาโดย American Appraisal (Thailand) Limited เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2548 มูลค่าประเมินเท่ากับ 107.17 ล้านบาท) รวมทั้งได้มีการก่อสร้างโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กขึ้นอีก 1 โรงงาน ณ ไทรมาสีที่ 4 ปี 2548 ที่ถนนเทศบาล 3 และ 9 อำเภอ ลาดหลุมแก้ว จังหวัด ปทุมธานี บนเนื้อที่ 31-3-86 ไร่ มูลค่าที่ดิน สิ่งก่อสร้างและอุปกรณ์ประมาณ 15 ล้านบาท
21 มกราคม 2549	ในเดือนมกราคม 2549 กรมสอบสวนคดีพิเศษ (ดี เอส ไอ) ได้เข้าตรวจสอบการประมูลโครงการก่อสร้างถนนและอุโมงค์ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มีการประกาศผลการประมูลไปเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนมกราคม 2549 และต่อมาได้ประกาศยกเลิกการประกวดราคาทั้ง 16 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับการชนะการประมูลและอยู่ระหว่างรอลงนามเซ็นสัญญา 2 โครงการคือ โครงการก่อสร้างถนนกรุงเทพกรีฑา - ร่มเกล้า ช่วง 1 และ 1/1 มูลค่า 2,288 ล้านบาท และโครงการก่อสร้างทางลอดถนนศรีนครินทร์-ถนนสุขุมวิท103 (อุดมสุข) และโครงการปรับปรุงถนนศรีนครินทร์ จากบริเวณแยกถนนพัฒนาการ - ถนนสุขุมวิท 103



วัน เดือน ปี	รายละเอียด
	มูลค่า 1,979 ล้านบาท ซึ่ง นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย ขณะนั้นดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัท ได้ถูกกล่าวหาในความผิดฐานสนับสนุนเจ้าหน้าที่รัฐกระทำความผิดโดยทุจริต ซึ่งขณะนี้เรื่องได้ถูกส่งไปยังคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ในฐานะผู้ถูกกล่าวหาและยังไม่ได้ไต่สวน ซึ่งต่อมาวันที่ 21 มกราคม 2549 นายประสงค์ จึงได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร และที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1 /2549 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2549 ได้แต่งตั้ง นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารแทน

2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

2.2.1 งานรับเหมาก่อสร้าง

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

ในกรณีที่เป็งานโครงการขนาดใหญ่ที่เป็นการประมูลระดับนานาชาติ หรือ กำหนดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากด้านอื่นๆเข้าร่วม หรือ เพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเข้าร่วมประมูล หรือโครงการประมูลมีขอบเขตของงานใหญ่เกินกว่าที่ผู้รับเหมารายเดียวจะดำเนินการได้ บริษัทจะเสนองานร่วมกับบริษัทอื่นเพื่อประมูลงานในรูปแบบของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) และกลุ่มนิติบุคคลร่วมทำงาน (Consortium)

ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้าง บริษัทจะดำเนินการก่อสร้างโดยการวางแผนและแบ่งแยกชิ้นงานเป็นส่วนๆตามสภาพลักษณะของงานแต่ละประเภท และว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยที่มีความชำนาญเฉพาะทาง (Specialist) มาดำเนินการโดยบริษัทจะคัดเลือกผู้รับเหมา โดยวิธีการเปรียบเทียบราคา ชื่อเสียง ประสบการณ์ ผลงานและราคาของแต่ละรายเพื่อให้ได้ผู้รับเหมาที่เหมาะสม สามารถดำเนินงานให้เสร็จสมบูรณ์ด้วยคุณภาพและเวลาที่กำหนด

บริษัทมีความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดกลางและขนาดใหญ่ ลูกค้านำของบริษัทเป็นภาคราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีความสัมพันธ์อันดีกับบริษัทมาเป็นระยะเวลายาวนานและให้บริการมาแล้วอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีความชำนาญในงานก่อสร้างสาธารณูปโภคทุกประเภท อาทิเช่น งานก่อสร้างสะพานโครงสร้างเหล็ก และสะพานโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก งานก่อสร้างอุโมงค์รถยนต์ลอดใต้ทางแยก งานระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ทั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ งานก่อสร้างทางคอนกรีตเสริมเหล็กและแอสฟัลต์ติกคอนกรีต งานโครงสร้างเหล็ก และงานก่อสร้างเขื่อนและกำแพงกันดิน เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานมูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,959 ล้านบาท โดยมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ก่อสร้างเท่ากับ 1,300 ล้านบาท (ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2550 บริษัทได้ลงนามในสัญญาก่อสร้างเพิ่มเติม 3 โครงการ รวมมูลค่า 4,268.2 ล้านบาท) (ดูรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบได้ใน ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์ หน้า 27)

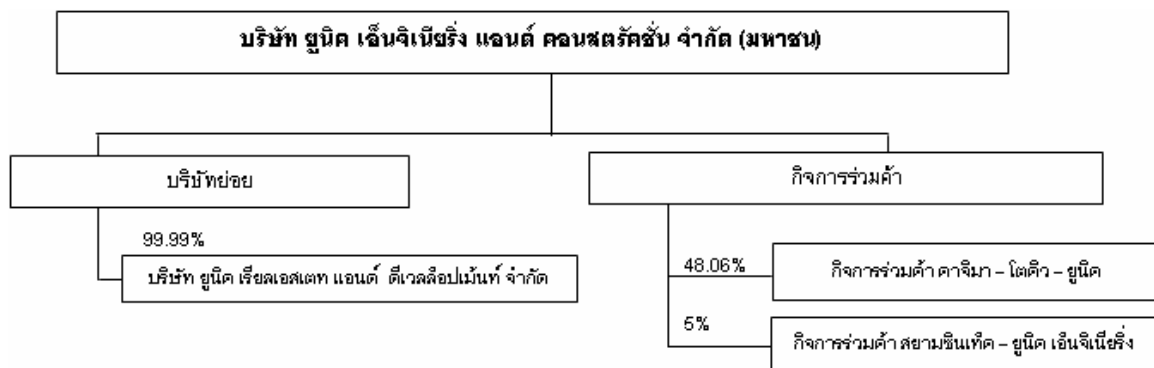


2.2.2 งานพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทบ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ โดยเน้นพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งแต่ละโครงการบริษัทจะมีการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง (medium to high) โดยเน้นที่ทำเลดี สมราคา มีสาธารณูปโภคครบครัน รวมทั้งมีการคมนาคมที่สะดวก ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่เปิดโครงการแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 1 จำนวน 55 ยูนิต (รวมบ้านตัวอย่าง) ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการเปิดขาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ขายและโอนไปได้แล้ว 18 ยูนิต คงเหลือ 37 ยูนิต (ดูรายละเอียดโครงการได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์) นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีโครงการในอนาคต 2 โครงการ (ดูรายละเอียดโครงการในอนาคตได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 6 โครงการในอนาคต)

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549



หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือเป็นบุคคลรายย่อยที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

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



ในวันที่ 25 มิถุนายน 2547 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นในบริษัทย่อยจากนางสาวสุภาทิพย์ พงษ์เจริญ โดยชำระเงินค่าหุ้นเป็นจำนวน 1.0 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 20 กันยายน 2547 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษให้นางสาวสมใจ ประทุมทอง เพิ่มทุนจดทะเบียนให้บริษัทย่อยอีกจำนวน 287.0 ล้านบาท เป็น 500.0 ล้านบาท โดยนางสาวสมใจ ประทุมทอง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของบริษัท ได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 287.0 ล้านบาท เป็นตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 2 ฉบับ ตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่ 1 จำนวนเงิน 207.8 ล้านบาท ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้สลักหลังเพื่อจ่ายให้กับผู้รับเหมารายใหญ่ ส่วนตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่ 2 จำนวนเงิน 79.2 ล้านบาท บริษัทย่อยได้สลักหลังเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหม่ (นางสาวสมใจ ประทุมทอง) กู้ยืม และในวันที่ 21 ธันวาคม 2547 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัทย่อยในส่วนของนางสาวสมใจ ประทุมทอง 2.87 ล้านหุ้น ในราคา 287 ล้านบาท (โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นให้แก่นางสาวสมใจ ประทุมทองเป็นสัญญาใช้เงินไม่มีดอกเบี้ย จำนวน 4 ฉบับ ฉบับที่ 1 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2547 ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2547 จำนวนเงิน 43.5 ล้านบาท ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2547 ครบกำหนดวันที่ 30 มีนาคม 2548 จำนวนเงิน 115.0 ล้านบาท ฉบับที่ 3 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2547 ครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2548 จำนวนเงิน 115.0 ล้านบาท ฉบับที่ 4 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2547 ครบกำหนดวันที่ 1 เมษายน 2548 จำนวนเงิน 13.5 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ชำระเงินตามสัญญาใช้เงินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว) จึงส่งผลให้ บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 500 ล้านบาทของบริษัทย่อยจนถึงปัจจุบัน

ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทยืนยันว่าจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนโดยการรับชำระเป็นสัญญาใช้เงินอีก

ในปี 2547 – 2548 บริษัทย่อยได้รับงานก่อสร้างจากบริษัทยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) รวม 5 โครงการ และสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ยูนิค เรยลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รับงานก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เพียงรายเดียว จำนวน 1 โครงการคือ โครงการหมู่บ้าน เรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค ซึ่งที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทซื้อโครงการดังกล่าวในปี 2545) โดยบริษัทย่อยรับงานก่อสร้างทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในแฟลต 1 ทั้งสิ้น 55 ยูนิต ซึ่งงานก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2548

ทั้งนี้ หลังจากการรับเหมาก่อสร้างโครงการทั้ง 5 โครงการจาก บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้แล้วเสร็จ บริษัท ยูนิค เรยลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะมุ่งเน้นเพียงการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยมีโครงการในอนาคต 1 โครงการคือ โครงการ ยูนิค พาร์ค (ดูรายละเอียดของโครงการได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 6 โครงการในอนาคต)

กิจการร่วมค้า (Joint Venture)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีกิจการร่วมค้าเพื่องานรับเหมาก่อสร้างโครงการคือ

กิจการร่วมค้า คาจิมา – โตคิว – ยูนิค เป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท คาจิมา คอร์ปอเรชั่น จำกัด, บริษัท โตคิว คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินโครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดนครอินทร์ และถนนเชื่อมต่อยาติวานนท์ – เพชรเกษม – รัตนวิเบศร์ (โครงการ WNI) และโครงการวางแผนอุตสาหกรรมสัญญาที่ 3: ผังตะวันตก (โครงการ IRR)

ซึ่งกิจการร่วมค้านี้ จะมีการแบ่งส่วนงานที่รับผิดชอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ร่วมทุนจะเป็นผู้บริหารรายได้ และค่าใช้จ่ายในส่วนงานของตนเองแยกขาดจากกัน โดยโครงการทั้ง 2 ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วในปี 2549



นิติบุคคลร่วมทำงาน (Consortium)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 บริษัทร่วมทำงานกับนิติบุคคลอื่นเพื่องานรับเหมาก่อสร้างโครงการ คือ

นิติบุคคลร่วมทำงานระหว่าง บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และห้างหุ้นส่วน จำกัด สามประสิทธิ์ โดยที่แต่ละฝ่ายมีส่วนได้เสียในอัตราร้อยละ 50 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินโครงการวางท่อส่งน้ำบางประกง – ชลบุรี มูลค่าโครงการรวม 850 ล้านบาท และ โครงการวางท่อเชื่อมโยงอ่างเก็บน้ำประแสร์ – คลองใหญ่ มูลค่าโครงการรวม 492 ล้านบาท ซึ่งนิติบุคคลร่วมทำงานนี้ จะมีการแบ่งส่วนงานที่รับผิดชอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ร่วมทุนจะเป็นผู้บริหารรายได้ และค่าใช้จ่ายในส่วนงานของตนเองแยกขาดจากกัน ทั้งนี้มูลค่าโครงการที่บริษัทดำเนินการในโครงการท่อส่งน้ำบางประกง – ชลบุรี เท่ากับ 457 ล้านบาทและโครงการวางท่อเชื่อมโยงอ่างเก็บน้ำประแสร์ – คลองใหญ่เท่ากับ 246 ล้านบาท ในปัจจุบัน โครงการวางท่อส่งน้ำ บางประกง – ชลบุรี ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม ปี 2549 และโครงการวางท่อเชื่อมโยงอ่างเก็บน้ำประแสร์ – คลองใหญ่ซึ่งคาดการณ์ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2550 (ขยายเวลาสิ้นสุดโครงการจากเดือนธันวาคม 2549)



2.3 โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% สัดส่วน เงินทุน	ปี 2546		ปี 2547		ปี 2548		ปี 2549	
			มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากรับเหมาก่อสร้าง	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด(มหาชน)		217.46	32.47	809.37	60.23	1,752.93	81.67	841.04	65.82
	บริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	-	-	-	-	-	-	-	-
	กิจการร่วมค้า คาจิมา – โตคิว – ยูนิค	48.06	430.04	64.20	465.95	34.67	347.88	16.21	363.09	28.42
	กิจการร่วมค้า สยามชินเท็ค – ยูนิค เอ็นจิเนียริง	5	-	-	9.90	0.74	21.28	0.99	0.29	0.02
	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)ตามวิธีส่วนได้เสีย		-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการก่อสร้าง			647.50	96.67	1,285.22	95.64	2,122.09	98.87	1,204.42	94.26
รายได้จากรอสงหวงกรรมทรัพย์	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)		13.79	2.06	16.97	1.26	8.2	0.38	48.84	3.82
รายได้ค่าวัสดุก่อสร้าง	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)		3.79	0.57	0.24	0.02	-	-	-	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์	บริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		-	-	13.91	1.04	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ	กลุ่มบริษัทยูนิค		4.72	0.70	27.44	2.04	16.11	0.75	24.47	1.92
รายได้รวม			669.80	100	1,343.78	100	2,146.41	100	1,277.73	100

หมายเหตุ : รายได้จากรอสงหวงกรรมทรัพย์เป็นรายได้จากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายได้ค่าวัสดุก่อสร้าง เป็นการขายวัสดุก่อสร้างให้กับกิจการร่วมค้า มิใช่รายได้จากธุรกิจหลักของบริษัท

กำไรจากการขายอุปกรณ์ในปี 2547 เป็นกำไรที่เกิดจากการขายอุปกรณ์ก่อสร้างให้กับบริษัท ไส้ตีสตอล อินดัสตรี จำกัด ซึ่งเกิดขึ้นเป็นการเฉพาะ ซึ่งต่อมาบริษัทได้ซื้อทรัพย์สินได้แก่ที่ดินรวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโรงงานและเครื่องจักรจาก บริษัท ไส้ตีสตอล อินดัสตรี จำกัด

รายได้อื่นในปี 2547 จำนวน 25.1 ล้านบาท เป็นรายได้ทางบัญชีจากการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ในราคา 1 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิมีมูลค่าสูงกว่าจำนวนที่บริษัทจ่ายซื้อจำนวนเงินประมาณ 25.1 ล้านบาท

รายได้อื่นในปี 2548 เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างและให้บริการผู้รับเหมารายย่อย รายได้จากดอกเบี้ยรับและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้อื่นในปี 2549 เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างและให้บริการผู้รับเหมารายย่อย รายได้จากดอกเบี้ยรับ และการขายสินทรัพย์

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

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2549 บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมสรรพากรเพื่อเปลี่ยนสัดส่วนในกิจการร่วมค้าคาจิมา-โตคิว-ยูนิค จากร้อยละ 40.362 เป็นร้อยละ 48.06



2.4 เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทก่อสร้างชั้นนำของประเทศ ด้วยความเชื่อมั่นในศักยภาพของบริษัททั้งในด้านการจัดหาเทคโนโลยีขั้นสูงที่ทันสมัยเหมาะสมกับงานและบุคลากรที่มีความสามารถ สามารถส่งมอบงานคุณภาพภายในระยะเวลาที่กำหนดเป็นที่ยอมรับและไว้วางใจจากลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญต่อการรักษาฐานะทางการเงินของบริษัทให้มีความแข็งแกร่งอยู่เสมอโดยมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่องพร้อมทั้งเสริมสร้างศักยภาพทางการแข่งขัน ทั้งนี้บริษัทมุ่งสู่การเป็นผู้นำด้านการก่อสร้าง เข้าร่วมดำเนินธุรกิจกิจการสัมปทาน (Concessionaire) รวมทั้งมีเป้าหมายในอนาคตระยะยาวที่จะขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งเน้นเรื่องการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ เพื่อการลดต้นทุนในการดำเนินงานและประหยัดเวลาในการดำเนินโครงการต่างๆ โดยบริหารงานด้วยความโปร่งใสตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี รวมทั้งคำนึงความปลอดภัยในการทำงานเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมเพื่อตอบสนองสู่สังคม