

SC

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

กลยุทธ์ธุรกิจ



ในทศวรรษที่ 3 ของบริษัทได้กำหนดทิศทางกลยุทธ์ระยะยาวภายในปี 2030 ภายใต้เป้าหมาย “มหาศาล มั่นคง สมดุล”

- สร้างรายได้รวม 5 ปี มากกว่า 150,000 ล้านบาท
- มีการลงทุนอย่างเหมาะสม พร้อมรักษาระดับหนี้สินต่ำ D/E 1.5
- เพิ่มสัดส่วนกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำให้มากกว่า 25% ของกำไรรวม

โดยบริษัทมีกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด “SC The Evolution” ผ่าน 3Ps – People, Planet, Profit สร้างคุณค่าสู่คนและโลก เติบโตบนความหลากหลาย ดังนี้

- เพิ่มความหลากหลายของแหล่งทุน และพอร์ตโฟลิโอ โดยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำ
- จัดการเงินลงทุนอย่างเหมาะสม โดยติดตาม และประเมินสถานการณ์การลงทุนอย่างต่อเนื่อง
- รักษามาตรฐานคุณภาพ และพัฒนานวัตกรรมของสินค้าและบริการ
- ใส่ใจสิ่งแวดล้อม ด้วยนโยบาย “SCero Mission” เป็นการสร้างมาตรฐานใหม่ในทุกธุรกิจ
- พัฒนาบุคลากรให้ปลดปล่อยศักยภาพได้อย่างเต็มที่

บริษัทสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักทั้งคน สิ่งแวดล้อม และองค์กร

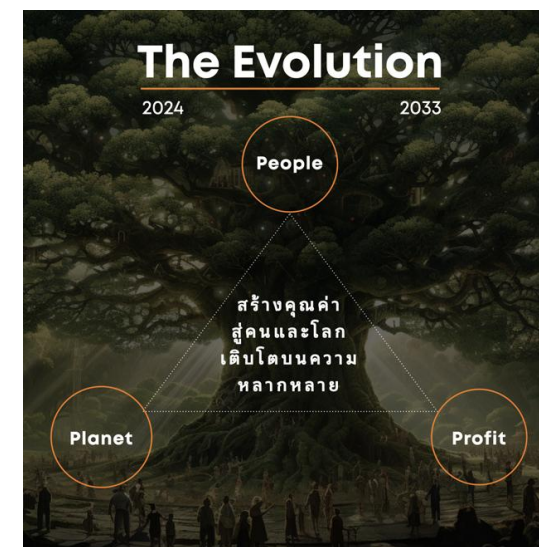
ลูกค้า – พัฒนาที่อยู่อาศัยคุณภาพ และบริการ ประสบการณ์การอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ชีวิตคนเมือง

พนักงาน – เสริมศักยภาพบุคลากร และสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี

สิ่งแวดล้อม – ส่งเสริมการพัฒนาโครงการด้วยแนวคิดสีเขียว และลดผลกระทบจากการดำเนินงาน

องค์กร – ดำเนินธุรกิจด้วยธรรมาภิบาล โปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทมุ่งมั่นขับเคลื่อนองค์กรให้เติบโตบนพื้นฐานของความหลากหลาย ความรับผิดชอบต่อสังคม และการสร้างคุณค่าร่วม เพื่อบรรลุเป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งในมิติธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม



กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

SC

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความเสี่ยงด้าน ESG



ความเสี่ยงด้านต้นทุน คุณภาพสินค้า และความเชื่อมั่นของลูกค้า จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ผลกระทบ : จากสภาวะโลกร้อน ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับต้นทุนการจัดการที่เพิ่มขึ้น เพื่อป้องกัน และฟื้นฟูความเสียหายที่เกิดขึ้นกับโครงการที่พักอาศัย

การบริหารความเสี่ยง : บริษัทเตรียมรับมือกับอุทกภัยอย่างรอบด้าน เช่น การปรับปรุงพื้นที่โครงการให้รองรับระดับน้ำท่วมสูงสุดที่ผ่านมา การติดตั้งประตูน้ำในทุกโครงการ เพื่อควบคุมการไหลของน้ำเข้าโครงการ และตรวจสอบอุปกรณ์ระบายน้ำให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ นอกจากการออกแบบบ้าน และภูมิทัศน์รอบโครงการให้มีพื้นที่สีเขียว รั้วทิศทางลม เพื่อให้บ้านอยู่สบายลดการใช้พลังงานจากเครื่องปรับอากาศ

ความเสี่ยงด้านความต้องการอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค จากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ผลกระทบ : ความผันผวนทางเศรษฐกิจ เช่น การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในการพักอาศัยเกิดการชะลอตัว ส่งผลถึงยอดขายของบริษัท

การบริหารความเสี่ยง : บริษัทดำเนินการกระจายความเสี่ยงด้วยการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เช่น เพิ่มการลงทุนในธุรกิจโรงแรม และ Warehouse รวมถึงการเลือกพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพสูง และความต้องการที่มั่นคง อีกทั้งบริษัทยังมีการติดตามแนวโน้มเศรษฐกิจ และตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อปรับกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขายให้สอดคล้องกับสถานการณ์ เพื่อบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ความเสี่ยงด้านต้นทุนจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

ผลกระทบ : ต้นทุนการก่อสร้างที่สูงกว่าที่ประมาณการไว้ ส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการแข่งขันของโครงการในตลาด นอกจากนี้การเพิ่มต้นทุนก่อสร้างอาจจะทำให้บริษัทต้องเปลี่ยนแผนการก่อสร้างเพื่อลดรายค่าใช้จ่าย ซึ่งอาจกระทบต่อคุณภาพ และความพึงพอใจของลูกค้า

การบริหารความเสี่ยง : บริษัทดำเนินการกลยุทธ์การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเจรจาทำสัญญาระยะยาวกับคู่ค้า เพื่อควบคุมราคาวัสดุก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการผันผวนของตลาด นอกจากนี้ ยังมีการกระจายคู่ค้าเพื่อหลีกเลี่ยงการพึ่งพาแหล่งจัดซื้อจากรายเดียว รวมถึงการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาช่วยในการออกแบบและก่อสร้าง เพื่อลดการใช้วัสดุเกินความจำเป็น อีกทั้งยังติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและปัจจัยเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด เพื่อปรับกลยุทธ์การจัดซื้อและการดำเนินงานอย่างทันก่วงที่

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

SC

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม



บริษัทได้ดำเนินการลดก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ชื่อ **SCero Mission** (ซีโร มีชัน) ซึ่งมีที่มาจากคำว่า SC + Net Zero Mission โดยได้เริ่มประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมตลอดห่วงโซ่อุปทาน แบ่งช่วงของห่วงโซ่คุณค่าและการเกิดผลกระทบออกเป็น 5 ระยะ จากการประเมินพบว่าช่วงที่สามารถเกิดผลกระทบมากที่สุดในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ ระยะการออกแบบก่อสร้างและระยะการใช้ บริษัทจึงเลือกดำเนินการทั้ง 2 ระยะเป็นลำดับแรก ควบคู่ไปกับการดำเนินงานลดผลกระทบในระยะอื่นๆ โดยจัดตั้งคณะทำงานการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน (Sustainability Core Team : SCT) เพื่อควบคุม ติดตาม สร้างความตระหนักรู้ ความเข้าใจที่ถูกต้องให้กับพนักงาน ผู้การปฏิบัติงาน และการใช้ชีวิต ร่วมมือกับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่สำหรับรุ่นถัดไปอย่างยั่งยืน ตลอดจนรายงานขึ้นตรงกับคณะกรรมการความยั่งยืนของกิจการ และบรรษัทภิบาลต่อไป



การจัดซื้อสีเขียว

บริษัทได้ตั้งเป้าหมายการจัดซื้อวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 80% ของมูลค่าการจัดซื้อวัสดุทั้งหมด โดยสามารถทำได้จริงที่ 85% อีกทั้งยังมีการร่วมมือกับคู่ค้าในการพัฒนาสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมผ่านกระบวนการก่อสร้าง เช่น Cut & Bend เหล็ก Cut to Length ฝ้า และท่อ ซึ่งสามารถลดปริมาณวัสดุได้ตั้งแต่ต้นทาง

การจัดการพลังงาน/ไฟฟ้า

บริษัทได้ตั้งเป้าหมายลดการใช้ไฟฟ้าลง 5% เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น กิจกรรม Green Floor Gin Free การแข่งขันการลดการใช้ไฟฟ้าของสำนักงานใหญ่ รวมถึงการปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ในอาคารเช่า เช่น เปลี่ยนซิลเวอร์ เพื่อลดการใช้พลังงาน โดยในปี 2567 ยังมีการใช้ไฟฟ้าเพิ่มขึ้น 1.53%

การจัดการน้ำ

บริษัทได้ตั้งเป้าหมายลดการใช้น้ำลง 5% เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น การนำน้ำเข้าบำบัด และใช้รดน้ำต้นไม้ในโครงการกว่า 2,373 ลูกบาศก์เมตร หรือการปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ประหยัดน้ำในอาคารเช่า เช่น ท่อน้ำ สุกภัณฑ์ เพื่อลดการใช้น้ำในภาพรวม โดยในปี 2567 สามารถลดการใช้น้ำลงได้ 6.20%

การจัดการของเสีย

บริษัทได้ตั้งเป้าหมายลดขยะทั่วไป 5% เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น ให้ความรู้แม่บ้านที่รับผิดชอบแต่ละชั้น ติดตั้งเครื่องย่อยขยะอินทรีย์ที่อาคารเช่า โดยในปี 2567 ยังมีขยะทั่วไปเพิ่มขึ้น 11.11%

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

SC

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำเนินงานด้านสังคม



การพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัทมีการพัฒนาพนักงานทั้งกลุ่มศักยภาพ และรายบุคคล เพื่อรับมือการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคมเทคโนโลยีอย่างรวดเร็ว และธุรกิจที่มีความหลากหลายมากขึ้น โดยวัฒนธรรมองค์กร #SCSkydive 4Cs : Care, Courage, Collaboration และ Continuous Improvement เป็น DNA ในการทำงานร่วมกันของคน SC ที่จะช่วยขับเคลื่อนให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน นอกจากนั้นยังมีการวางแผนการเติบโตในสายอาชีพ ที่สอดคล้องกับความสามารถของพนักงาน และวางแผนผู้สืบทอดในตำแหน่งสำคัญขององค์กรให้ครบถ้วน โดยในปี 2567 บริษัทวางเป้าหมายให้ทุกคนได้รับการอบรมไม่น้อยกว่า 10 ชั่วโมงต่อคนต่อปี ซึ่งผลการดำเนินงานอยู่ที่ 20 ชั่วโมงต่อคนต่อปี

สิทธิมนุษยชน

บริษัทสร้างการตระหนักรู้ ดูแล และเคารพสิทธิมนุษยชนของพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า แรงงาน ชุมชน และสังคม ตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัท รวมถึงมีการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนรอบด้าน (Human Rights Due Diligence) เพื่อพัฒนาและดูแลด้านสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่มูลค่า รวมไปถึงมีช่องทางแจ้งข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแส กรณีที่พบเห็น หรือรับการทราบการกระทำที่ละเมิดสิทธิมนุษยชน และมาตรการเยียวยาผลกระทบให้กับผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการด้านแคมเปญภาวะที่ดีแก่แรงงานในไซต์ก่อสร้าง ร่วมกับกลุ่ม Building Social Impact (BSI) โดยมูลนิธิบ้านเด็ก สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร สำนักงานกองทุนสนับสนุน การสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) และนักวิชาการจากหลากหลายสถาบัน เพื่อเป้าหมายในการพัฒนาและกำหนดมาตรฐานการตั้งแคมป์ที่พักของแรงงานก่อสร้าง อันจะช่วยยกระดับการเคารพสิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่มูลค่าอุตสาหกรรมก่อสร้างของประเทศไทย

ความปลอดภัยอาชีวอนามัย

บริษัทดำเนินงานตามนโยบายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ตรวจสอบประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยและนำความเสี่ยงมาปรับปรุงพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะกับ ผู้ปฏิบัติงานในการพัฒนาโครงการ ผู้รับเหมา หัวหน้างาน และแรงงาน โดยมีเป้าหมายในปี 2567 คือ Zero Lost Time Injury Frequency Rate และ Zero Fatality Incident ซึ่งสามารถบรรลุได้ตามเป้าหมาย

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง

SC

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ/บรรษัทภิบาล



การกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทยึดมั่น และให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างครบถ้วน และต่อเนื่อง โดยนำหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code 2017) ที่ออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาปรับใช้อย่างเหมาะสมกับธุรกิจ อีกทั้งมีนโยบายในการทบทวน และปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ แนวปฏิบัติ Code of Conduct กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ ให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ และทิศทางการบริหารงานของบริษัท เพื่อให้การดำเนินการของบริษัทสามารถพัฒนา และเติบโตได้โดยโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกันมากที่สุด โดยจัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียน และแจ้งเบาะแส (Whistle Blowing) เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลอย่างแท้จริง

การพัฒนาวัฒนธรรมของผลิตภัณฑ์ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี ไร้กังวล

บริษัทส่งเสริมการออกแบบและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ ด้วยการปลูกฝังวัฒนธรรมกล้าคิด กล้าทำสิ่งที่ดี สร้างสรรค์สิ่งใหม่ที่เกิดจากความเข้าใจในความต้องการของลูกค้า ผ่านกิจกรรม SC EVO โดยให้พนักงานแสดงศักยภาพประกวดโครงการผ่านการนำเทคโนโลยี AI เข้ามาใช้ในการแก้ปัญหา หรือช่วยในการทำงานให้มีประสิทธิภาพ 3 เรื่อง คือ 1. Corporate Strategy 2. Product Innovation & Development (Design) 3. Marketing & Sales

นอกจากนี้ บริษัทได้ร่วมมือกับคู่ค้าพัฒนาวัฒนธรรมผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการ หรือแก้ปัญหาของบริษัทมากขึ้น เช่น โครงการ Cut & Bend เหล็กเส้น โดยการตัดและดัดเหล็กเส้นตามขนาด และแบบที่ต้องการ ก่อนนำไปประกอบที่หน้างานเพื่อลดความผิดพลาดในการทำงาน และลดขยะจากการตัดเหล็กเส้นที่หน้างาน ซึ่งช่วยลดการใช้เหล็กลงได้ 8% จากการซื้อเหล็กปกติ อีกทั้งยังมีการนำ AI มาใช้ในการพัฒนาสินค้าและบริการให้ตอบโจทย์ลูกค้าผ่าน RueJai App ที่ช่วยแจ้งเตือนการซ่อมบำรุงบ้านตามระยะเวลาที่เหมาะสม รวมถึงช่วยแนะนำสินค้าที่ลูกค้าให้ความสนใจ

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง