



บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)

2561

รายงาน ประจำปี





วิสัยทัศน์

มุ่งสู่ความเป็นผู้นำด้านธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่ส่งมอบผลงานในระดับมาตรฐานสากล ภายใต้แนวความคิดการสร้างที่ยั่งยืน และการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย เพื่อสังคมคุณภาพ และเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วน ทั้งลูกค้า คู่ค้าทางธุรกิจ พนักงาน และชุมชนแวดล้อมโครงการให้เติบโตไปพร้อมกัน

พันธกิจ

สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการ ตลอดจนนวัตกรรมทางการก่อสร้างที่ทันสมัยอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่ไปกับการพัฒนาองค์กรและบุคลากรอันจะเป็นแรงขับเคลื่อนให้บริษัทบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ ในการส่งมอบผลงานและบริการที่มีคุณภาพระดับมาตรฐานสากล ภายใต้การบริหารจัดการทรัพยากรที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพก่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด และสามารถตรวจสอบได้



สารบัญ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท	2
สารจากประธานกรรมการ	3
ประวัติกรรมการและผู้บริหาร	4
โครงสร้างองค์กร	14
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	15
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	17
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	27
ปัจจัยความเสี่ยง	49
ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	52
โครงสร้างการจัดการ	56
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	73
การกำกับดูแลกิจการ	74
ความรับผิดชอบต่อสังคม	85
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	91
รายการระหว่างกัน	94
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบและแบบประเมิน ความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน ประจำปี 2561	105
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	107
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	115
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	127
งบการเงิน	134

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท

	งบการเงินรวม					
	2018		2017		2016	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	3,578.01	22.72	2,915.62	(6.52)	3,118.99	(5.94)
หนี้สินรวม	1,706.99	20.81	1,412.97	46.58	963.98	5.12
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,501.05	(0.19)	1,503.94	(30.21)	2,155.00	(10.17)
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,645.35	194.32	559.03	(2.28)	572.10	(24.46)
กำไรขั้นต้น	359.43	220.86	112.02	345.23	(45.68)	(980.15)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	368.31	154.56	(675.05)	(130.31)	(293.10)	(0.17)

อัตราส่วนทางการเงิน		2018	2017	2016
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	16.57	16.99	(7.72)
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	15.21	(99.99)	(41.87)
อัตราดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น	(%)	19.69	(44.92)	(13.60)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	10.29	(23.15)	(9.40)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.68	0.23	0.22
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.91	0.94	0.45

สารจากประธานกรรมการ



นายชนะชัย สินะบรรจง
ประธานกรรมการบริษัท

ในปี 2561 อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศยังคงขยายตัวได้ดี โดยมีแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาคเอกชนที่ขยายตัวดีทั้ง การบริโภคและการลงทุน การเติบโตของอุตสาหกรรมการก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกับอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้พัฒนาโครงการและสินเชื่อรายย่อยสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ของภาคธนาคาร

สำหรับแนวโน้มในปี 2562 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศมีโอกาสชะลอตัวจากผลกระทบของความขัดแย้งทางการค้าระหว่างประเทศของสหรัฐอเมริกาและจีน บริษัทคาดว่ารัฐบาลยังคงขับเคลื่อนเศรษฐกิจผ่านทางการลงทุนและการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ ร่วมกับการสนับสนุนการส่งออกและการลงทุนของภาคเอกชนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการเร่งการเบิกจ่ายและการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ อาทิเช่น การคมนาคมขนส่ง งานพัฒนาระบบสาธารณสุข เป็นต้น ส่วนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นปีที่ท้าทายอีกปีของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องบริหารจัดการกับอุปสรรคในด้านกำลังซื้อของผู้บริโภค จำนวนสินค้ายังคงมีมากกว่าความต้องการในตลาด ตลอดจนการบังคับใช้มาตรการ LTV ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป รวมทั้งความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของภาคธนาคาร

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมุ่งมั่นต่อไปในการเสนอบริการด้านการก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง ส่งมอบงานตรงต่อเวลา และนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาสนับสนุนการทำงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อตอบสนองความต้องการของภาครัฐและเอกชน นอกจากนี้บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการสรรหาและสรรสร้างโครงการใหม่ภายใต้แนวคิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืนควบคู่กับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อคืนธรรมชาติให้สังคม บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าด้วยประสบการณ์ในธุรกิจก่อสร้างมายาวนาน กอปรกับความทุ่มเทของผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะส่งผลให้บริษัทสามารถผ่านอุปสรรคไปได้และจะทำให้บริษัทเจริญเติบโตต่อเนื่องอย่างมั่นคงเพื่อสามารถคืนกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ ความสำเร็จของบริษัทจะเกิดขึ้นไม่ได้หากไม่ได้รับการสนับสนุนอันดีจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ผู้สนับสนุนทางการเงิน พันมิตรทางธุรกิจ สื่อมวลชน หน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง และผู้ร่วมงานทุกท่าน ที่ได้สนับสนุนบริษัทเป็นอย่างดีตลอดปีที่ผ่านมา บริษัทขอให้คำมั่นว่าจะดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานการสร้าง ความมั่นคงและเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วนและปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างต่อเนื่อง

ประวัติกรรมการและผู้บริหาร

01



นายชัยชัย สีนะบรรจง

ตำแหน่ง

- ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

อายุ 61 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท

2.197

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

2550 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) **อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง**

2559 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการบริษัท บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

2557 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการบริษัท บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

2557 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการบริษัท บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

2557 - ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการบริษัท บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหารระดับสูงปีการศึกษา 2552 - 2553 วิทยาลัยการเมืองการปกครอง สถาบันพระปกเกล้า สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร ภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.) รุ่นที่ 23 ปีการศึกษา 2553 - 2554 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาป้องกันประเทศ
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่15 ปีการศึกษา 2555

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- DAP รุ่น 66/2551, FND รุ่น 25/2550

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา



02



นายรัชชัย ภิทยภูมิ

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) การบริหารการเงิน มหาวิทยาลัยแห่งรัฐยูทาห์ รัฐยูทาห์ สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี การบริหารจัดการธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ และบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเอก การจัดการ มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

ประเภทธุรกิจ

2559 - ปัจจุบัน

- กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) **อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง**

2560 - ปัจจุบัน

- : กรรมการบริษัท บริษัท ชันแคน - อีเอ็มซี จำกัด **รับเหมา ก่อสร้าง งานวิศวกรรมงานระบบ**

2559 - ปัจจุบัน

- : กรรมการบริษัท บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

2559 - ปัจจุบัน

- : กรรมการบริษัท บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

2559 - ปัจจุบัน

- : กรรมการบริษัท บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

2559 - ปัจจุบัน

- : กรรมการบริษัท บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

2559 - ปัจจุบัน

- : กรรมการบริษัท บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด **อสังหาริมทรัพย์**

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- DAP รุ่น 121/2015

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

อายุ 54 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

03



นายวรวิทย์ สีนะบรรจง

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

ประเภทธุรกิจ

2558 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	อสังหาริมทรัพย์
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท บริษัท ชันเค้น - อีเอ็มซี จำกัด	รับเหมา ก่อสร้าง งานวิศวกรรมงานระบบ

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท

อายุ 51 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท

7.812

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

- น้องชาย นายชนะชัย สีนะบรรจง

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- DAP รุ่น 226/2016

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา



04



นายกฤษณะ สง่าแสง

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาบริหารการจัดการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมเครื่องกล มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

ประเภทธุรกิจ

2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท	บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท	บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด อสังหาริมทรัพย์
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท	บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด อสังหาริมทรัพย์
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท	บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด อสังหาริมทรัพย์
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท	บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อสังหาริมทรัพย์
2559 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท	บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด อสังหาริมทรัพย์
2556 - ปัจจุบัน	: กรรมการบริษัท	บริษัท ชันเคน - อีเอ็มซี จำกัด รับเหมา ก่อสร้างงานวิศวกรรมงานระบบ

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- DAP รุ่น 226/2016

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

อายุ 54 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท

0.00000194

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

05



นายไพบูลย์ กองระอา

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

- | | | |
|-----------------|--|---------------------------------|
| 2561 - ปัจจุบัน | : กรรมการบริษัท
บริษัทลัจจา คอนโดมิเนียม จำกัด | ประเภทธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ |
| 2561 - ปัจจุบัน | : กรรมการบริษัท
บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ |
| 2561 - ปัจจุบัน | : กรรมการบริษัท
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ |
| 2561 - ปัจจุบัน | : กรรมการบริษัท
บริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) | |
| 2561 - ปัจจุบัน | : กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร,
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) | ธุรกิจการก่อสร้าง |

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- DAP รุ่น 66/2550

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร,
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท
กรรมการผู้จัดการ สายงานวิศวกรรม

อายุ 60 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท

0.388

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี



06



ว่าที่ ร.ต. เบนี อภิธิวัชชัย

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาตรี การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

2559 - ปัจจุบัน

- กรรมการบริษัท บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) **อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง**

ประเภทธุรกิจ

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- ไม่มี

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท

อายุ 41 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท

0.0001

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

07



นางสาวพรพามาตร หันตรา

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (น.บ)
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (บธ.บ)
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

ประเภทธุรกิจ

- 2559 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) **อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง**
- 2558 - ปัจจุบัน : กรรมการตรวจสอบและประเมินผลกระทรวงคมนาคม
กระทรวงคมนาคม
- 2558 - ปัจจุบัน : กรรมการกองทุนเงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา
อนุกรรมการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
กระทรวงการคลัง

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม **DCP รุ่น 115/2009**
ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย **ไม่มี**
ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

ตำแหน่ง

- ประธานกรรมการตรวจสอบ,
กรรมการอิสระ
กรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน

อายุ 66 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว
ระหว่างผู้บริหาร
ไม่มี



08



นางสาวกิติ วิจัยารัตน์

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

ประเภทธุรกิจ

2559 - ปัจจุบัน

- กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) **อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง**

2555 - ปัจจุบัน

- กรรมการด้านภาษีอากร
สภาวิชาชีพ ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- ไม่มี

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

ตำแหน่ง

- กรรมการตรวจสอบ,
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน

อายุ 68 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

09



ดร. ยาวารินทร์ ศรีชัยนันท์

ตำแหน่ง

- กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

อายุ 68 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว
ระหว่างผู้บริหาร
ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- ปริญญาเอก ปรัชญาดุสิตบัณฑิต สาขาวัฒนธรรมศาสตร์ สถาบันวิจัยศิลปะ และวัฒนธรรมอีสาน มหาวิทยาลัยมหาสารคาม
ปริญญาโท ครุศาสตร์มหาบัณฑิตสาขาบริหารการศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิตสาขาการเงินการธนาคาร

2559 - ปัจจุบัน

- : กรรมการตรวจสอบ,กรรมการอิสระ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) **อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง**

2558 - ปัจจุบัน

- : ประธานคณะที่ปรึกษากรรมการบริหาร
สหกรณ์สวนป่าภาคเอกชน จำกัด

2558 - ปัจจุบัน

- : อนุกรรมการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
และการสื่อสาร กองทุนเงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา (กยศ.)
กระทรวงการคลัง

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- ไม่มี

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา



10

นายปิ่นเกล้าธีร์ ศรีว่องไทย

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด

- นิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการทำงาน 5 ปีย้อนหลัง

ประเภทธุรกิจ

2557 - ปัจจุบัน

- : กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
บริษัท พีเออี (ประเทศไทย)
จำกัด (มหาชน)

อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

2555 - ปัจจุบัน

- : กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)

อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ปัจจุบัน

- : กรรมการ

มูลนิธิพิพิธภัณฑ์ วังวรดิศ

มูลนิธิ

ปัจจุบัน

- : ที่ปรึกษากฎหมายและทนายความ

บริษัท ทรีวิคดีไฟด์ จำกัด (มหาชน) ผลิตและจำหน่ายกระดาษ

บริษัท เอ็มวิชั่น จำกัด (มหาชน) ทำอสังหาริมทรัพย์, ผลิตสื่อสิ่งพิมพ์

โทรทัศน์มือถือ

บริษัท แพลนบี มีเดีย

ผลิตและจัดทำสื่อโฆษณา

จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไทยฟิล์ม อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ผลิตและจำหน่ายฟิล์ม, พลาสติก

จำกัด (มหาชน)

มูลนิธิหม่อมเจ้าหญิงพูนพิศมัยดิศกุล

มูลนิธิ

บริษัท คิมเบอร์ลีย์ - คล๊าค

ผลิตและจำหน่ายกระดาษ

ประเทศไทย จำกัด

บริษัท เปาจินจง จำกัด และบริษัทในเครือ สร้างภาพยนตร์ละคร

บริษัท โชคพิริวธร จำกัด

กิจการโรงแรม

เจ้าของโรงแรมอมารีโวลด์ รีสอร์ท แอนด์ สปา

ห้างโวลด์ กระบี่ และบริษัทในเครือ

ห้างสรรพสินค้า

บริษัทเอกชนอีกหลายบริษัท

2532 - ปัจจุบัน

- : เจ้าของสำนักงาน

สำนักงานทนายความ ศรีว่องไทย

ทนายความ

ประสบการณ์/การอบรมอื่น

- ไม่มี

การอบรมหลักสูตรของสมาคม

- DAP รุ่น 72/2551

ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย

- ไม่มี

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

ตำแหน่ง

- กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ

อายุ 56 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท

ไม่มี

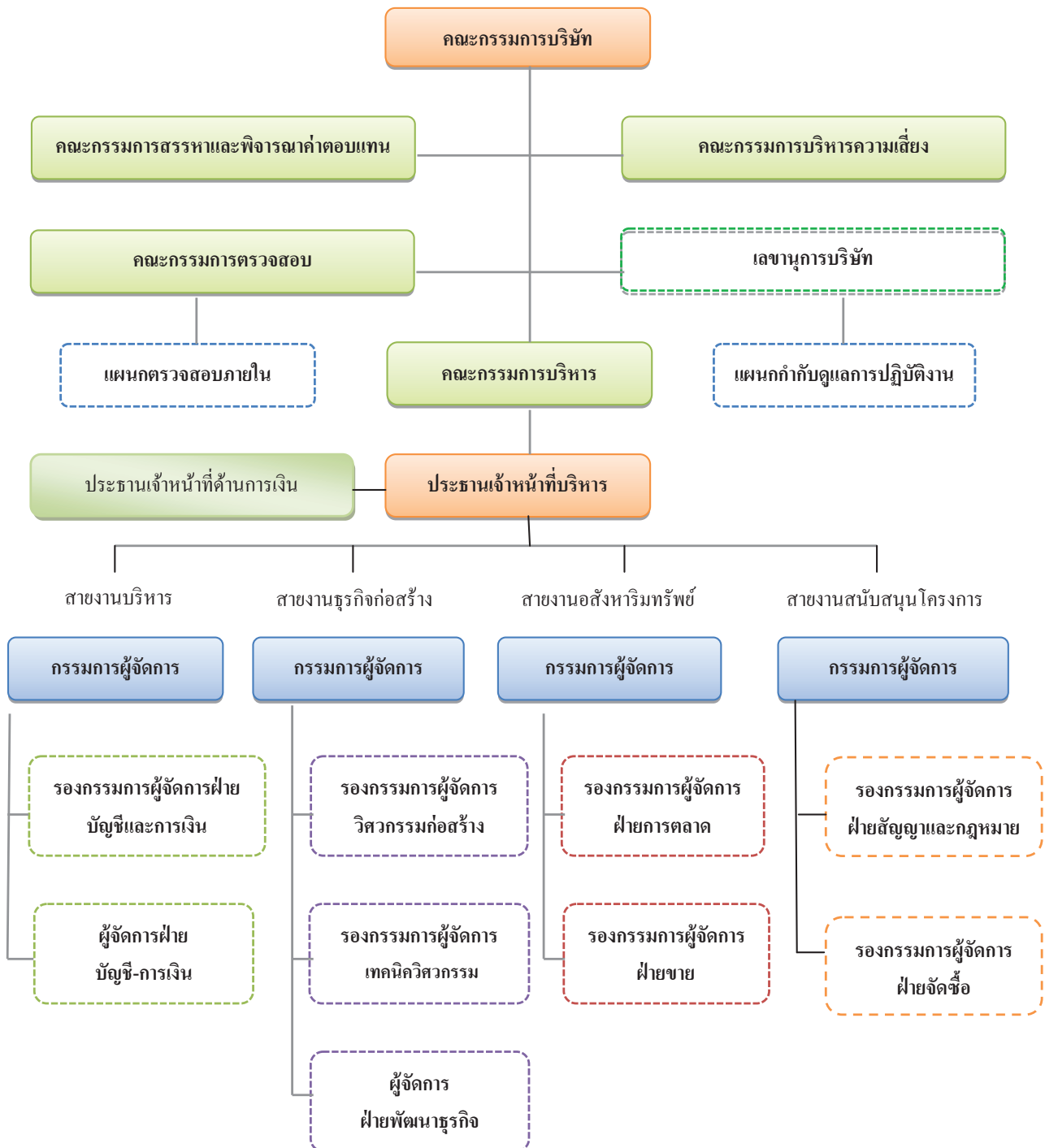
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างผู้บริหาร

ไม่มี

โครงสร้างองค์กร

โครงสร้างองค์กรของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ณ 31 ธันวาคม 2561





ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

1. รายละเอียดบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 140/66-67 อาคารไอทีเอฟทาวเวอร์ ชั้น 28-30 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ดำเนินธุรกิจทางด้านวิศวกรรมงานก่อสร้างและการวางระบบไฟฟ้าเครื่องกลในแขนงต่าง ๆ ที่ครบวงจร และธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107538000321
โทรศัพท์	: 02-615-6100
โทรสาร	: 02-615-6128-30
Website	: www.emc.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 15,180,632,144 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 8,433,754,763 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท ต่อหุ้น

2. นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่าย	มูลค่าที่ตราไว้
บริษัทย่อย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการให้เช่า และอาคารชุดพักอาศัย							
1	บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	4,000,000	4,000,000	400,000	10
2	บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	5,000,000	5,000,000	500,000	10
3	บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	4,000,000	4,000,000	400,000	10
4	บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	20,000,000	20,000,000	2,000,000	10
5	บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม	100%	110,000,000	110,000,000	1,100,000	100

		แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500					
บริษัทย่อย ทำธุรกิจทางด้านการขอรับสัมปทานจากส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจ ในการประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง และรับงานโยธาทุกชนิด							
1	บริษัท บิอาร์ ก่อสร้าง จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	51%	60,000,000	60,000,000	60,000	1,000
บริษัทร่วม ทำธุรกิจ รับเหมา ก่อสร้างงานวิศวกรรมงานระบบ							
1	บริษัท ชันแก่น – อีเอ็มซี จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	48%	40,000,000	40,000,000	400,000	100

3. บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

- นายทะเบียนหลักทรัพย์

- บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ (0) 2009 9383

โทรสาร (0) 2009 9001 ต่อ 9383

Call Center (0) 2009 9999

Website : www.tsd.co.th

- ผู้สอบบัญชี

- | | | |
|---------------------|---------------|--|
| 1. นางสาวชุชาน | เอี่ยมวณิชชา | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4306 และ/ หรือ |
| 2. นายสุชาติ | พานิชย์เจริญ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4475 และ/ หรือ |
| 3. นางสาวยุพิน | หุ่มใจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8622 และ/ หรือ |
| 4. นางสาวชนิตา | ชมเมิน | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7570 และ/ หรือ |
| 5. นางสาววันดี | เอี่ยมวณิชชา | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8210 และ/ หรือ |
| 6. นายเกียรติศักดิ์ | วานิชย์หานนท์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9922 |

บริษัท เอส ที ออดิท จำกัด

503/31 อาคารเคเอสแอลทาวเวอร์ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02-642-6172-4

โทรสาร 02-642-6253

อีเมล : spaudit@asianet.co.th

- ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

- สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย อาร์แอนด์เค

เลขที่ 69 ซอยภาษี 2 ถนนเอกมัย แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 092-832-0199

- สำนักงานทนายความ ศรีสำราญ

เลขที่ 40/131 หมู่บ้านกฤติญา 3 หมู่ที่ 8 ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

โทรศัพท์ 081-939-5330 โทรสาร 02-938-7515-7



นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์ (VISION) และพันธกิจ (MISSION) ของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัทฯ เพื่อเป็นเป้าหมายและแนวทางในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

วิสัยทัศน์ (VISION)

มุ่งสู่ความเป็นผู้นำด้านธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่ส่งมอบผลงานในระดับมาตรฐานสากล ภายใต้แนวความคิดการสร้างความยั่งยืน และการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย เพื่อสังคมคุณภาพ และเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วน ทั้งลูกค้า คู่ค้าทางธุรกิจ พนักงาน และชุมชนแวดล้อมโครงการให้เติบโตไปพร้อมกัน

พันธกิจ (MISSION)

สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการ ตลอดจนนวัตกรรมก่อสร้างที่ทันสมัยอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่ไปกับการพัฒนาองค์กรและบุคลากรอันจะเป็นแรงขับเคลื่อนให้บริษัทบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ในการส่งมอบผลงานและบริการที่มีคุณภาพระดับมาตรฐานสากล ภายใต้การบริหารจัดการทรัพยากรที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด และสามารถตรวจสอบได้

บริษัทมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้วางเป้าหมายที่จะมุ่งสู่ความเป็นผู้นำด้านธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่ส่งมอบผลงานระดับมาตรฐานสากล และมีรายได้เติบโตอย่างมั่นคง พร้อมทั้งศึกษาและพัฒนาสินค้าและบริการตลอดจนนวัตกรรมให้ตอบโจทย์และครอบคลุมสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในทุกเพศ ทุกวัย ทุกระดับ ภายใต้แนวความคิด ของความยั่งยืนและพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังคงมุ่งเน้นรับงานรับเหมาก่อสร้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างรายได้ให้มั่นคงมากยิ่งขึ้นและเติบโตอย่างยั่งยืนในทุกๆปี รวมทั้งยังคงมองหาพันธมิตรที่พร้อมจะขยายฐานการลงทุนไปยังประเทศเพื่อนบ้านอีกด้วย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงการจัดการโครงสร้างการถือหุ้นโครงสร้างเงินทุนอย่างมีนัยสำคัญรอบ 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี 2559 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กุมภาพันธ์

- เปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจาก 8,430,043,580 บาท เป็น 8,433,734,716 บาท เนื่องจากการใช้สิทธิตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ EMC-W4 ครั้งสุดท้าย จำนวน 2,764,899 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

มีนาคม

- นายสุภชัย ลิมนศิริ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2559

เมษายน

- นายกิตติพันธ์ อู๋ยามะพันธ์ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2559

พฤษภาคม

- นางสาววิภาพร สกุลยืนยงสุข ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2559

- ดร.จุไรรัตน์ อุณหกะ
- นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข
- นายชูพงศ์ ธนเศรษฐกร

ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการ/กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม 2559

- นายชุมพล อิศรางกูร ณ อยุธยา ได้ขอลาออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ

มิถุนายน

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2559 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2559 มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ลาออก โดยมีมติแต่งตั้ง

นายจิตติชัย แสงทอง ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นางสาววิภาพร สกุลยืนยงสุข ที่บริษัทฯ ขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

นางสาวกาญจน์รัฐ รัตนศรีบัวทอง ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นายสุภชัย ลิมนศิริ ที่บริษัทฯ ขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้



นายเศรษฐวัจน์ ตั้งวัชรพงศ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทน นายกิตติพันธุ์ อู๋ยามะพันธ์ ที่บริษัทของสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

นางสาวเพรามาตร หันตรา ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ แทน ดร.จุไรรัตน์ อุณหกะ ที่บริษัทของสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

นางสาววิศิรี วิทยาธิปไตย ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ แทน นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข ที่บริษัทของสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

ดร.เยาวรินทร์ ศรีชัยนันท์ ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ แทน นายชูพงศ์ ธนเศรษฐกร ที่บริษัทของสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

- นายชุมพล อิศรางกูร ณ อยุธยา ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท รองประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2559

กรกฎาคม

- นายสุนันท์ เยี่ยมวาณิชนันท์ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2559

สิงหาคม

- นางสาวกาญจน์ณัฐ รัตนศรีบัวทอง ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559

- นายจิตติชัย แสงทอง ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 2 สิงหาคม 2559

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2559 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2559 มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ลาออก โดยมีมติแต่งตั้ง

- **นายกฤษณะ สว่างแสง** ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นายสุนันท์ เยี่ยมวาณิชนันท์ ที่บริษัทของสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

- **นายรัฐชัย ภิษยภูมิ** ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นางสาวกาญจน์ณัฐ รัตนศรีบัวทอง ที่บริษัทของสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

ตุลาคม

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 มีความคืบหน้าการเข้าซื้อหุ้น บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด มีมติให้ชำระค่าหุ้นให้แล้วเสร็จ ภายในเดือน ตุลาคม 2559 ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2558 และมีมติแต่งตั้ง

- นายบุญทัศน์ สุขเมธวานิชย์ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นายชุมพล อิศรางกูร ณ อยุธยา ที่บริษัทขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

ปี 2560 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กุมภาพันธ์

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2560 ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้ที่ทำหน้าที่รองประธานคณะกรรมการบริษัทโดยขอเสนอให้แต่งตั้ง

1. นายรัฐชัย ภิชัยภูมิ รองประธานกรรมการ ลำดับที่ 1

2. นายวรวิทย์ ลีนะบรรจง รองประธานกรรมการ ลำดับที่ 2

ทั้งนี้ขอให้มีผลตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้นไป

มีนาคม

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ลาออก โดยมีมติแต่งตั้ง ว่าที่ ร.ต.เมธี อธิธิวิรัชย์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นายจิตติชัย แสงทอง

เมษายน

- ตามที่ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ฉบับที่ 23/2560 ได้แจ้งกล่าวโทษนางสาวณิรนุช ณ ระนอง อดีตรองประธานกรรมการและ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (TRITN) เดิมชื่อบริษัท ไลฟ์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (LIVE) นั้น

จึงมีผลให้นางสาวณิรนุช ณ ระนอง ได้พ้นจากตำแหน่งกรรมการทันที เพื่อยืนยันและสงวนตำแหน่งกรรมการของคุณณิรนุชไว้ บริษัทฯจึงต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เพื่อพิจารณายืนยันให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 คน โดยให้สงวนตำแหน่งกรรมการของคุณณิรนุช ณ ระนอง ที่ได้อกจากการเป็นกรรมการบริษัทใน ระหว่างวาระไว้ก่อน

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวนไม่เกิน 2,530,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท และจำนวนไม่เกิน 500,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 5” หรือ “EMC-W5”) ในกรณีเพิ่มทุน RO ต่ำกว่า 90% ของราคาตลาด

สิงหาคม

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 ได้มีมติให้ความช่วยเหลือทางการเงิน แก่บริษัทชั้นเค้น-อีเอ็มซี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วม จำนวน เงิน 2,500,000 บาท และมีมติ แต่งตั้ง นางอัญชลี ลีนะบรรจง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร



พฤศจิกายน

- เปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจาก 8,433,734,716 บาท บาท เป็น 8,433,754,763 บาท เนื่องจากการใช้สิทธิตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ EMC-W5 ครั้งสุดท้าย จำนวน 20,047 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- นายเศรษฐ์วิวัฒน์ ตั้งวัชรพงศ์ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2560

ปี 2561 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

มีนาคม

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ลาออก โดยมีมติแต่งตั้ง **นายไพบุลย์ ทองระอา** เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นางสาวณิรณช ฐ ระนอง

เมษายน

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวนไม่เกิน 2,530,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท และออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 4,216,877,381 หุ้น เพื่อบริหารการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 6 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 6” หรือ “EMC-W6”) จำนวน 4,216,877,381 หน่วย

พฤษภาคม

- นายบุญทัศน์ณ์ สุเมธวานิชย์ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2561

ตุลาคม

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งกิจการร่วมค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- **กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัดและบริษัท อีเอ็มซี จำกัด(มหาชน)**
วันที่จัดตั้ง : 16 ตุลาคม 2561

ผู้ร่วมทุนและสัดส่วนการลงทุน : - บริษัท อีเอ็มซี จำกัด(มหาชน) สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 51

- บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 49

วัตถุประสงค์ : เพื่อที่จะเตรียมและยื่นเอกสารคุณสมบัติเบื้องต้น สำหรับผู้คัดเลือกผู้มีสิทธิเสนอราคางานจัดสร้างและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล โครงการ “ บ้านคนไทย ประชาธิรัฐ “ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียน ชม. 1745 หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน น.ส.ล. เลขที่ 40/2473 ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ดินประมาณ 15 ไร่ 0 งาน 96 ตรว. (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ โครงการ”)เพื่อยื่นเอกสารประมูลงานโครงการดังกล่าวต่อเจ้าของโครงการ

ดำเนินการต่อรองใดๆและจัดทำสัญญาอันจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขการประมาณงานโครงการ และปฏิบัติงานและดำเนินการในส่วนความรับผิดชอบของคู่สัญญา แต่ละฝ่ายตามสัญญาที่ได้ลงนามโดยกิจการร่วมค้า กับเจ้าของโครงการ และดำเนินการขายโครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 822 ล้านบาท

ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และผู้ร่วมทุนไม่เข้าเกณฑ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

อนึ่ง เมื่อดำเนินการก่อสร้างและขายโครงการดังกล่าวเสร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกกิจการร่วมค้าดังกล่าวและแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

พฤศจิกายน

- บริษัทได้แจ้งผลการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 6 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 6” หรือ “EMC-W6”)จำนวน 4,216,877,381 หน่วย จำนวนที่จัดสรรได้ 4,216,746,892 หน่วย

ธันวาคม

- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 6 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 6” หรือ “EMC-W6”) เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- บริษัทฯได้เข้าร่วมลงทุนกับ บริษัท มูนชีด เวเนเจอร์ แคปิตอล จำกัด ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน (รวมเรียกว่า “บริษัทร่วมลงทุน”) ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. บริษัท บริษัท มูนชีด เวเนเจอร์ แคปิตอล จำกัด

ประเภทธุรกิจ

กองทุน ที่ลงทุนด้านอุตสาหกรรม และเทคโนโลยีเฉพาะทาง

ทุนจดทะเบียน

5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

บริษัทฯจะเข้าถือหุ้นสามัญคิดเป็นร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ โดยบริษัท มูนชีด เวเนเจอร์ แคปิตอล จำกัด จะทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,000,000,000 บาท

กรรมการ

(1) นาย ธรรมรัตน์ แสงจันทร์



การเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมลงทุนดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯ จดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.16 ตามวิธีการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณ จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 และเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาแล้ว บริษัทฯ มีขนาดรายการตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รวมทั้งสิ้นร้อยละ 3.16 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้นการเข้าทำรายการ ดังกล่าวจึงยังไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้า ทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) หรือต้องได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่อย่างใด

ธันวาคม

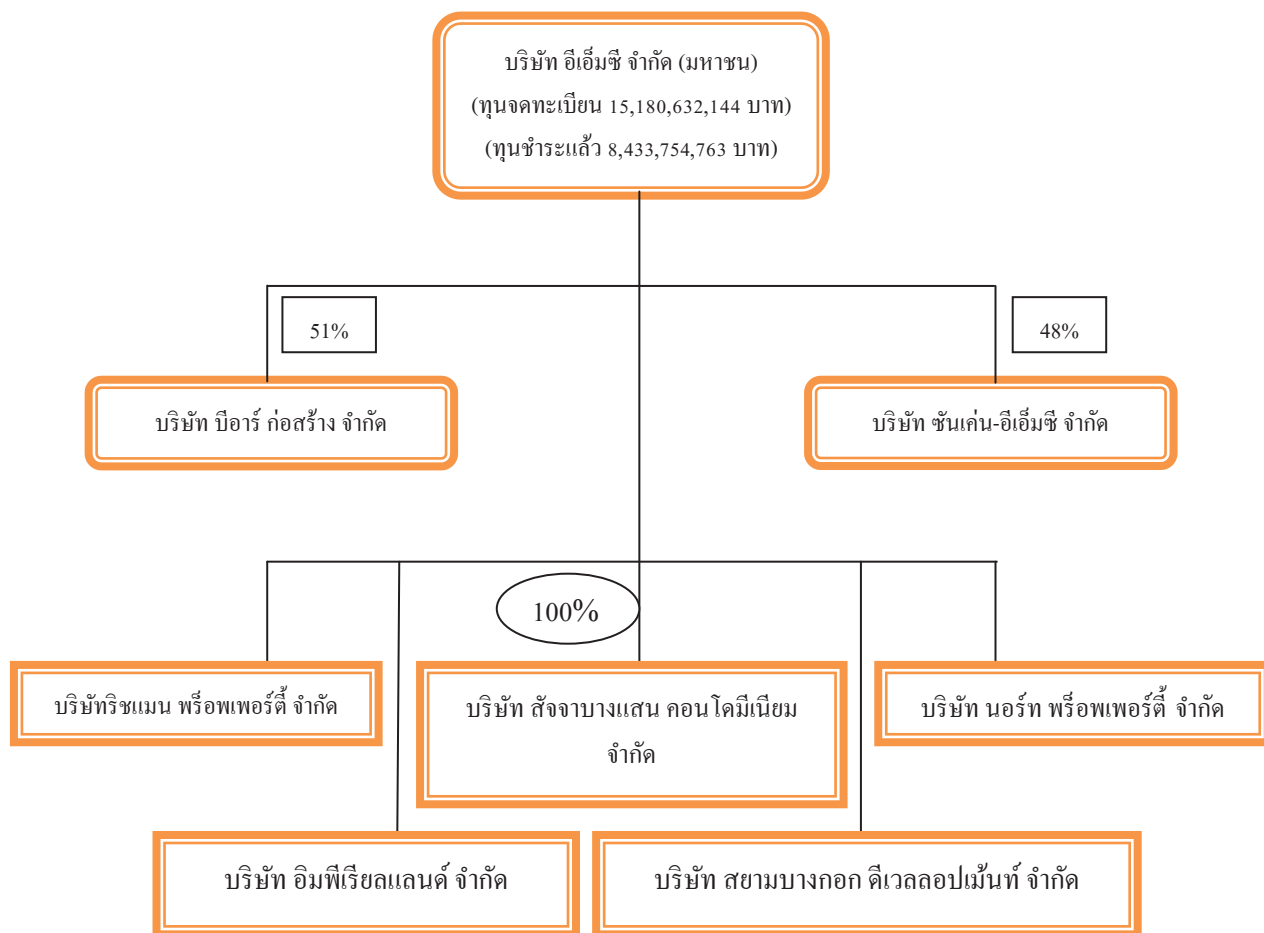
- เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้มีการลงนามเซ็นสัญญาฉบับกรมธนารักษ์ในการจัดสร้างและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล โครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ “ จังหวัดเชียงใหม่

การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังแผนภาพต่อไปนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้น



บริษัท ปีอาร์ ก่อสร้าง จำกัด (BR) จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2521 ดำเนินธุรกิจทางด้านการขอรับสัมปทานจากส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจ ในการประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง และรับงานโยธาทุกชนิด ปัจจุบันบริษัทย่อยไม่ได้ดำเนินธุรกิจ

บริษัท ชันเคน – อีเอ็มซี จำกัด (SANKEN – EMC) บริษัทได้ทำสัญญาร่วมค้ากับบริษัท ชันเคน เซ็ตสุมิ เคียวโก จำกัด และนายสุเมธ ใจโต เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2556 โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 48 ร้อยละ 49 และร้อยละ 3 ตามลำดับ บริษัทย่อยดำเนินธุรกิจ รับเหมา ก่อสร้างงานวิศวกรรมงานระบบ ทั้งนี้ ในส่วนของอาคารทั่วไป และโรงงานอุตสาหกรรม



บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2553 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบจังหวัดชลบุรี

บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2553 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบจังหวัดชลบุรี

บริษัท สัจจาบางแสน คอนโดมีเนียม จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2550 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบจังหวัดชลบุรี

บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2550 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบจังหวัดชลบุรี

บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2534 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบเขาวราช โครงการ Station 1

การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่าย	มูลค่าที่ตราไว้
บริษัทย่อย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการให้เช่า และอาคารชุดพักอาศัย							
1	บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมีเนียม จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	4,000,000	4,000,000	400,000	10
2	บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	5,000,000	5,000,000	500,000	10
3	บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	4,000,000	4,000,000	400,000	10
4	บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	20,000,000	20,000,000	2,000,000	10
5	บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	100%	110,000,000	110,000,000	1,100,000	100
บริษัทย่อย ทำธุรกิจทางด้านการขอรับสัมปทานจากส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจ ในการประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง และรับงานโยธาทุกชนิด							

1	บริษัท บีอาร์ ก่อสร้าง จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	51%	60,000,000	60,000,000	60,000	1,000
บริษัทร่วม ทำธุรกิจ รับเหมา ก่อสร้างงานวิศวกรรมงานระบบ							
1	บริษัท ชันเสน – อีเอ็มซี จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	48%	40,000,000	40,000,000	400,000	100

1.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ได้มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอื่นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ่างมีนัยสำคัญ



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เดิมใช้ชื่อว่าห้างหุ้นส่วนจำกัด อี เอ็ม ซี เอ็นจิเนียริ่ง ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2522 ต่อมาได้มีการขยายกิจการและจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อีเอ็มซี จำกัด เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2531 มีทุนจดทะเบียนเริ่มจัดตั้ง 2,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจทางด้านการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง และรับจ้างติดตั้งงานระบบไฟฟ้าและประปา

บริษัทฯได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ในชื่อ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2538 และเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2539 ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนสิงหาคม 2557 บริษัทฯได้ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ โดยบริษัทฯมีความตั้งใจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แนวความคิดของความยั่งยืน และการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย การสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ เพื่อสังคมคุณภาพ และเพื่อสร้างความพึงพอใจของลูกค้าสูงสุด ทั้งนี้บริษัทฯได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทฯขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบ อาทิเช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า เป็นต้น และแนวสูง เช่นคอนโดมิเนียม เป็นต้น เนื่องจากเล็งเห็นว่าเป็นธุรกิจที่มีผลกำไรดี และมีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯที่มีอยู่แล้ว กล่าวคือบริษัทฯดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั้งอาคารสูง ,คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้า, สนามกีฬา และงานก่อสร้างอื่นๆ รวมทั้งการติดตั้งงานระบบภายในอาคารทั้งหมด ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทางด้านการก่อสร้างมากกว่า 40 ปี ทำให้บริษัทฯมีความพร้อมเป็นอย่างมากที่จะขยายธุรกิจและผันตัวเองไปเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯยังได้จัดเตรียมผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และคร่ำหวอดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาร่วมทีม ทำให้บริษัทฯมีความแข็งแกร่ง และมีศักยภาพที่สามารถเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี จึงเป็นการต่อยอดธุรกิจและทำให้บริษัทฯได้ใช้ทรัพยากรและบุคลากรของบริษัทฯที่มีในการก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นอีกทาง ยังผลให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดคืนให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯในที่สุด

ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 15,180,632,144 บาท และมีทุนชำระแล้ว 8,433,754,763 บาท

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้ของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) รอบระยะเวลา 3 ปี แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,645.35	67.90	559.03	82.80	572.10	81.72
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	507.59	21.00	92.07	13.64	14.81	2.11
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	-	-	1.10	0.16	4.24	0.61
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	16.50	0.68	7.02	1.04	0.47	0.07
รายได้อื่น						
ดอกเบี้ยรับ	2.88	0.12	2.07	0.31	8.89	1.27
อื่น ๆ	249.51	10.30	13.83	2.05	99.59	14.22
รวมรายได้	2,421.83	100	675.12		700.10	100
อัตราการเพิ่ม (ลด) รายได้		258.73		-3.57		-14.27

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,645.35	68.93	559.03	84.78	572.10	81.07
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	421.47	17.66	10.39	1.58	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	11.28	0.47	12.87	1.95	5.26	0.74
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	13.01	0.54	1.85	0.28	-	-
รายได้อื่น						
ดอกเบี้ยรับ	65.06	2.73	61.91	9.39	49.31	7.00
อื่น ๆ	230.72	9.67	13.35	2.02	78.98	11.19
รวมรายได้	2,386.89	100	659.40	100	705.65	100
อัตราการเพิ่ม (ลด) รายได้		261.98		-6.55		-0.92

ภาพรวมธุรกิจ

การประกอบธุรกิจของบริษัท แบ่งออกเป็น 2 สายงานหลัก ดังนี้

1. สายงานธุรกิจก่อสร้าง
2. สายงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



1. สายงานธุรกิจก่อสร้าง

ลักษณะธุรกิจ

ลักษณะธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 สายงานหลักได้แก่ งานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไป และงานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล โดยมีรายละเอียดของการให้บริการแต่ละสายงานดังนี้

1.1 งานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไป (General Construction)

เป็นการให้บริการด้านรับเหมาก่อสร้างอาคารสูงทั่วไป, งานก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ก) งานรับเหมาก่อสร้างอาคาร (Building Construction)

เป็นการดำเนินการก่อสร้างอาคารครบวงจร โดยบริการของบริษัทครอบคลุมตั้งแต่ การออกแบบ จนถึงการก่อสร้าง บริษัทมีประสบการณ์ในการก่อสร้างทั้งอาคารพาณิชย์ ศูนย์กีฬา สถาบันการศึกษา อาคารที่อยู่อาศัย โรงพยาบาล อาคารของธุรกิจค้าปลีก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบต่างๆ

ข) ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial Construction)

เป็นการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในลักษณะของงานรับเหมาเบ็ดเสร็จ (Turn-key projects) โดยบริษัทฯ ให้บริการตั้งแต่การทำงานออกแบบ การก่อสร้าง รวมไปถึงการวางระบบต่างๆ ที่จำเป็นต่อการใช้งานในโรงงาน เช่น ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ซึ่งบริษัทมีประสบการณ์ในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานอาหาร โรงงานปิโตรเคมี โรงงานโพลีเอสเตอร์ และอื่นๆ เป็นต้น

ค) งานก่อสร้างงานโยธา (Civil Construction)

เป็นการก่อสร้างงานวิศวกรรมโยธาที่เป็นงานราชการ เช่น งานก่อสร้างเขื่อน งานก่อสร้างคลองส่งน้ำ งานป้องกันดินพัง งานถนน เป็นต้น

1.2 งานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล (Electrical & Mechanical Engineering)

เป็นการให้บริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ประกอบด้วย การออกแบบ และติดตั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล รวมถึงระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ สำหรับอาคารประเภทต่างๆ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น

ก) ระบบงานไฟฟ้า (Electrical System)

บริษัทมีศักยภาพในการให้บริการติดตั้งระบบงานไฟฟ้าที่หลากหลาย ครบวงจร และครอบคลุมความต้องการของลูกค้า ซึ่งการให้บริการในระบบงานไฟฟ้าประกอบด้วย

- การติดตั้งระบบไฟฟ้า

- การติดตั้งระบบการเตือนและระบบการป้องกันอัคคีภัย
- การติดตั้งระบบเสียง
- การติดตั้งระบบการสื่อสารและโทรคมนาคม
- การติดตั้งระบบสายสัญญาณต่างๆ
- การติดตั้งระบบการรักษาความปลอดภัย
- การติดตั้งระบบการป้องกันฟ้าผ่าและสายล่อฟ้า
- การติดตั้งระบบอาคารอัจฉริยะ หรือระบบการควบคุมการทำงานโดยอัตโนมัติ

ข) ระบบประปาและระบบสุขาภิบาล (Plumbing and Sanitary System)

การให้บริการติดตั้งระบบประปาและระบบสุขาภิบาลของบริษัทครอบคลุมถึงงานออกแบบ และติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในอาคารที่อยู่อาศัย สำนักงาน และโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งการให้บริการในระบบงานประปาและระบบสุขาภิบาลประกอบด้วย

- การติดตั้งระบบทำน้ำร้อน น้ำเย็นและน้ำดื่ม
- การติดตั้งระบบดับเพลิง
- การติดตั้งระบบระบายน้ำทิ้ง
- การติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย
- การติดตั้งระบบรางน้ำฝน
- การติดตั้งระบบสุขาภิบาล

ค) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilation System)

การให้บริการในระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ประกอบด้วย

- การติดตั้งระบบทำความเย็นภายในอาคารและโรงงาน
- การติดตั้งระบบเครื่องปรับอากาศ
- การติดตั้งระบบการกระจายอากาศของเครื่องปรับอากาศ
- การติดตั้งระบบเดินท่อแอร์ขนาดใหญ่
- การติดตั้งระบบควบคุมอุณหภูมิ
- การติดตั้งระบบดักควันและระบบกรองอากาศ



โครงการที่เริ่มสัญญาและก่อสร้างในปี 2558-2561

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะงาน	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า (%)
โรงงานบริษัท แก้วแก่น้อย ฟู้ดแอนด์มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (มหาชน)	สวนอุตสาหกรรม โรจนะ 3 อำเภออุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	Civil, Architecture, M&E	270.78	100.00
Thai Travel Center	แขวง หัวหมาก เขต บางกะปิ กทม.	Civil, Architecture, M&E	135.51	100.00
ก่อสร้างโรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย 2 กลุ่ม (4 อาคาร)	แขวงถนนนครไชย ศรี เขตดุสิต กทม.	Civil, Architecture, M&E	436.91	100.00
โรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน	เขตบางขุนเทียน กทม.	Civil, Architecture, M&E	2,782.83	72.21
อาคารผลิตหลังใหม่	นิคมอุตสาหกรรม บางปู จังหวัด สมุทรปราการ	Civil, Architecture, M&E	195.47	100.00
			3,821.50	

- ☐ Civil – งานโครงสร้าง
- ☐ Architecture – งานสถาปัตยกรรม
- ☐ M&E – งานระบบประกอบอาคาร

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1. กลยุทธ์ในการแข่งขัน

กลยุทธ์การตลาดและการแข่งขัน

เพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ บริษัทฯ จึงวางกลยุทธ์ทางการตลาดและการแข่งขัน
แยกตามสายงานธุรกิจไว้ ดังนี้

1. บริษัทรับเหมาก่อสร้างครบวงจร

บริษัทฯ ได้รับงานก่อสร้างหลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วยงานอาคารสูง อาคาร
สำนักงาน อาคารโรงงานต่าง ๆ ส่งผลให้บริษัทฯ เป็นแหล่งรวมผู้บริหารและวิศวกรผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งมี
ศักยภาพในการผลักดันงานของบริษัทฯ และการพัฒนาประสิทธิภาพของงาน เริ่มที่จะสามารถประหยัด
ต้นทุนและลดค่าใช้จ่ายได้ตามนโยบายที่วางไว้ จากประสบการณ์ด้านการก่อสร้างครบวงจร บริษัทฯ จึงมี
ความพร้อมในการเข้าประมูลงานขนาดใหญ่หรืองานรับเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) นอกจากนี้บริษัทฯ
ยังมีนโยบายในการขยายงานก่อสร้างในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้าขนาดเล็กในรูปแบบของ
Community Mall, อาคารโรงพยาบาล รวมทั้งอาคารโรงงานอุตสาหกรรม จากเดิมที่เป็นอาคารสูงทั้งใน
รูปแบบของคอนโดมิเนียมและโรงแรม เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงาน

2. บริษัทรับเหมางานระบบชั้นนำของประเทศ

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างงานระบบวิศวกรรมไฟฟ้า เครื่องกล และสุขาภิบาลครบวงจร มีประสบการณ์และผลงานทางด้านงานระบบเป็นที่ยอมรับในระดับประเทศ โดยเน้นการทำงานที่มีประสิทธิภาพมีคุณภาพและส่งมอบได้ตรงตามกำหนด ภายใต้มาตรฐานระบบบริหารคุณภาพ ISO 9001:2015 ที่ได้นำมาใช้ปรับปรุงและพัฒนากระบวนการเดิม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พัฒนาระบบการควบคุมต้นทุนทางด้านบัญชี เพื่อให้สามารถติดตามสถานะของต้นทุนได้ตลอดเวลา มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง จัดผลตอบแทนพิเศษให้กับทีมงานตามผลงาน ภายใต้แนวคิดการบริหารงานแบบธรรมาภิบาล บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการบริหาร เพื่อลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพเป็นนโยบายสำคัญในการทำงาน

3. ขยายกลุ่มเป้าหมายสู่งานภาครัฐ

เพื่อรองรับนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ทางบริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานเพื่อขยายงานก่อสร้างจากภาคเอกชนไปสู่ภาครัฐมากขึ้น ทั้งนี้การขยายตลาดสู่ภาครัฐยังช่วยลดความเสี่ยงในการดำเนินงานจากเดิมที่เป็นงานภาคเอกชนเป็นหลัก รวมทั้งงานในภาครัฐจะได้รับการสนับสนุนด้านเงินทุนหมุนเวียนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี

4. นโยบายคุณภาพ ประสิทธิภาพ ตรงตามเวลา และความปลอดภัยในการทำงาน

นโยบายหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินงานเพื่อให้ได้ผลงานที่มีคุณภาพ การปฏิบัติงานของพนักงานเป็นไปอย่างปลอดภัย มีประสิทธิภาพ และแล้วเสร็จทันตามกำหนด ตามมาตรฐานระบบบริหารคุณภาพ ISO 9001:2015 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีระบบตรวจสอบภายในที่ดี มีการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์และโปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อใช้ตรวจสอบสถานะของงานก่อสร้างได้ตลอดเวลา ซึ่งจะทำให้ผู้บริหารระดับสูงได้รับข้อมูลที่แม่นยำชัดเจน และสามารถตัดสินใจได้ทันต่อเหตุการณ์

5. พันธมิตรทางการค้า

พันธมิตรทางการค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการแข่งขันกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างทั้งในประเทศ และต่างประเทศ นอกจากจะสร้างพันธมิตรเพื่อรับงานภายในประเทศแล้ว บริษัทฯ ได้เริ่มขยายงานด้านวิศวกรรมระบบไปยังต่างประเทศแล้ว



6. การได้รับความเชื่อถือและไว้วางใจจากลูกค้า

จากผลงานที่มีคุณภาพตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับความเชื่อถือและไว้วางใจจากลูกค้าให้การยอมรับและเชิญเข้าร่วมการประมูลงานใหม่ๆอย่างต่อเนื่องทั้งจากลูกค้ารายเดิม ลูกค้าใหม่ที่ได้รับการแนะนำจากลูกค้ารายเดิม และลูกค้ารายใหม่ที่ได้เห็นผลงานของบริษัทฯ

7. ทีมงานบริหารที่มีประสบการณ์สูง

นอกเหนือจากความสามารถด้านการบริหารแล้ว ทีมงานบริหารของบริษัทฯ ได้สั่งสมความรู้และประสบการณ์การทำงานด้านวิศวกรรมมาเป็นระยะเวลายาวนาน และพัฒนาระบบการบริหารงานอย่างต่อเนื่องเพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพของงาน ลดต้นทุน ได้ผลงานที่มีคุณภาพและรวดเร็ว

8. นโยบายการกำหนดราคาของบริษัท

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาคงกับราคาตลาด โดยการคำนวณราคาต้นทุนของวัตถุดิบ ค่าจ้างแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการผลิต และกำไรขั้นต้น บนพื้นฐานของเหตุผล และความยุติธรรมต่อผู้บริโภค

ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มลูกค้าที่เป็นหน่วยงานของภาครัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ และกลุ่มลูกค้าภาคเอกชน โดยปกติการกำหนดสัดส่วนรายได้ที่แน่นอนระหว่างลูกค้า 2 กลุ่มนี้ทำได้ค่อนข้างยาก เนื่องจากรูปแบบของธุรกิจประเภทนี้จะมีลักษณะงานเป็นรายโครงการ มีการเปิดประมูลงานในช่วงเวลาที่ไม่แน่นอน กล่าวคือ ประเภทของลูกค้าของบริษัทฯ ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะขึ้นอยู่กับรูปแบบงานในแต่ละโครงการและช่วงเวลาที่เปิดประมูล

การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการจะต้องเข้าถึงลูกค้าโดยตรงเป็นส่วนใหญ่ บริษัทฯ จึงได้เพิ่มขีดความสามารถของแผนกพัฒนาธุรกิจ (Business Development : BD) เพื่อติดตามข่าวสารในการเปิดประมูลงานของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยที่บริษัทฯ สามารถรับงานภาคเอกชนได้โดยไม่ต้องมีข้อจำกัดในเรื่องของมูลค่าโครงการ ขณะที่โครงการ ของภาครัฐนั้น จะมีข้อกำหนดในการเข้าประมูลงานที่เข้มงวดกว่าภาคเอกชน โดยเฉพาะการกำหนดผลงานการก่อสร้างแล้วเสร็จที่ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการมา บริษัทฯ จึงมีนโยบายสะสมผลงานเพื่อใช้สำหรับประมูลงานภาครัฐราชการ โดยขณะนี้บริษัทฯ ได้มีผลงานการก่อสร้างซึ่งสามารถเข้าร่วมประมูลงานโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐได้แล้ว และมุ่งเน้นที่จะร่วมประมูลโครงการพิเศษต่างๆ เพื่อสร้างกำไรจากการก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันเพื่อรักษาช่อง

ทางการจัดจำหน่ายงานภาคเอกชน บริษัทมีนโยบายรักษาความสัมพันธ์อันดีระหว่าง เจ้าของโครงการ โดยมีการประเมินผล เป็นระยะๆ เพื่อรักษาสถานลูกค้าเก่าไว้ให้เหนียวแน่น และเพิ่มลูกค้าใหม่ด้วยการ รักษาคุณภาพของงาน และสร้างผลงานที่ดี

2. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาวะและแนวโน้มของอุตสาหกรรม

ภาวะของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างโดยทั่วไปจะเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกันกับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้างภายในประเทศ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้างจะเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกับอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Products: GDP) หากพิจารณาตามประเภทของการลงทุนจะพบว่าการลงทุนใน อุตสาหกรรมการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชนโดยทั่วไปจะมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ตรงกันข้าม กล่าวคือ ในขณะที่ระบบเศรษฐกิจอยู่ในช่วงขยายตัว การลงทุนในภาคการก่อสร้างของภาคเอกชนจะมี ปริมาณสูง ในขณะที่ภาครัฐจะลดการลงทุนในภาคการก่อสร้างลงเพื่อชะลอความร้อนแรงของระบบ เศรษฐกิจและควบคุมระดับราคา (เงินเฟ้อ) ไม่ให้อยู่ในระดับที่สูงจนเป็นอันตรายต่อเสถียรภาพของระบบ เศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ในทางตรงข้าม เมื่อระบบเศรษฐกิจอยู่ในช่วงชะลอตัวหรืออยู่ในภาวะ ถดถอย การลงทุนในภาคการก่อสร้างของภาคเอกชนจะมีปริมาณลดต่ำลง ทางภาครัฐจึงต้องเข้ามา กระตุ้นระบบเศรษฐกิจผ่านการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้าง

มูลค่าของอุตสาหกรรมการก่อสร้างมาจากการลงทุนของภาครัฐประมาณร้อยละ 60-70 ของ มูลค่าการก่อสร้างรวมทั้งหมด ส่วนที่เหลือประมาณร้อยละ 30-40 เป็นการลงทุนที่มาจากภาคเอกชน ทั้งนี้ เนื่องจากการใช้นโยบายกระตุ้นการก่อสร้างของภาครัฐ และคาดว่าจะการลงทุนของภาครัฐก็ยังคงจะเป็น ปัจจัยหลักที่จะผลักดันการเติบโตของอุตสาหกรรมการก่อสร้างในอนาคต ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการลงทุน ของภาครัฐที่จะเริ่มดำเนินการในอนาคตและโครงการต่อเนื่องที่อยู่ในระหว่างดำเนินงานโดยเฉพาะการ ลงทุนในภาคการคมนาคมขนส่ง และงานพัฒนาระบบสาธารณสุขและการศึกษาที่ยังจะคงเป็นแรงผลักดัน ที่สำคัญในภาคการก่อสร้างของภาครัฐ

ลักษณะของผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดการแข่งขันเดียวกัน

1. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและเครื่องกลขนาดใหญ่และ ขนาดกลาง



เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการดำเนินงานในสายงานวิศวกรรมไฟฟ้าและเครื่องกลมายาวนาน มีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวาง โดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้เข้าประมูลงานในฐานะผู้รับเหมาหลัก ได้แก่ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน), บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน), บริษัท จาร์ดีน เอ็นจิเนียริง จำกัด, บริษัท เอ็ม อี ซี ที จำกัด, บริษัท ไทยศิธา (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท เช็กโก้ จำกัด เป็นต้น

2. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและเครื่องกลขนาดเล็ก

เป็นผู้ประกอบการที่มีเงินทุนหมุนเวียนไม่สูงมาก โดยปกติจะไม่ได้เข้าร่วมประมูลงานในฐานะผู้รับเหมาหลัก แต่จะเป็นผู้รับเหมาช่วงต่อจากผู้ประกอบการขนาดใหญ่และขนาดกลางอีกทอดหนึ่ง

3. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานก่อสร้างขนาดใหญ่

เป็นผู้ประกอบการที่มีงบประมาณการลงทุนในงานก่อสร้างมากกว่า 200 ล้านบาท

4. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานก่อสร้างขนาดเล็ก

เป็นผู้ประกอบการที่มีงบประมาณการลงทุนในงานก่อสร้างน้อยกว่า 200 ล้านบาท

5. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานก่อสร้างครบวงจร

เป็นผู้ประกอบการที่มีจำนวนน้อยรายที่มีการให้บริการการก่อสร้างครบวงจร ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการขนาดใหญ่ เช่น บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

3. การจัดหาผลิตภัณฑ์

3.1 ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

กำลังการผลิต

กำลังการผลิตของธุรกิจในการก่อสร้างและด้านวิศวกรรมไฟฟ้าและเครื่องกลไม่สามารถที่จะคำนวณเป็นตัวเลขได้อย่างชัดเจน เนื่องจากกำลังการผลิตของธุรกิจประเภทนี้มีปัจจัยหลายปัจจัยที่เป็นตัวแปร เช่น

- จำนวนวิศวกร ได้แก่ วิศวกรระดับผู้อำนวยการโครงการ (Project Director) วิศวกรระดับผู้จัดการโครงการ (Project Manager) วิศวกรผู้ควบคุมงาน (Project Engineer) และวิศวกรประจำหน่วย (Engineer)
- จำนวนผู้รับเหมาช่วง (Sub Contractor) ที่มีความสามารถ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้างและติดตั้งงานวิศวกรรมแต่ละประเภท

บริษัทฯ จะบริหารจำนวนวิศวกรและจำนวนผู้รับเหมาช่วงในแต่ละโครงการเพื่อให้โครงการทั้งหมดที่บริษัทกำลังดำเนินการอยู่ในขณะหนึ่งสามารถส่งมอบได้ภายในกำหนดเวลา โดยโครงการจะต้องมีคุณภาพตรงตามความต้องการของลูกค้า

ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

ก. วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการดำเนินงานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไป งานวิศวกรรมก่อสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานและงานวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม และงานด้านวิศวกรรมปิโตรเคมีและพลังงาน จะเป็นวัตถุดิบทั่วไปที่ใช้ในการก่อสร้าง เช่น เหล็กเส้น เหล็กรูปพรรณ คอนกรีต ปูนซีเมนต์ วัสดุผิวพื้น วัสดุผนังและผิวพื้น วัสดุบัวเชิงผนัง วัสดุฝ้า ไม้ ประตูหน้าต่าง สี วัสดุประกอบหลังคา แต่จะมีวัตถุดิบบางชนิดที่จะแตกต่างกันไปตามลักษณะของสายงาน และความต้องการของลูกค้า

วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการดำเนินงานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล สามารถแบ่งตามสายงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระบบไฟฟ้า	:	สายไฟฟ้า ท่อไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้า BUS DUCT ตู้จ่ายไฟฟ้า ปลั๊กไฟ โคมไฟ อุปกรณ์ ระบบสื่อสาร อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์ระบบ เสียง อุปกรณ์ระบบเสาอากาศทีวี อุปกรณ์ระบบโทรทัศน์ วงจรปิด อุปกรณ์ระบบรักษาความปลอดภัย
ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง	:	ท่อน้ำทิ้ง ท่อเหล็กอบสังกะสี ท่อเหล็กดำ วาล์วเปิดปิด น้ำ ปั๊มน้ำ ถังบำบัดน้ำเสีย สุขภัณฑ์ ถังดับเพลิง ตู้เก็บ สายดับเพลิง หัวจ่ายน้ำดับเพลิง ปั๊มจ่ายน้ำดับเพลิง
ระบบปรับอากาศ	:	ท่อน้ำ ท่อน้ำยาแอร์ ท่อลมเย็น ท่อลมระบายอากาศ หัว จ่ายลมเย็นเครื่องปรับอากาศ พัดลมระบายอากาศ หอพัก ลมเย็น เครื่องผลิตน้ำเย็น ปั๊มน้ำเย็น

ข) การจัดหาวัตถุดิบ

บริษัทฯ จัดซื้อวัตถุดิบทั้งหมดจากผู้จำหน่ายวัตถุดิบภายในประเทศ ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ผลิตภายในประเทศ และตัวแทนจำหน่ายภายในประเทศ โดยวัตถุดิบที่บริษัทสั่งซื้อจากผู้ผลิตวัตถุดิบ



ภายในประเทศส่วนใหญ่จะเป็นวัตถุดิบทั่วไปที่ใช้ในงานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล และงานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไปเป็นหลัก เช่น เหล็ก ปูน สายไฟ ท่อพีวีซี ท่อน้ำ เป็นต้น ส่วนวัตถุดิบที่บริษัทฯสั่งซื้อจากตัวแทนจำหน่ายภายในประเทศ จะเป็นวัตถุดิบที่มีลักษณะพิเศษตามความต้องการของลูกค้า เช่น วัตถุดิบที่มีความหยาบหยาบ มีราคาแพง ตัวอย่างเช่น โคมไฟ หม้อแปลงไฟฟ้า สวิตช์แรงสูง เครื่องทำความเย็น ปั๊มดับเพลิง ตู้สัญญาณเตือนไฟ

3.2 ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

การดำเนินงานของบริษัทฯ ในด้านการก่อสร้างทั่วไปก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนใกล้เคียงสถานที่ก่อสร้างบ้าง ในด้านของปัญหาเรื่องฝุ่น เสียงและการสั่นสะเทือน ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายที่จะลดขนาดและผลกระทบที่มีต่อชุมชนที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ก่อสร้างให้น้อยที่สุด เช่น

- การใช้ผ้าใบคลุมกันฝุ่นในขณะกำลังดำเนินการก่อสร้าง
- การทำความเข้าใจและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้ที่อาศัยและดำเนินชีวิตอยู่ในบริเวณที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่
- โครงการที่มีความเสี่ยงได้ทำประกันภัยเพื่อป้องกันความเสียหายคุ้มครองภัยทุกชนิด (All Risks)

4. โครงการที่ยังส่งมอบไม่แล้วเสร็จ ในปี 2561

บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานคิดเป็นมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 2,978.30 ล้านบาท โดยมีมูลค่างานคงเหลือทั้งสิ้น 773.28 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	มูลค่าสัญญา (ล้านบาท)	มูลค่างานคงเหลือ (ล้านบาท)
โรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน	2,782.83	773.28
อาคารผลิตถังใหม่	195.47	-
รวม	2,978.30	773.28

2. สายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะธุรกิจ แยกตามผลิตภัณฑ์ ได้ดังนี้

2.1 ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย

ในเดือนสิงหาคม 2557 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจจากธุรกิจก่อสร้าง ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวความคิดในเรื่องของความยั่งยืน และการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย นอกจากนี้ยังมุ่งหวังที่

จะเพิ่มผลกำไรให้กับบริษัทฯ เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นสร้างผลกำไรที่ดีกว่าเมื่อเทียบกับธุรกิจก่อสร้าง และเพื่อเป็นการรับรู้รายได้ที่รวดเร็วขึ้น อีกทั้งยังเป็นการลดความเสี่ยงทางธุรกิจในระยะเริ่มต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯจึงได้ทำการเข้าซื้อกิจการจากผู้ประกอบการเดิมที่มีความชำนาญในพื้นที่นั้นๆ รวมทั้งโครงการที่เข้าซื้อ สามารถเริ่มรับรู้รายได้บางส่วนประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2558 โดยโครงการที่ทางบริษัทฯได้เข้าซื้อได้แก่



โครงการ นอร์ท บีช รีสอร์ท ปัจจุบันได้จดทะเบียนอาคารชุดโดยใช้ชื่อว่า นอร์ท บีช และใช้ชื่อสำหรับงานขายว่า ซีไซด์ บางแสน เป็น อาคารพักอาศัย 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 มีพื้นที่ขาย 200 ภูเก็ต ภายใต้ บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าตั้งแต่กลางเดือนมกราคม 2561



โครงการ นอร์ท แลนด์ คอนโดมิเนียม ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อโครงการเป็น ปาล์มมิโอ ซึ่งเป็น อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร เริ่มก่อสร้างแล้ว เมื่อต้นปี 2558 ภายใต้บริษัท สัจจาบางแสน คอนโดมิเนียมจำกัด ที่ดินส่วนที่เหลือรอการพัฒนาหรือเพื่อการขายต่อไป

นอกจากนี้บริษัทฯยังได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย



โครงการ URBITIA เป็นโครงการคอนโดมิเนียม (Low Rise) 8 ชั้น จำนวน 130 ภูเก็ต ในซอยสุขุมวิท 36 ซึ่งห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ทองหล่อเพียง 230 เมตร ขนาด เริ่มต้นตั้งแต่ 28 – 97 ตาราง-



เมตร เปิดให้จองสิทธิการซื้อในต้นปี 2559 ปัจจุบันโครงการสร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่ ซึ่งโครงการทำการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ ตั้งแต่เดือน มิถุนายน 2561 เป็นต้นมา

นอกจากโครงการที่ได้กล่าวถึงข้างต้น ทางบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นในปี 2562 บนที่ดินในทำเลบริเวณใกล้กับระบบขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะมีขึ้นในอนาคต รวมทั้งในต่างจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งเป็นทำเลใหม่ที่มีศักยภาพและมีความต้องการบ้านพักอาศัยสูงเพื่อเป็นการขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มตัว ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทางด้านการก่อสร้างมากกว่า 40 ปี ทำให้บริษัทมีความพร้อมเป็นอย่างมากที่จะดำเนินธุรกิจและผันตัวเองไปเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.2 ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน

ในเดือนมีนาคม 2558 เพื่อเป็นการรับรู้รายได้ที่รวดเร็วขึ้น และลดความเสี่ยงทางธุรกิจในระยะเริ่มต้น บริษัทจึงได้ทำการเข้าซื้อกิจการจากผู้ประกอบการเดิมที่มีความชำนาญในพื้นที่นั้นๆ และบริษัทสามารถทยอยรับรู้รายได้บางส่วนตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 โดยบริษัทได้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการบ้านพักอาศัยในลักษณะแนวราบในรูปแบบของทาวน์โฮม พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินแถบจังหวัดชลบุรี โดยโครงการที่ทางบริษัทได้เข้าซื้อได้แก่



โครงการ สยามอโยธยา รีสอร์ท เป็นทาวน์โฮม (Townhome) 3 ชั้นและ 2 ชั้น จำนวนทั้งสิ้น 251 ยูนิต ภายใต้บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2.3 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส

บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส ประกอบด้วยคอมมูนิตี้ มอลล์ และอาคารพาณิชย์ ภายใต้ชื่อบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบไปด้วย



โครงการ แลนด์มาร์ค มหาชัย : เป็นโครงการพัฒนาคอมมูนิตี้ มอลล์ และอาคารพาณิชย์ บริเวณบ้านพักนิคมรถไฟมหาชัย ในเส้นทางวงเวียนใหญ่ – มหาชัย ของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยได้รับสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการพัฒนาที่ดิน เป็นระยะเวลา 34 ปี โดยแบ่งเป็นสัญญาก่อสร้าง 4 ปี และสัญญาจัดหาผลประโยชน์ที่ดิน 30 ปี โดยได้ลงนามในสัญญา และมีผลตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2558 ที่ผ่านมาซึ่งบริษัทมีแผนพัฒนาเป็นโครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ ภายใต้โครงการ แลนด์มาร์ค มหาชัย ประกอบด้วย

อาคารพลาซ่า ขนาดพื้นที่ขาย 6,607 ตร.ม และ อาคารพาณิชย์ จำนวน 101 ยูนิต ขนาดพื้นที่ 21,210 ตร.ม โดยเริ่มขายในไตรมาส 2 ของปี 2558 ปัจจุบันโครงการสร้างเสร็จ และเริ่มดำเนินการส่งมอบและจดสิทธิการเช่า ให้แก่ลูกค้าได้ ในปี 2562 นี้

ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้ทำการเข้าซื้อ บริษัท อิมพีเรียล แลนด์ จำกัด ทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่บนถนนเจริญกรุง ติดกับ วัดมังกรกมลาวาส หรือ วัดเล่งเน่ยยี่ และอยู่ห่างจากรถไฟใต้ดินสถานีวัดมังกร เพียง 110 เมตร อีกทั้งโครงการอยู่ใกล้ย่านเศรษฐกิจ คือ ย่านเยาวราช และยังเป็นโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้สามารถรับรู้รายได้ได้ทันที

โดยโครงการที่ทางบริษัทได้เข้าซื้อ ได้แก่



โครงการ สเตชัน วัน เป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ชั้น 1-3 มีพื้นที่ขาย 1,074.40 ตร.ม. และ พื้นที่เพื่อการพักอาศัย ชั้น 4-7 จำนวน 56 ยูนิต มีพื้นที่ขาย 1,910.22 ตร.ม. ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขายพื้นที่เช่า

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1. กลยุทธ์ในการแข่งขัน

กลยุทธ์การตลาดและการแข่งขัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งประกอบด้วยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากและหลากหลายขนาด ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบัน ที่ใช้



เหตุผลมาใช้ประกอบการตัดสินใจ เช่น ราคาที่อยู่ในความสามารถชำระได้ ทำเลที่ตั้งตรงความต้องการคุณภาพและมาตรฐานของบ้าน อาคารที่พักอาศัย รูปแบบโครงการและแบบบ้าน และการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านหรือภายในห้อง ภายในอาคารที่ตอบสนองความต้องการ รวมทั้งชื่อเสียงของผู้ประกอบการ เป็นต้น ทำให้ผู้ประกอบการต่างๆ มีการแข่งขันกันทั้งในด้านการออกแบบ คุณภาพของสินค้าและบริการ สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ รวมทั้งการแข่งขันกันในด้านราคาในบางกลุ่มสินค้า ซึ่งถือได้ว่าบริษัทฯ มีคู่แข่งหลายรายทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และยังมีบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ประกอบการรายย่อยอื่นๆ อีกมาก ซึ่งการเป็นคู่แข่งจะขึ้นอยู่กับลักษณะสินค้า รูปแบบและคุณภาพสินค้า ทำเลที่ตั้งของโครงการ และราคาสินค้า บริษัทฯ มีศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ โดยกำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขันของบริษัทฯ ไว้ดังนี้

กลยุทธ์ด้านสินค้าและบริการ

- บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ โดยพิจารณาเลือกทำเลตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน และแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคตของภาครัฐ เน้นคุณภาพของการวางผัง รูปลักษณ์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เน้นการออกแบบที่ทันสมัย มีพื้นที่สีเขียว และการออกแบบอาคารให้มีการเปิดรับลมธรรมชาติและมีอากาศหมุนเวียนภายในอาคาร ช่องแสงธรรมชาติ โดยเน้นประโยชน์ใช้สอยสำหรับครอบครัว ควบคู่กับการประหยัดพลังงาน ความมั่นคงแข็งแรงคงทนในระยะยาว และไม่มีพื้นที่สูญเปล่า ตลอดจนให้ความสำคัญกับการสร้างสังคมคุณภาพภายในโครงการ ส่งเสริมความสัมพันธ์ในครอบครัวและชุมชนในโครงการ
- ผลิตสินค้าให้ครอบคลุมที่อยู่อาศัยหลายประเภท เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์และคอนโดมิเนียม ในหลากหลายทำเลทั่วกรุงเทพฯ และในจังหวัดใกล้เคียงที่มีแนวโน้มการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ เป็นทำเลใหม่ที่มีศักยภาพและมีความต้องการที่พักอาศัยสูง เพื่อเป็นการสนองตอบต่อความต้องการของตลาดและเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

กลยุทธ์ด้านราคาสินค้า (Price)

- พัฒนากลยุทธ์ด้านราคา โดยนำหลักการเงินเข้ามาผสมผสานกับการตลาด ในการตั้งราคาสินค้า เพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในละแวกใกล้เคียง เพื่อให้เกิดความได้เปรียบด้านผลิตภัณฑ์ ราคา และความพึงพอใจของลูกค้า และเพื่อให้เกิดการ Trade-off ระหว่างจำนวนยูนิตที่ขายได้และกำไรขั้นต้น ที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

กลยุทธ์การส่งเสริมการขาย (Promotion)

- จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดที่เหมาะสมในแต่ละโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า เช่น การใช้ Aggressive Pricing Strategy สำหรับบางยูนิต/โครงการ เป็นต้น

กลยุทธ์สร้างความแตกต่างของสินค้าและบริการ

- พัฒนานวัตกรรมในการผลิตสินค้าอย่างต่อเนื่อง เช่น เลือกรีวิวการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ได้คุณภาพตามมาตรฐานสากล เลือกใช้วัสดุคุณภาพ ตลอดจนการพัฒนาการออกแบบบ้านและอาคารที่พักอาศัยที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์หรือวิถีชีวิตของคนรุ่นใหม่ โดยสอดคล้องกับการอนุรักษ์พลังงานและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม พัฒนาระบบตรวจรับงานที่มีประสิทธิภาพ และพัฒนาการให้บริการหลังการขายที่ดีเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโครงการ
- พัฒนานวัตกรรมด้านระบบการบริการลูกค้า เพื่ออำนวยความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าทั้งก่อนการขายและหลังการขาย เช่น พัฒนาระบบการจองแบบออนไลน์ภายในสำนักงานขายเพื่อให้ลูกค้าสามารถดูผังยูนิต และตัดยูนิตการจองแบบออนไลน์ ส่งข้อมูลตรงเข้าระบบที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท ทำให้บริการชัดเจนและรวดเร็วขึ้น พัฒนาเพิ่มช่องทางการชำระเงินที่หลากหลาย เช่น การชำระโดยใช้บัตรที่มีบาร์โค้ด, การชำระเงินโดยวิธีตัดบัญชีหรือบัตรเครดิต เป็นต้น

กลยุทธ์การสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้า

- พัฒนาโครงการและก่อสร้างที่อยู่ระหว่างดำเนินการให้แล้วเสร็จตามกำหนด พร้อมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตรงเวลา
- นำระบบมาตรฐานสากล ISO 9001:2015 เข้ามาช่วยเป็นเครื่องมือในการบริหารงานสำหรับโครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อสร้างมาตรฐานสินค้าและบริการ ตลอดจนการตรวจสอบกระบวนการทำงานและควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมา ผู้รับจ้าง ที่ปรึกษา และซัพพลายเออร์ต่างๆ โดยจัดให้มีทีมงานตรวจสอบคุณภาพทุกขั้นตอนของการก่อสร้างและติดสติ๊กเกอร์ผ่านการตรวจสอบคุณภาพ (QC Sticker) เพื่อตรวจสอบก่อนการส่งมอบบ้านและห้องชุดพักอาศัยให้กับลูกค้า พร้อมออกใบรับประกันคุณภาพให้กับลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจในสินค้าและบริการหลังการขาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อแตกต่างกัน ดังนี้

- (1) โครงการบ้านพักอาศัยและอาคารชุดพักอาศัย



กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ พนักงานบริษัท ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ บุคคลที่มีรายได้ปานกลาง แบ่งออกเป็น

- กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางระดับล่าง ตั้งแต่ 20,000 – 50,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ตั้งแต่ 50,000 – 120,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางระดับบน ตั้งแต่ 120,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

(2) โครงการมิกซ์ยูส ประกอบด้วยคอมมูนิตี้ออลล์ และอาคารพาณิชย์

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่เจ้าของกิจการ นักธุรกิจและบุคคลทั่วไปที่ต้องการหาพื้นที่ขายสินค้าและบริการเพื่อขยายสาขาไปยังทำเลการค้าแหล่งใหม่ใจกลางย่านธุรกิจ เช่น ใจกลางเมืองมหาชัย , ย่านเยาวราช เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัทมีช่องทางหลักในการจัดจำหน่ายต่างๆ ดังนี้

บริษัทใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในแต่ละโครงการนั้นๆ และการขายผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ และผ่านนายหน้า (Agent) โดยการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและความคืบหน้าของโครงการผ่านสื่อที่หลากหลายช่องทาง เพื่อให้เกิดการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากที่สุด เช่น สื่อสิ่งพิมพ์ ป้ายโฆษณา อีเมล เว็บไซต์ เฟสบุ๊ก อื่นๆ เป็นต้น

2. ภาพรวมอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

หากจะกล่าวถึง เศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น ประเทศไทย มี GDP มูลค่า 15.4 ล้านล้านบาท โดยในภาคอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่า 9.6 แสนล้านบาท หรือคิดเป็น 6.2% ของ GDP ถ้ารวมภาคก่อสร้าง จะมีมูลค่าสูงถึง 1.4 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็น 8.8% ของ GDP รวม ซึ่งถือว่าใหญ่กว่าภาคการเงิน ภาคการคมนาคมและขนส่ง และภาคการสื่อสาร สะท้อนถึงสถานการณ์การลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังอยู่ในทิศทางที่ดีแต่อาจเกิดการชะลอตัวบ้างในบางช่วง เนื่องจากปัญหาการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบต่อประเทศไทยเช่นกัน โดยเฉพาะอุปสงค์จีนที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนในประเทศไทย ความกังวลจากการกำหนดอัตราเพดาน LTV ตามนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนดใช้ในปี 2562 นี้ ส่งผลให้มีการวางเงินดาวน์ที่สูงขึ้นสำหรับนักลงทุนที่มีทรัพย์สินอยู่ในมือมากกว่า 2 แห่ง แต่อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 ที่ผ่านมาทางผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ต่างอัดโปรโมชั่น เพื่อเร่งยอดขายในส่วนที่เหลืคงค้าง เพื่อระบายสินค้าที่มีอยู่ให้หมดลง ทั้งนี้ สินค้าประเภทคอนโดมิเนียมยังเป็นสินค้าที่สามารถเติบโตได้ดี ทั้งที่เศรษฐกิจของภาคส่วนอื่น อยู่ในช่วงขาลง โดยผลเฉลี่ยที่ผ่านมานั้นกลับปรับตัวขึ้น 6% - 21% เป็นผลมาจากการพัฒนาการ

คมนาคมของรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายในหลายพื้นที่ของกรุงเทพฯ และ ปริมาณพล ส่งผลให้เกิดโอกาสทางธุรกิจ ทำให้ในปี 2562 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ต่างเปิดโครงการตามแนวรถไฟฟ้าใหม่ ส่งผลให้ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์รวม มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยทำเลที่น่าจับตามอง ในปี 2562 คือ โซนกรุงเทพฯ ชั้นกลาง-นอก เช่น สวนหลวง บางแค สะพานใหม่ และลำลูกกา ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า โดยเฉพาะ สายสีเหลือง ลาดพร้าว-ศรีนครินทร์, สายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-หลักสอง ทำให้เกิดการขยายตัวของตลาดจากพื้นที่ชั้นใน ไปสู่ปริมาณพล

จากแผนการลงทุนของรัฐบาลที่ส่งเสริมการลงทุนระบบขนส่งมวลชนเพื่อเชื่อมต่อหัวเมืองสำคัญต่างๆ ของประเทศ เช่น รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ ทางด่วนพิเศษเชื่อมกรุงเทพมหานครและหัวเมืองต่างๆ และที่น่าจับตามองในปีนี้เป็น การผลักดันโครงการปรับปรุงสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นสนามบินนานาชาติ แห่งที่ 3 และเป็นท่าอากาศยานเชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรมการบิน รองรับการบินส่งทุกรูปแบบ , โครงการขยายท่าเรือมาบตาพุดและท่าเรือแหลมฉบัง เพื่อรองรับการส่งเสริมการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) อันได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง และมีการลงทุนโครงการรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน ดอนเมือง สุวรรณภูมิ และ อู่ตะเภา เข้าด้วยกัน เกิดเป็น HUB การลงทุนภาคการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในหัวเมืองตะวันออก ซึ่งเป็นการกระตุ้นการจ้างงานและการลงทุนของเอกชน ก่อให้เกิดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีการกระจายตัวไปสู่ภูมิภาคนี้และส่งผลให้เกิดการเติบโตของอุปสงค์-อุปทาน ที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง นอกจากนี้หลังจากมีพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปัจจุบันผ่าน มติ ครม.แล้วนั้น อาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างตลาดอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินมีการซื้อขายเปลี่ยนมือ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตมากขึ้น และทำให้ผู้ประกอบการที่มีที่ดินสะสมในมือเร่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่

ซึ่งแผนยุทธศาสตร์อสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับแผนการลงทุนและพัฒนาระบบขนส่งมวลชนของรัฐบาลเป็นหลัก นอกจากเป็นการกระจายความเจริญของเมืองแล้ว เป็นการส่งเสริมการลงทุนทำให้หัวเมืองสำคัญต่างๆ ของประเทศมีการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ จึงเป็นโอกาสทางการลงทุน โดยเลือกการลงทุนในจังหวัดชลบุรี ที่เป็นจังหวัดที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจ ทั้งทางด้านการท่องเที่ยวและบริการ และธุรกิจภาคอุตสาหกรรม โดยบริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียม ซีไซด์ บางแสน ตั้งอยู่ริมหาดบางแสน, โครงการคอนโดมิเนียม ปาล์มมิโอ ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์อุตสาหกรรมอมตะนคร



และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สยามไฮเอนรีสอร์ต ตั้งอยู่ใน อำเภอบ้านบึง เพื่อให้สอดคล้องการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามแผนการลงทุนของรัฐบาล

ในปีนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับแผนยุทธศาสตร์เดิมและพร้อมที่จะพัฒนาที่ดินที่มีอยู่และลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ๆ ตามแนวที่ดินที่ติดกับรถไฟฟาส่วนต่อขยายต่างๆ โดยเฉพาะที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สายสีเขียว สายสีชมพู และสายสีน้ำเงิน ที่เชื่อมชุมชนเมืองไปสู่พื้นที่ชานเมือง ที่ส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่อยู่อาศัย (Residential area) อย่างเช่น ตลาดพร้าว ตลาดกระบ้ง ลำลูกกา รามอินทรา และบางแค ตามลำดับ เพื่อพัฒนาโครงการให้ตอบสนองความต้องการของชุมชนนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็น คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮาส์ หรือ บ้านแฝด เป็นต้น

โดยในต้นปี 2562 บริษัทฯ ได้ขับเคลื่อนธุรกิจโดยร่วมมือกับ บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด ภายใต้ชื่อ บริษัท กิจการร่วมค้า เชียงใหม่รายวัน และ อีเอ็มซี จำกัด เพื่อร่วมมือกันพัฒนาและบริหารโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ เชียงใหม่” ที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาล สำหรับประชาชนที่ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ, ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาท ต่อเดือน, และประชาชนทั่วไป ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์เชียงใหม่ โดยโครงการฯ ตั้งอยู่ใน ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ บนพื้นที่ 15 ไร่กว่า ซึ่งมีอาคารทั้งหมด 7 อาคาร จำนวน 1,170 ยูนิต และอาคารพาณิชย์จำนวน 10 คูหา เริ่มเปิดจองโครงการฯ ในวันที่ 9 มีนาคม 2562 ที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับอย่างท่วมท้น ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบ ได้ประมาณปี 2563 นี้

การจัดหาผลิตภัณฑ์

- การจัดหาที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

ในการคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจเป็นหน่วยงานหลักในการสรรหาที่ดิน การสำรวจ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการมองหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนา ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการผ่านการทำงานร่วมกันกับฝ่ายอื่นๆ ได้แก่ ฝ่ายออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายการเงิน และฝ่ายการตลาด เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งนั้นๆ เช่น คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารพาณิชย์ โดย จะพิจารณาความเป็นไปได้ทางกฎหมาย เช่น การกำหนดความสูงของอาคาร ระยะห่างของโครงการจากถนน (Set back) เป็นต้น ส่วนฝ่ายออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์จะพิจารณาลักษณะที่ดิน ณ ทำเลที่กำหนด ให้มีการจัดวางผังโครงการที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงความเป็นไป

ได้ทางกฎหมาย และฝ่ายพัฒนาโครงการจะพิจารณาความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการ การประมาณการต้นทุนการก่อสร้างจากผังโครงการที่กำหนด นอกจากนี้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจำเป็นต้องประมาณการยอดขายโดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาด หรือการสำรวจตลาดใหม่ๆ เพื่อเพิ่มความแม่นยำในการคาดการณ์และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

- การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัท จัดซื้อวัตถุดิบทั้งหมดจากผู้จำหน่ายวัตถุดิบภายในประเทศ ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ผลิตภายในประเทศ และตัวแทนจำหน่ายภายในประเทศ โดยวัตถุดิบที่บริษัทสั่งซื้อจากผู้ผลิตวัตถุดิบภายในประเทศส่วนใหญ่จะเป็นวัตถุดิบทั่วไปที่ใช้ในงานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล และงานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไปเป็นหลัก เช่น เหล็ก ปูน สายไฟ ท่อพีวีซี ท่อน้ำ เป็นต้น ส่วนวัตถุดิบที่บริษัทสั่งซื้อจากตัวแทนจำหน่ายภายนอกประเทศ จะเป็นวัตถุดิบที่มีลักษณะพิเศษตามความต้องการของลูกค้า เช่น วัตถุดิบที่มีความหรุหระ มีราคาแพง ตัวอย่างเช่น โคมไฟ หม้อแปลงไฟฟ้า สวิตช์แรงสูง เครื่องทำความเย็น บั้มดับเพลิง ตู้สัญญาณเตือนไฟ

การควบคุมคุณภาพ บริษัทมีหลักเกณฑ์คัดเลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังผลิต และศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสม ตลอดจนการจัดส่งได้ตรงตามกำหนดเวลาของผู้ค้า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยจะทำการประเมินผลงานของผู้ค้าแต่ละรายเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าผู้ค้ารายนั้นยังคงปฏิบัติตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

- การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีและส่งมอบงานตรงตามกำหนดเวลาถือเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ ดังนั้นการคัดเลือกผู้รับเหมา บริษัทจะพิจารณาจากความสามารถของผู้รับเหมาในการก่อสร้างทั้งคุณภาพของงาน ระยะเวลาในการก่อสร้าง การส่งมอบงานตรงตามกำหนดเวลา โดยพิจารณาอยู่ภายใต้งบประมาณและมาตรฐานที่บริษัทกำหนด สำหรับการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่อยู่ในเขตจังหวัดชลบุรี บริษัทจึงใช้ผู้รับเหมาในพื้นที่ซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่าผู้รับเหมาในเขตกรุงเทพฯ เนื่องจากไม่มีค่าเดินทางและค่าขนย้ายอุปกรณ์ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทจัดหาผู้รับเหมารายย่อยหลายรายในการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งจะก่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนแผนการก่อสร้างให้ตอบสนองต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้อย่างทันท่วงที สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม นั้น บริษัทจะพิจารณากำลังการผลิตของสายงานก่อสร้างของ



บริษัทก่อนว่ามีเวลาที่จะไปดำเนินการก่อสร้างเองหรือไม่ หากมีงานจ้างก่อสร้างจากลูกค้าแล้ว บริษัทจึงจะทำการว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอก โดยจะว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวและทำสัญญาการก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ ซึ่งจะสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้บริษัทยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด และมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดตามมาตรฐาน ISO 9001:2015

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท อยู่ระหว่างดำเนินการวางแผนงานในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคของโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายในโครงการตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับโครงการที่ไม่กำหนดให้ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้บริษัท ให้ความสำคัญและคำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนใกล้เคียงเป็นสำคัญ

3. โครงการที่ยังส่งมอบไม่แล้วเสร็จ ปี 2561

บริษัทมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบในแต่ละโครงการดังนี้

โครงการ	ทำเล	ประเภท	เริ่มโครงการ	พื้นที่ขาย(ตร.ม.)	ความคืบหน้าโครงการ	พื้นที่ขายและมูลค่า		โอนแล้ว		คงเหลือ	
						ยูนิต	มูลค่า(บาท)	ยูนิต	มูลค่า(บาท)	ยูนิต	มูลค่า(บาท)
โครงการบ้านพักอาศัย											
สยามไฮยา	ด.หนองบอนแดง อ.บ้านโป่ง จ.ชลบุรี	ทาวน์โฮม	มี.ค.-58	5,801.20 ตร.ว.	76%	251	357,451,700.00	146	238,911,700.00	3	6,920,000.00
โครงการอาคารชุดพักอาศัย											
North Beach	ด.บางแสนล่าง ท่าวอวนนา ต.แสนสุข อ.เมือง จ.ชลบุรี	อาคารชุดพักอาศัย	ส.ค.-57	8,030.94	100%	200	508,917,500.00	15	42,998,611.00	16	52,513,007.00
Palmio	ช.วัดอุตะเกา อ.พนมไพร รัชช. ด.หนองไผ่แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี (อสมนคร)	อาคารชุดพักอาศัย	ส.ค.-57	7,476.00	39%	231	253,000,000.00	0	0.00	14	12,743,300.00
Urbite	ช.สุขุมวิท 36 อ.สุขุมวิท (ห่างจาก BTS ทองหล่อ 230 เมตร)	อาคารชุดพักอาศัย	ก.พ.-59	5,305.95	100%	130	930,000,000.00	75	488,293,914.00	34	260,278,570.00
โครงการประเภทนิคมอุตสาหกรรม											
**แลนด์มาร์ค มหานคร	ถ.นิคมรถไฟ ด.มหาราช อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	อาคารพาณิชย์ คอมมูนิตี้มอลล์	พ.ย.-57	25,477.25 6,338.00	100%	101 6,338	750,155,280.00 406,667,777.00	3	31,113,098.00	16 2,437	136,087,302.00
***สโตนวอลล์	ถ.เจริญกรุง เขตป้อมปราบแขวงป้อมปราบศัตรูพ่าย กทม.	พลาซ่า	ค.ค.-59	1,074.40	100%	1,074	431,616,908.00			408	
		ที่พักอาศัย		1,910.22		56	168,274,250.00	0	0.00	0	0.00

หมายเหตุ : ** มูลค่าทั้งหมดของโครงการแลนด์มาร์คมาหานคร คิดคำนวณจากค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่ารวม 30 ปี แล้วคิดกลับมาเป็นมูลค่า ณ ปัจจุบัน แยกเป็นส่วนของ คอมมูนิตี้มอลล์ทั้งสิ้น 406,667,777- บาท และอาคารพาณิชย์ จำนวน 750,155,280.- บาท การขายพื้นที่ในส่วนของการคอมมูนิตี้มอลล์ บริษัทจะทำสัญญากับลูกค้า โดยมีอายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี ต่อสัญญาครั้งละ 3 ปี ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในแต่ละราย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ ดังนั้นพื้นที่ที่ส่งมอบให้ร้านค้าแล้ว จำนวน 2,437 ตร.ม

*** มูลค่าทั้งหมดของโครงการสแตชั่น วัน คิดคำนวณจากค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่ารวม 30 ปี แล้วคิดกลับมาเป็นมูลค่า ณ ปัจจุบัน แยกเป็นส่วนของพลาซ่า ทั้งสิ้น 431,616,908 บาท และ ส่วนที่พักอาศัย จำนวน 168,274,250 บาท การขายพื้นที่ในส่วนของคอมมูนิตี้ออลล์ บริษัทฯ จะทำสัญญากับลูกค้า โดยมีอายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี ต่อสัญญาครั้งละ 3 ปี ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในแต่ละราย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ดังนั้นพื้นที่ที่ส่งมอบให้ร้านค้าแล้วและปล่อยเช่าแล้ว จำนวน 408.21 ตร.ม. โดยพื้นที่ได้ทำการปล่อยเช่าอายุสัญญาเช่า 1-3 ปี ได้ปล่อยเช่าให้กับสตาร์บัคส์คอฟฟี่, เซเว่นอีเลฟเว่น, ร้านขายหินมงคล ซึ่งพื้นที่ชั้นที่ 1 ได้ปล่อยเช่าเต็มพื้นที่แล้ว



ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการ

ความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการ อาจเกิดได้จากหลายปัจจัย ซึ่งส่งผลกระทบต่อระยะเวลาแล้วเสร็จของโครงการ โดยอาจจะเกิดจาก ผู้ว่าจ้าง เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ หรือ รายละเอียดของโครงการ การจ้างผู้รับเหมา และการผิดพลาดคลาดเคลื่อนทางด้านการเงิน ที่ใช้ในการสนับสนุนงานก่อสร้าง นอกจากนี้ความล่าช้าอาจเกิดจากปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง หรือ การปรับเปลี่ยนชนิดวัสดุระหว่างก่อสร้าง รวมทั้งความล่าช้าอาจเกิดจากการขาดประสบการณ์ของผู้บริหารงานก่อสร้าง ซึ่งความล่าช้าเหล่านี้อาจเป็นมีผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในการบริหารจัดการและได้มีการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานเพื่อป้องกันความบกพร่องที่อาจเกิดขึ้นได้ บริษัทฯ มีการวางแผนการทำงานอย่างชัดเจน และติดตามการทำงานให้เป็นไปตามแผนงานอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ หากมีปัญหาความล่าช้า บริษัทฯ ได้มีการสื่อสาร ทำความเข้าใจกับ เจ้าของโครงการถึงสาเหตุของปัญหา และเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหา เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามกำหนด โดยมีการจัดเตรียมบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญอย่างเพียงพอ รวมทั้ง วัสดุอุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพ และทันสมัย ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงเรื่องการจัดสรรทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดเป็นสำคัญ

2. ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนแรงงาน และความผันผวนของราคาน้ำมัน

การประมาณการต้นทุนโครงการที่แม่นยำ และควบคุมต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงให้อยู่ในประมาณการที่กำหนดไว้ เป็นปัจจัยสำคัญในการบริหารสัญญางานก่อสร้างในแต่ละโครงการให้มีผลกำไร ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การประมาณการต้นทุนหลักจะขึ้นอยู่กับต้นทุนราคาของวัสดุก่อสร้าง หากเศรษฐกิจมีการผันผวน หรือเปลี่ยนแปลงราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการก่อสร้าง รวมทั้งต้นทุนแรงงานที่มีการเปลี่ยนแปลงตามระดับอุปสงค์ และอุปทานตามภาวะการณ์ต่างๆ ความเสี่ยงทางอ้อมที่เกิดจากการผันผวนของราคาน้ำมัน มีผลกระทบต่อกระบวนการประมาณการ ซึ่งเป็นผลให้เกิดการประมาณการต้นทุนโครงการที่ไม่แม่นยำ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ มีการวางแผนและบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยง จากต้นทุนวัสดุก่อสร้างโดยจัดหาแหล่งวัสดุก่อสร้างหลักที่มีศักยภาพเพื่อรองรับปริมาณความต้องการใช้จำนวนมาก ในหลายๆ แหล่ง และ เพิ่มอำนาจการต่อรองซื้อจากการซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมากต่อการซื้อในแต่ละครั้ง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว นอกจากเป็นการลดความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งยังป้องกันปัญหาความขาดแคลนวัสดุก่อสร้างในทางอ้อม และการขึ้นราคาวัสดุเกินความเป็นจริง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยตกลงราคาส่งมอบวัสดุ

ก่อสร้างไว้ล่วงหน้า เพื่อป้องกันความผันผวนทางด้านราคา ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนโครงการได้ตลอดระยะเวลาที่ดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการพิจารณาทบทวนแผนการก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน จากการไม่ได้รับชำระเงินหรือได้รับชำระเงินล่าช้า

สำหรับธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สภาพคล่องทางการเงินมีผลต่อการดำเนินการก่อสร้าง โครงการต่างๆ ให้แล้วเสร็จตามกำหนด ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญเนื่องจากต้องมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอ เพื่อใช้ในการจัดหาวัสดุอุปกรณ์ และ ค่าจ้างแรงงานต่างๆ อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้พยายามลดความเสี่ยงด้วยการตรวจสอบสถานะทางการเงิน รวมทั้งความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการที่บริษัทจะเข้าร่วมประมูลงานอย่างละเอียด อาทิเช่น ตรวจสอบสถานะทางการเงินผ่านธนาคารที่ลูกค้าขอสินเชื่อ และคำนึงถึงปัจจัยและสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ประกอบด้วย รวมทั้งบริษัท ได้จัดทำประมาณการทางการเงินในแต่ละโครงการและเจรจาถึงเงื่อนไขการชำระราคาที่ดีเหมาะสมก่อนทำสัญญาว่าจ้าง ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน จากการไม่ได้รับชำระเงินหรือได้รับชำระเงินล่าช้า

4. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

เนื่องจาก บริษัทฯรับเหมาก่อสร้างที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น ความพยายามรักษาสภาพคล่องของธุรกิจเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ทำให้เกิดสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การแข่งขันทางด้านราคาเพื่อให้ชนะการประมูล อย่างไรก็ตาม ในสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นนั้น บริษัทฯ มีนโยบายในการประมูลงานที่บริษัทฯมีความเชี่ยวชาญชำนาญ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนได้ เพื่อที่จะรักษาระดับกำไรขั้นต้นในอัตราที่เหมาะสม และเป็นผลทำให้บริษัท เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในการประมูลอีกทางหนึ่ง รวมทั้ง ศักยภาพของบริษัทฯ ที่สามารถให้บริการดำเนินงานก่อสร้างได้หลากหลาย อาทิเช่น งานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรม งานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและสุขาภิบาล รวมทั้งงานระบบความปลอดภัย เป็นต้น และได้รับความเชื่อถือจาก บริษัทวิศวกรที่ปรึกษารวมถึงเจ้าของโครงการต่างๆ ในการเสนอส่งเข้าร่วมประมูลงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯมีแผนงานลดความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยให้ความสำคัญในการแสวงหาทำเลที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมุ่งเน้นพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าทั้งภาคเอกชนและภาคราชการ เพื่อเพิ่มโอกาสในการให้บริการ รักษาฐานลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง



5. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา และ แรงงานที่มีคุณภาพ

ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งส่งผลให้การดำเนินงานโครงการแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด หากขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพย่อมส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการส่งมอบ เนื่องจากผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ จะสามารถวางแผนงาน ควบคุม ดูแล และตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานที่กำหนด ทั้งด้าน การจัดสรรวัสดุอุปกรณ์ บุคลากรแรงงาน ตลอดจนการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เช่นเดียวกับ ความเสี่ยงด้านการขาดแคลนแรงงาน ทำให้เกิดผลกระทบต่อการก่อสร้างที่ล่าช้า ไม่สามารถส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการคัดสรรผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาประเมินจากความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์การทำงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีวิศวกรประจำโครงการเพื่อควบคุม และช่วยแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าให้กับผู้รับเหมา อีกทั้ง บริษัทฯ มีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้รับเหมา อย่างเป็นระบบ และชัดเจน และจัดให้มีการประชุมผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาแต่ละราย จะดำเนินงานตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพภายใต้คุณภาพมาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากปัญหาการขาดแคลนแรงงาน โดยมีแผนการเตรียมจัดหาแรงงานต่างชาติบางส่วนมารองรับ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการเปิดการค้าเสรีของภาครัฐ อีกทั้ง ยังได้ประโยชน์ทางอ้อมจากการ ลดต้นทุนค่าจ้างแรงงานอีกด้วย

6. ความเสี่ยงต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

ธุรกิจก่อสร้าง เป็นธุรกิจที่เติบโตไปในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงโครงการพัฒนาประเทศ เช่น โครงการสาธารณูปโภค อาคารที่พักอาศัย และอาคารสำนักงาน เป็นต้น ความเสี่ยงของธุรกิจก่อสร้างอยู่ที่เสถียรภาพทางการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดนโยบายบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในแต่ละช่วง รวมทั้งบริษัทฯ จะดำเนินการสรรหาผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้มากที่สุด ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสร้างยอดขาย เติบโตได้อย่างมีเสถียรภาพ และยั่งยืน

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 15,180,632,144 บาท ทุนเรียกชำระแล้ว 8,433,754,763 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,433,754,763 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

การกระจายการถือหุ้นตามจำนวนรายชื่อที่ถือ โดยแบ่งช่วงจำนวนหุ้นที่ถือตามจำนวนรายชื่อของผู้ถือหุ้น ดังนี้

ช่วงจำนวนหุ้นที่ถือ	ณ 28 ธันวาคม 2561		
	จำนวนหุ้น	จำนวนรายชื่อที่ถือ	% รายชื่อที่ถือ
1 - 999,999	9,725	392	0.00
1,000,000 – 10,000,000	2,025,130,373	5,156	24.01
10,000,000 – ขึ้นไป	6,408,614,665	18	75.99
รวม	8,433,754,763	5,566	100.00

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัท ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นการปิดสมุดครั้งล่าสุดจัดทำโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

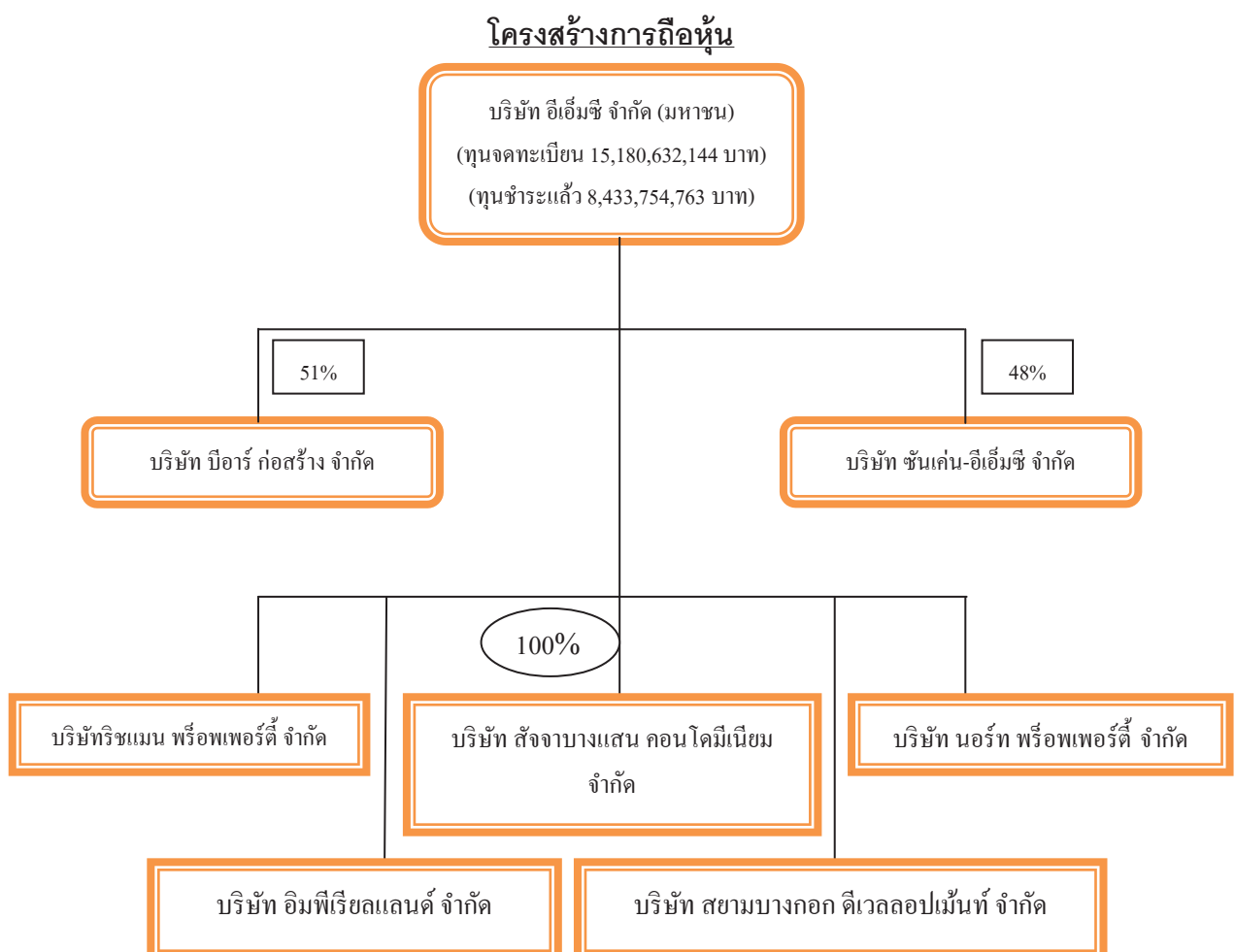
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. นายชินชัย ลีนะบรรจง	1,687,973,215	20.014
2. บริษัท แคปปิตอล เอ็นจิเนียริ่ง เน็ตเวิร์ค จำกัด(มหาชน)	1,111,753,384	13.182
3. บริษัท ระยองไวร์ อินดัสตรี จำกัด(มหาชน)	704,841,300	8.357
4. นายวรวิทย์ ลีนะบรรจง	658,810,100	7.812
5. นางสาวชินสิริ ลีนะบรรจง	596,652,091	7.075
6. นางสาวชินรี ลีนะบรรจง	420,000,000	4.980
7. BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH	347,468,800	4.120
8. นายชนะชัย ลีนะบรรจง	185,308,847	2.197
9. นางสาวน้ำทิพย์ ชลสายพันธ์	110,000,000	1.304
10. MITSUBISHI UF J MORGAN STANLEY SECURITIES CO.,LTD	92,190,000	1.093



(2) รายชื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6 10 รายการของบริษัท ณ วันที่ 2 มกราคม 2562 ซึ่งเป็นการปิดสมุดครั้งล่าสุด จัดทำโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. นายชินชัย ลีนะบรรจง	1,009,286,307	23.935
2. บริษัท แคปปิตอล เอ็นจิเนียริง เน็ตเวิร์ค จำกัด(มหาชน)	646,569,392	15.333
3. นายวรวิทย์ ลีนะบรรจง	329,405,050	7.812
4. นางสาวชินสีร์ ลีนะบรรจง	298,326,045	7.075
5. บริษัท ระยองไวร์ อินดัสตรี จำกัด(มหาชน)	276,802,550	6.564
6. นางสาวชินรี ลีนะบรรจง	210,000,000	4.980
7. BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH	173,734,400	4.120
8. นายชนะชัย ลีนะบรรจง	92,654,423	2.197
9. นายถาวร เสรีดีเลิศ	57,249,400	1.358
10. LGT BANK (SINGAPORE) LTD	50,901,350	1.207

(3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีการถือหุ้นในบริษัทย่อย และในบริษัทร่วม ดังนี้



โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท ปิอาร์ ก่อสร้าง จำกัด

1. นางสาวทิพย์คนางค์ เลิศโกมลสุข	48.9984%
2. นายพีระพล พิภวากร	0.0016%
3. บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	51.0000%

รวม **100%**

โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท อีเอ็มซี – ชันเค่น จำกัด

1. นายไพบูลย์ ทองระอา	0.00025%
2. นายกฤษณะ สง่าแสง	0.00025%
3. บริษัทบางกอก เอ็มยูเอฟจี จำกัด	3.00000%
4. บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	47.99950%
5. บริษัท ชันเค่น เซ็ตสุปี โคเกียว จำกัด	49.00000%

รวม **100%**

ทั้งนี้ในส่วนผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(3) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นมีผลกระทบต่อกรออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัท และสาระสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงาน

- ไม่มี -

หลักทรัพย์แปลงสภาพ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติ ดังนี้

ให้บริษัทขอออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 6 (EMC-W6) จำนวน 4,216,877,381 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและชำระค่าหุ้น ในอัตรา 2 หุ้นเดิมต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ในกรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง โดยใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุ 5 ปี และไม่มีราคาเสนอขาย กำหนดราคาการใช้สิทธิ 0.15 บาทต่อหุ้น อัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (โดยอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ ในกรณีที่มีการปรับสิทธิ)

รายละเอียดเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 6 (EMC-W6)

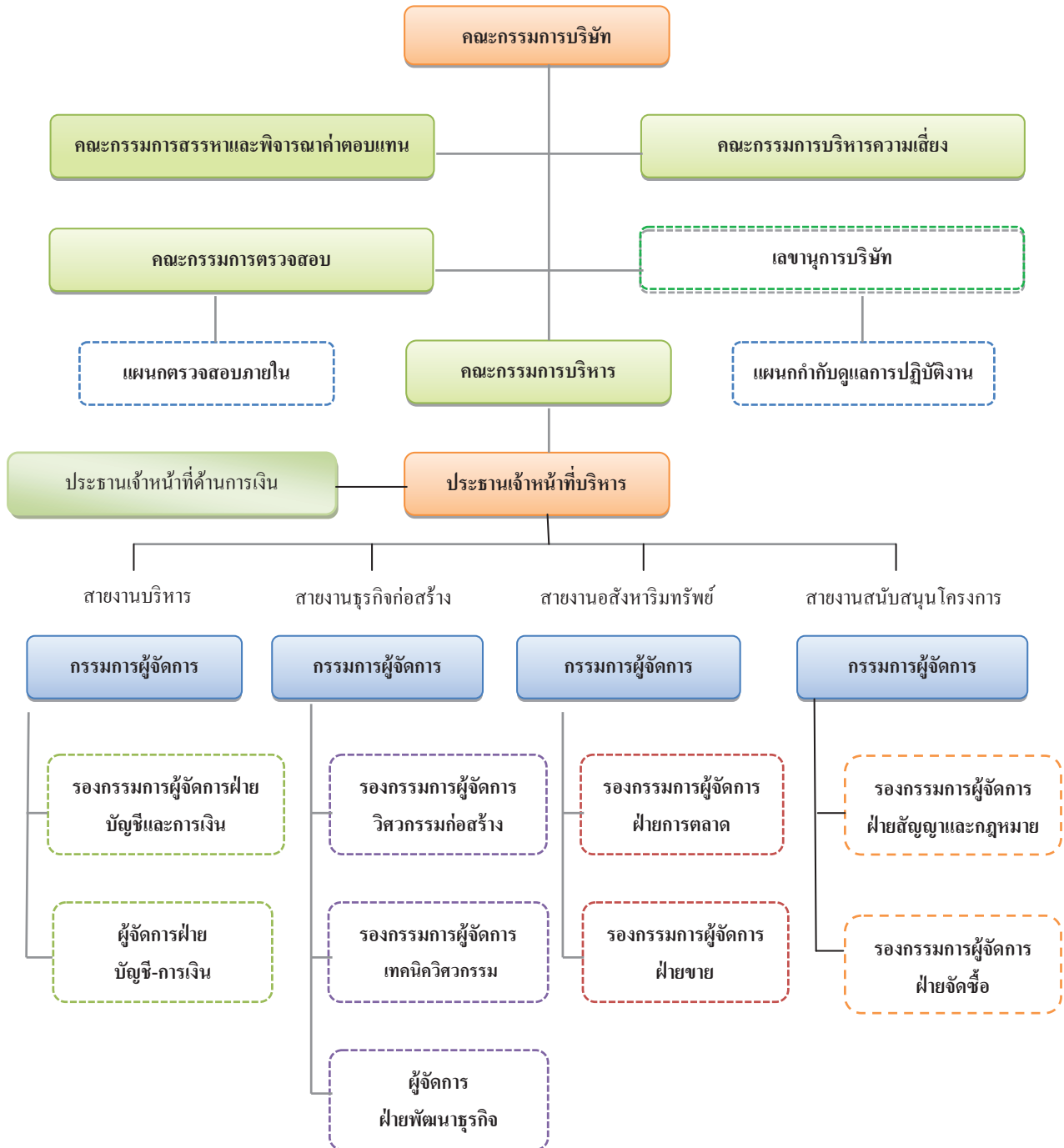
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้



เสนอขายให้แก่	: จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิที่มีสิทธิจองซื้อหุ้น สามัญของบริษัท ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 และให้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและได้รับการจัดสรรหุ้นดังกล่าว ในอัตราส่วน 2 หุ้นใหม่ที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในกรณีที่มีเศษหุ้นให้ปัดทิ้ง
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	: 0 บาท (ศูนย์บาท)
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 4,216,877,381 หน่วย
จำนวนหุ้นที่สำรองไว้เพื่อการใช้สิทธิ	: 4,216,877,381 หน่วย
วันที่ออกไปสำคัญแสดงสิทธิ	: 5 พฤศจิกายน 2561
วันที่ครบกำหนดอายุ	: 15 ตุลาคม 2566
อายุ	: 5 ปี นับแต่วันที่ออกไปสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
ราคาใช้สิทธิ	: 0.15 บาท เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: ใช้สิทธิครั้งแรกในวันที่ 15 เมษายน 2562 และสามารถใช้อัตราตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในทุกวันที่ 15 ของเดือน เมษายน และ 15 ตุลาคม ของแต่ละปีปฏิทินตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ในกรณีที่วันกำหนดการใช้สิทธิตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิดังกล่าวเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง
จำนวนหน่วยที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ	: 4,216,877,381 หน่วย

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กรของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ณ 31 ธันวาคม 2561





1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ ดังต่อไปนี้

			วันที่ดำรงตำแหน่ง
1. นายชนะชัย	ลีนะบรรจง	ประธานกรรมการบริษัท	27 เมษายน 2550
2. นายรัฐชัย	ภิชญภูมิ	รองประธานกรรมการบริษัท	15 สิงหาคม 2559
3. นายวรวิทย์	ลีนะบรรจง	รองประธานกรรมการบริษัท	18 ธันวาคม 2558
4. นายไพบูลย์	ทองระอา	กรรมการบริษัท	28 กุมภาพันธ์ 2561
5. นายกฤษณะ	สง่าแสง	กรรมการบริษัท	15 สิงหาคม 2559
6. ว่าที่ร.ต.เมธี	อิทธิวิรัชย์	กรรมการบริษัท	15 มีนาคม 2560
7. นางสาวเพรามาตร	หันตรา	ประธานกรรมการตรวจสอบและอิสระ	23 มิถุนายน 2559
8. นางสาวทวิศรี	วิทยาธิปไตย	กรรมการตรวจสอบและอิสระ	23 มิถุนายน 2559
9. ดร.เยาวรินทร์	ศรีชัยนันท์	กรรมการตรวจสอบและอิสระ	23 มิถุนายน 2559
10. นายปณณณธีร์	ศรีว่องไทย	กรรมการตรวจสอบและอิสระ	24 เมษายน 2551

เลขานุการคณะกรรมการบริษัท : ว่าที่ ร.ต.เมธี อิทธิวิรัชย์

จำนวนครั้งของการประชุมของคณะกรรมการ

ในปี 2561 กรรมการแต่ละท่านได้เข้าร่วม การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 1 ครั้ง
 คณะกรรมการบริษัท 7 ครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบ 13 ครั้ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา
 ค่าตอบแทน 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

ชื่อ	นามสกุล	สามัญ ผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561	คณะกรรมการ บริษัท (7 ครั้ง)	คณะกรรมการ การตรวจสอบ (13 ครั้ง)	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน (1 ครั้ง)
นายชนะชัย	ลีนะบรรจง	ไม่เข้า	7	-	-
นายไพบูลย์	ทองระอา	ไม่เข้า	5	-	-
นายรัฐชัย	ภิชญภูมิ	เข้า	7	-	-
นายวรวิทย์	ลีนะบรรจง	เข้า	6	-	-
นายกฤษณะ	สง่าแสง	เข้า	7	-	-
นายบุญทัศน์	สุเมธวานิชย์	ไม่เข้า	2	-	-
ว่าที่ ร.ต.เมธี	อิทธิวิรัชย์	เข้า	7	-	1
นางสาวเพรามาตร	หันตรา	เข้า	7	13	1
นางสาวทวิศรี	วิทยาธิปไตย	เข้า	7	13	1
ดร.เยาวรินทร์	ศรีชัยนันท์	เข้า	7	13	1
นายปณณณธีร์	ศรีว่องไทย	เข้า	6	13	-

หมายเหตุ: นายไพบูลย์ ทองระอา ดำรงตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561
 นายบุญทัศน์ สุเมธวานิชย์ ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ

“นายชนะชัย ลีนะบรรจง หรือ นายรัฐชัย ภิทยภูมิ หรือ นายวรวิทย์ ลีนะบรรจง ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายกฤษณะ สง่าแสง หรือ นายไพบูลย์ ทองระอา รวมกันเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท”

ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
2. กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัทฯและผู้ถือหุ้น
3. กำกับดูแลให้บริษัทฯปฏิบัติตามประกาศ ข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และการดำเนินการใด ๆ ที่กฎหมายกำหนด
4. พิจารณามติและ/หรือให้ความเห็นชอบต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน การซื้อหรือขายทรัพย์สินที่สำคัญ การลงทุนในธุรกิจใหม่หรือลงทุนในบริษัทอื่น ที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

เว้นแต่ในเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ ได้แก่ เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การขายหรือโอนกิจการของบริษัทฯทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือ



การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทฯ การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ เป็นต้น

5. พิจารณานอุมัติงบการเงินในแต่ละไตรมาส และงบการเงินประจำปีที่ผ่านมาการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว ก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบุคคลทั่วไป

6. พิจารณาโครงสร้างการบริหารงาน แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการอื่นตามความเหมาะสม

7. ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณอย่างต่อเนื่อง

8. กรรมการจะต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

9. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาที่บริษัทฯ ทำขึ้น หรือถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

10. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่ง หรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัทหรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิกเพิกถอนเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรืออำนาจนั้น ๆ ได้เมื่อเห็นสมควร

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทอาจมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ซึ่งการมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะ เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร สามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

ในปี 2561 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุม รวม 7 ครั้ง

การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดวันเวลาประชุมล่วงหน้าตลอดทั้งปี ซึ่งจะกำหนดวาระหลัก และวาระพิจารณาติดตาม ผลการดำเนินงานเป็นประจำ อีกทั้งมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารการประชุมล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลา

ศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้อาจจะมีการประชุมเพิ่มเติมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ตามความจำเป็นและเร่งด่วน โดยเลขานุการคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการยืนยันกำหนดนัดหมายการประชุมแต่ละครั้ง หรือทำการนัดหมายใหม่ในกรณีที่มีการเลื่อนกำหนดเดิม หรือเรียกประชุมวาระเร่งด่วน และทำการจัดเตรียมเอกสารประกอบการประชุมจัดส่งให้กรรมการ การประชุมแต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง ซึ่งกรรมการทุกท่านมีอิสระในการให้ความเห็น และเสนอแนะแนวทางปฏิบัติ ซึ่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ในการจัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จภายใน 14 วัน ดำเนินการส่งรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดเก็บรักษารายงานการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมกรรมการ

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

ในปี 2561 กรรมการของบริษัท จำนวน 10 คน ได้ประเมินตนเองตามแบบประเมินที่เลขานุการบริษัทได้จัดส่งให้เพื่อประเมินตนเองของคณะกรรมการ ตามนโยบายการกำกับหลักการดูแลกิจการที่ดี และหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งวัดผลการประเมินปีละ 1 ครั้ง โดยมีขั้นตอนการประเมินในช่วงปลายเดือนธันวาคม เพื่อจัดทำ รายงานสรุปผลคะแนน และได้นำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในปีถัดไป สำหรับผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทประจำปี 2561 มีการนำเสนอผลคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 และผลคะแนนการประเมินตนเองของคณะกรรมการได้นำส่งให้เลขานุการบริษัทได้จัดเก็บไว้เป็นหลักฐาน

หัวข้อประเมิน	คะแนนเต็ม	คะแนนที่ได้ (ถัวเฉลี่ย)	เทียบเป็น%
1.โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	1,300	1,280	98.46
2.บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	2,000	1,975	98.75
3.การประชุมคณะกรรมการ	900	880	97.77
4.การทำหน้าที่ของกรรมการ	700	680	97.14
5.ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	500	490	98.00
6.การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	600	590	98.33
รวม	6,000	5,895	98.25



2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังมีรายนามต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| 1. นางสาวเพรามาตร หันตรา | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นางสาวทวิศรี วิทยาธิปไตย | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสาวเยาวรินทร์ ศรีชัยนันท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายบัณฑิตธนธีร์ ศรีว่องไทย | กรรมการตรวจสอบ |

เลขานุการ คณะกรรมการตรวจสอบ : นายธิตินกรณ์ ประเสริฐวชิรกุล

กรรมการลำดับที่ 1 เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารและกฎหมาย กรรมการลำดับที่ 2 เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่สามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ กรรมการลำดับที่ 3 เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบริหารและกฎหมาย กรรมการลำดับที่ 4 เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านกฎหมาย

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. พิจารณาการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันและอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามกฎเกณฑ์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด และรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

2. พิจารณางบการเงินในแต่ละไตรมาส และงบการเงินประจำปีที่ผ่านมาการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายบริหารก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบุคคลทั่วไป การสอบทานงบการเงินเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลทางการเงินให้มีความสมบูรณ์ เชื่อถือได้และมีความโปร่งใส โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี รวมทั้งกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

3. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือ หน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมถึงสอบทานระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

4. สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามแผนงานที่กำหนดไว้ เพื่อให้หน่วยงานต่างๆ มีระบบการควบคุมภายในที่ดีขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้การทำงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

5. สอบทานให้บริษัทฯปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

6. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทน และประเมินผลงานของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

7. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดอย่างน้อย ดังนี้

- ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
- ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
- ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

- ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

- ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวม ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย

- รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม รวม 13 ครั้ง

3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการ ดังต่อไปนี้

- | | | |
|-------------------|-------------|---------------------------------------|
| 1. นางสาวทวิศรี | วิทยาธิปไตย | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2. นางสาวเพรามาตร | หันตรา | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 3. ดร.เยาวรินทร์ | ศรีชัยนันท์ | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |

เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน : นางสาวนันทกานต์ นวลเพ็ญ



ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณาสรรหา ประเมิน คัดเลือก บุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท
2. พิจารณานักบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ตามที่เสนอโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. พิจารณาเสนอบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอขออนุมัติแต่งตั้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งที่ว่างลง
4. พิจารณาทบทวนเกณฑ์คุณสมบัติของกรรมการอิสระและเสนอขออนุมัติเปลี่ยนแปลงใดๆ ต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาและทบทวนโครงสร้างระบบการจ่ายเงินเดือนของบริษัทฯ ตลอดจนเสนอแนวทางและวิธีการ การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง
6. เสนอนโยบายการพิจารณาคำตอบแทนให้แก่ฝ่ายจัดการ โดยให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ
7. พิจารณางบประมาณการขึ้นค่าจ้าง การเปลี่ยนแปลงค่าจ้างและผลตอบแทน เงินรางวัลประจำปีของเจ้าหน้าที่ระดับผู้บริหาร ก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2561 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีการประชุม รวม 1 ครั้ง

4. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการ ดังต่อไปนี้

1. นายชนะชัย	ลีนะบรรจง	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวรวิทย์	ลีนะบรรจง	กรรมการบริหาร
3. นายกฤษณะ	สง่าแสง	กรรมการบริหาร
4. นายไพบุลย์	ทองระอา	กรรมการบริหาร
5. นายรัฐชัย	ภิษยภูมิ	กรรมการบริหาร
6. นางอัญชลี	ลีนะบรรจง	กรรมการบริหาร

เลขานุการคณะกรรมการบริหาร: ว่าที่ ร.ต.เมธี อธิวิวิชัย

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ดำเนินกิจการและบริหารกิจการของบริษัทฯตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบข้อกำหนด คำสั่ง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

2. พิจารณากำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ แผนการดำเนินธุรกิจและงบประมาณประจำปีของบริษัท การบริหารทรัพยากรบุคคล การลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การขยายงาน การประชาสัมพันธ์ และควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามเป้าหมายเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ

3. พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ ทั้งนี้ให้รวมถึงการพิจารณาและอนุมัติการเปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมงบประมาณประจำปีในระหว่างที่ไม่มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบในการประชุมคราวต่อไป

4. พิจารณาอนุมัติ และ/หรือให้ความเห็นชอบรายการเกี่ยวกับการลงทุน การบริหารการเงิน การบริหารงานทั่วไป การจัดจ้างและจัดซื้อ และรายการอื่นใดที่เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้ขอบเขตอำนาจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

5. พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญ ๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว

6. ให้คำแนะนำการขยายธุรกิจและการร่วมทุนกับบุคคลอื่นภายใต้ขอบเขตอำนาจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบ / เพื่อทราบ ในการประชุมคราวต่อไป

7. เป็นคณะที่ปรึกษาฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับนโยบายด้านการเงิน การตลาด การบริหารงานบุคคล และด้านการปฏิบัติการอื่นๆ

8. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัทฯ การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

9. คณะกรรมการบริหารอาจมอบอำนาจช่วงให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าว มีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้อำนาจของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือการมอบอำนาจช่วง ต้องไม่เป็นการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการใดที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับคณะกรรมการบริหารมีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือประกาศ



ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ขอบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

ในปี 2561 คณะกรรมการบริหาร มีการประชุม รวม 51 ครั้ง

5. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ ดังต่อไปนี้

- | | | |
|----------------|-------------|-------------------------------|
| 1. นายวรวิทย์ | สินะบรรจง | ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นายพินิจ | กานติกุล | กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 3. นายกรฤช | ประคองวิทยา | กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 4. นางสาววนิดา | พ่วงบุญมาก | กรรมการบริหารความเสี่ยง |

เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง : นางสาวนัทธกันต์ นวลเพ็ญ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดแนวทางในการบริหารและกรอบดำเนินการบริหารความเสี่ยง
2. ประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ทั้งที่เกิดจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก
3. เสนอแนะวิธีป้องกันและวิธีลดระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
4. ติดตาม ประเมินผล และปรับปรุงแผนการดำเนินงาน เพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับสถานะการดำเนินธุรกิจ

5. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด

ในปี 2561 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประชุมร่วมกับฝ่ายบริหารและได้กำหนดแนวทางการทำงาน อย่างไรก็ตามบริษัทมีคณะทำงานเกี่ยวกับการติดตามหนี้และโครงการที่มีปัญหา ซึ่งถือเป็นการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ ได้มีการประชุมสม่ำเสมอ 1 วันต่อสัปดาห์

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

1 การสรรหากรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทำหน้าที่ในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯหรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่ากับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

(ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หมายถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน)

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ



6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจาก บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

2 การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทำหน้าที่ในการสรรหาผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติและประสบการณ์ตามที่บริษัทฯ ต้องการ มีเวลาอย่างเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ และนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท/ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1. เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

3. บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาด

4. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งที่ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งให้ตรงออกเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกหรือปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีถัดไป ให้กรรมการคนที่ยอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

5. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะผู้บริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูง ดังต่อไปนี้

1. นายชนะชัย ลีนะบรรจง	ประธานกรรมการบริษัท/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายรัฐชัย ภิษยภูมิ	ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการเงิน
3. นายไพบุลย์ ทองระอา	กรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้าง
4. นายวรวิทย์ ลีนะบรรจง	กรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุนโครงการ
5. นายกฤษณะ สง่าแสง	กรรมการผู้จัดการ สายงานวิศวกรรมงานระบบ
6. นางอัญชลี ลีนะบรรจง	กรรมการผู้จัดการ สายงานบริหาร
7. นายวชร ภัคดีมณฑล	รองกรรมการผู้จัดการ
8. นายพินิจ กานตกุล	รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส
9. นายวชร ภัคดีมณฑล	รองกรรมการผู้จัดการ
10. นางสาวนิตา พ่วงบุญมาก	รองกรรมการผู้จัดการ
11. นายกรกฤช ประคองวิทยา	รองกรรมการผู้จัดการ
12. นายศักติพงศ์ โคตรบุตร	รองกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัทฯ (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

การกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมถึงตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้าประกัน มีรายละเอียดดังนี้



วงเงินอนุมัติ

	ธุรกรรมการลงทุน	ธุรกรรมทางการเงิน
กรรมการผู้จัดการ	-	ไม่เกิน 100 ล้านบาท
คณะกรรมการบริหาร	5% สิ้นทรัพย์รวม ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ไม่เกิน 500 ล้านบาท
คณะกรรมการบริษัท	50 ล้านบาทขึ้นไป	ไม่จำกัดจำนวน

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้สรรหาและแต่งตั้งเลขานุการบริษัท โดยปัจจุบันได้มอบหมายให้ ว่าที่ ร.ต. เมธี อธิวิริชัย ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการ

1. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการบริษัท
2. จัดทำและเก็บรักษาหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานประจำปี
3. จัดทำและเก็บรักษาหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
4. ติดตามให้มีการดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
5. เก็บรักษาและส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการบริษัทและผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของบริษัทฯ ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ
6. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กฎหมาย และข้อบังคับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งประกาศและข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2561 ภายในวงเงิน 4,000,000 บาท รายละเอียดดังนี้

เบี้ยประชุม

- ประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าเบี้ยประชุม 30,000 บาท ต่อครั้งที่เข้าประชุม
- กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, กรรมการตรวจสอบ จะได้รับค่าเบี้ยประชุม 20,000 บาท ต่อครั้งที่เข้าประชุม

คำตอบแทนอื่น ๆ ของคณะกรรมการ

- ไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ของกำไรสุทธิ
- สำหรับกรรมการที่อยู่ในวาระไม่ครบปี ให้จ่ายตามระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งในปีนั้น

บริษัทจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการปี 2561 จำนวนรวม 2.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 2.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.00 โดยมีรายละเอียดการจ่ายเป็นรายบุคคล ดังนี้

ค่าเบี้ยประชุมรวม

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม (บาท) ประจำปี 2561
นายชนะชัย สีนะบรรจง	ประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร	210,000
นายไพฑูรย์ ทองระอา	กรรมการบริษัท	100,000 (ดำรงตำแหน่ง 28 ก.พ.61)
นายรัฐชัย กิษยภูมิ	รองประธานกรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	140,000
นายวรวิทย์ สีนะบรรจง	รองประธานกรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	120,000
นายกฤษณะ สว่างแสง	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	140,000
นายบุญทัศน์ สุขเมธวานิชย์	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	40,000 (ลาออก 30 เม.ย.61)
ว่าที่ร.ต.เมธี อธิธิวิชัย	กรรมการบริษัท	140,000
นายปิ่นฉัตรศิริ ศรีว่องไทย	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	380,000
นางสาวเพรามาตร หันตรา	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	530,000
นางสาวทวิศรี วิภาธิปัดย์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน, กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	400,000
ดร.เขาวรินทร์ ศรีชัยนันท์	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน, กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	400,000
รวมค่าเบี้ยประชุม		2,600,000

คำตอบแทนอื่น ๆ

- ไม่มี -

คำตอบแทนรวมของผู้บริหาร

- ค่าตอบแทนรวมในรูปเงินเดือน และรายได้อื่น ๆ รวมทั้งสิ้น 30.47 ล้านบาท แบ่งออกเป็นเงินเดือน 24.73 ล้านบาท ค่าตอบแทนเบี้ยประชุม 2.60 ล้านบาท ผลประโยชน์พนักงาน 3.14 ล้านบาท



บุคลากร

บุคลากรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 296 คน แบ่งออกได้ ดังนี้

	จำนวนคน
ผู้บริหารและพนักงานสนับสนุนผู้บริหาร	10
สายงานวิศวกรรมก่อสร้าง	82
สายงานวิศวกรรมระบบ	63
สายงานบัญชีและการเงิน+สายงานบริหาร	68
สายงานควบคุมงบประมาณและจัดซื้อ	31
สายงานอสังหาริมทรัพย์	42
รวม	296

ณ 31 ธันวาคม 2561 ผลตอบแทนรวมของบุคลากรของบริษัท รวมทั้งสิ้น จำนวน 147.89 ล้านบาท (ผลตอบแทนดังกล่าวประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และผลประโยชน์อื่น ๆ) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารที่ได้แจ้งไว้ในข้อ 4

นโยบายพัฒนาทรัพยากรมนุษย์

การบริหารทรัพยากรบุคคลของบริษัทฯ

เนื่องจากทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความสำเร็จของธุรกิจก่อสร้าง ทางบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการบริหารทรัพยากรบุคคล ภายใต้กรอบการดำเนินการที่สำคัญทั้ง 3 ประการด้วยกัน คือ

- E Expertise = การพัฒนาบุคคลให้มีความชำนาญในงานที่รับผิดชอบ
- M Motivation = การสร้างแรงจูงใจในการทำงาน
- C Career Path = การกำหนดความก้าวหน้าในอาชีพ

การบริหารทรัพยากรบุคคล จึงมุ่งเน้นให้พนักงานมีความสามารถทั้งในด้านของทักษะในการทำงานควบคู่ไปกับทักษะในด้านการบริหารงาน (Technical and Managerial Skill) เพื่อตอบสนองต่อการขยายตัวของธุรกิจ ดังนี้

1. การสรรหาทรัพยากรบุคคลที่มีคุณภาพ (Recruitment and Selection) บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มช่องทางในการสรรหาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ อีกทั้งกำหนด Competency ของทุกตำแหน่งงาน เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการสรรหา คัดเลือกคนเข้าทำงานกับบริษัทฯ ได้ตรงตามคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนด

2. การบริหารค่าตอบแทน (Compensation Management) นอกเหนือจากการปรับโครงสร้างเงินเดือนให้เป็นมาตรฐานเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ เมื่อเทียบกับตลาดแรงงานในปัจจุบันแล้ว ทางบริษัทฯ ยังเน้นเรื่องการบริหารค่าตอบแทนที่สะท้อนถึงความสามารถของพนักงานอย่างชัดเจน

3. การประเมินการปฏิบัติงาน (Performance Appraisal) มีการจัดทำการวัดและประเมินผลงาน โดยมีการกำหนดตัวชี้วัดประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน (Key Performance Indicators) ที่ชัดเจน

4. การพัฒนาบุคลากร (Human Resources Development : HRD) บริษัทฯ มีการจัดทำ แผนพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความรู้ ความสามารถ ทางด้านทักษะการ ปฏิบัติงาน ทักษะการบริหาร รวมถึงทักษะทางด้านเทคนิคตามสายงานหรือตามตำแหน่งหน้าที่งาน เพื่อให้ สอดคล้องและรองรับกับความสามารถของพนักงาน โดยพัฒนาพนักงานตามการเติบโตตามสายอาชีพ (Career Path) ซึ่งบริษัทฯ ได้แบ่งออกเป็น 3 แบบด้วยกัน คือ

4.1 การฝึกอบรมภายใน (In-house Training) เพื่อพัฒนาพนักงานในทุก ๆ ด้าน อาทิ หลักสูตรตามตำแหน่งงาน และเสริมสร้างแนวความคิดให้กับผู้บริหารและพนักงานขององค์กรแต่ละ ตำแหน่งงานให้มีศักยภาพ หลักสูตรด้านทักษะการปฏิบัติงาน เป็นต้น

4.2 การส่งพนักงานไปเข้ารับการอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) มีวัตถุประสงค์ เพื่อพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถ ก้าวทันกับการเปลี่ยนแปลง มีแนวคิดทันสมัยและพร้อมที่ จะปรับตัวเพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ

4.3 การให้ทุนพนักงาน นอกเหนือจากการฝึกอบรม / สัมมนาหลักสูตรระยะสั้น บริษัทฯ ได้มี การสนับสนุนให้พนักงานมีโอกาสได้รับการฝึกอบรมระยะยาวที่จัดโดยสถาบันการศึกษาที่เป็นที่ยอมรับ

5. การพัฒนาระบบฐานข้อมูลของพนักงาน (Human Resource Information System : HRIS) ให้สามารถเป็นฐานข้อมูลเพื่อพัฒนา บริหารจัดการงานด้านทรัพยากรบุคคลได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

6. การส่งเสริมด้านการเรียนรู้ของพนักงาน (Knowledge Management) บริษัทฯ มีจุดมุ่งหมายที่ จะพัฒนาพนักงานให้ทุกคนมีโอกาสได้รับการพัฒนาและได้รับข่าวสารต่าง ๆ โดยเท่าเทียมกันเพื่อพัฒนา ไปสู่การเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ (Organization Development) นอกเหนือจากการเผยแพร่ข่าวสาร นโยบายต่าง ๆ ผ่านระบบ Intranet

สวัสดิการพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมให้กับพนักงาน โดยมีการ จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการ เพื่อทบทวนนโยบายด้านสวัสดิการพนักงานอย่าง สม่าเสมอ โดยพิจารณาให้มีการจ่ายผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมสำหรับพนักงาน



นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะกิจการ หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่จะต้องใช้งบดังกล่าว และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ



การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการและการมีบรรษัทภิบาลที่ดี โดยได้นำหลักการและแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาใช้ในการบริหารจัดการ ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นโดยรวม โดย กำหนดนโยบาย ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทจะบริหารงานของบริษัทด้วยความรอบคอบ และระมัดระวังภายใต้กรอบ ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและ ประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และดูแลมิให้เกิดปัญหาขัดแย้งทาง ผลประโยชน์
2. คณะกรรมการบริษัทดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้และเปิดเผยข้อมูลอย่าง เพียงพอ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกัน
3. คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน และ เป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ให้ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายและเป็นไปตามกฎระเบียบของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง
4. คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะทำงานเฉพาะเรื่อง อันประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการ สรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และอนุคณะกรรมการ ต่าง ๆ ซึ่งได้มีการมอบหมายหน้าที่ ความรับผิดชอบให้แก่คณะกรรมการทุกคณะไว้อย่างชัดเจน
5. คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมโดยสม่ำเสมอเป็นประจำ โดยมีการกำหนดการประชุมและ วาระไว้ล่วงหน้าอย่างชัดเจน
6. คณะผู้บริหาร มีการประชุมเพื่อติดตามและกำกับดูแลการดำเนินการโดยละเอียดของทุก โครงการ อย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์ และอาจมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดการ ประชุมและระเบียบวาระไว้ล่วงหน้าอย่างชัดเจน
7. คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของระบบควบคุมภายใน ทั้งการควบคุมทาง การเงิน การดำเนินงาน และการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบ ภายในแยกเป็นส่วนงานหนึ่งของบริษัทและรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าการมีระบบบริหารจัดการที่ดี โปร่งใส และตรวจสอบได้ ตลอดจนมีการถ่วงดุลอำนาจและระบบการควบคุมภายในที่มีความเพียงพอและเหมาะสม ควบคู่ไปกับการ



เคารพสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างให้องค์กรมีภูมิคุ้มกันที่ดีและสร้างความเจริญเติบโตอย่างสมดุลและยั่งยืนในระยะยาว

ในปี 2561 บริษัทฯได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) อยู่ในระดับ 3 ดาว ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ดี นอกจากนี้บริษัทฯได้มีการทบทวนและยึดหลักปฏิบัติตามนโยบายและหลักการกำกับดูแลกิจการครอบคลุมเนื้อหาทั้ง 5 หมวด ได้แก่ หมวดสิทธิของผู้ถือหุ้น หมวดการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม หมวดบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย หมวดการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และหมวดความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยวางหลักปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน

ปี 2560 ที่มีจำนวน 8 ข้อหลัก ดังนี้

1. ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการในฐานะผู้นำที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
2. กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
3. เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
4. สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
5. ส่งเสริมนวัตกรรม และการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
6. ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
7. รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
8. สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลของบริษัทให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับแนวทางของหน่วยงานราชการที่มีอำนาจกำกับดูแลบริษัทจดทะเบียน ประกอบกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 โดยมีเป้าหมายที่จะมุ่งไปสู่มาตรฐานการกำกับดูแลกิจการในระดับสากล และเพื่อให้บริษัทฯเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ยั่งยืนในระยะยาวต่อไป สำหรับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทในปี 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

1.1. คณะกรรมการบริษัทตระหนักและเคารพในสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของของผู้ถือหุ้น ไม่มีการกระทำใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มไม่ว่าเป็นผู้ถือหุ้นในประเทศหรือต่างประเทศ ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือผู้ถือหุ้นประเภทสถาบันได้ใช้สิทธิของตนทั้งสิทธิพื้นฐานของผู้ถือหุ้นสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา และสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อกำหนดทิศทางการดำเนินงานและตัดสินใจในเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ

1.2 บริษัทมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทประกอบและมีการบันทึกการประชุมถูกต้องครบถ้วน ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ก่อนการประชุม 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลใน Web Site ของบริษัท นอกจากนี้ ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะแนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมแทน รวมทั้งเสนอชื่อกรรมการอิสระเป็นทางเลือกในการรับมอบฉันทะ โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการอิสระที่เป็นผู้รับมอบฉันทะ เช่น ชื่อ ประวัติ ที่อยู่ ข้อมูลการถือหุ้น และจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมระบุไว้ เพื่อประกอบการตัดสินใจ

1.3 บริษัทมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในวัน เวลา และสถานที่ สะดวกและเหมาะสม มีการกำหนดขั้นตอน การประชุมผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ตั้งแต่การเรียกประชุม การแจ้งวาระการประชุม การจัดส่งเอกสาร ขั้นตอนในการดำเนินการประชุม

1.4 การสื่อสารระหว่างกันของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ บริษัทฯไม่มีนโยบายปิดกั้นการสื่อสารระหว่างกันของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถสื่อสารและเข้าถึงข้อมูลระหว่างกันได้อย่างอิสระ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถคัดสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายในการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายทั้ง ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นสถาบัน รวมถึงผู้ถือหุ้นต่างชาติ ได้รับสิทธิและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ซึ่งเป็นหนึ่งในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ทั้งนี้หลักการที่บริษัทใช้ในการปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันมีรายละเอียดปรากฏ ในเว็บไซต์ www.emc.co.th ภายใต้หัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์”

2.1 คณะกรรมการบริษัทปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยหุ้นประเภทเดียวกันมีสิทธิออกเสียงเท่าเทียมกัน เท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

2.2 คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยใช้หนังสือมอบฉันทะรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ และเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น

2.3 คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายใช้สิทธิของตนในฐานะผู้ถือหุ้น โดยส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมเพื่อการพิจารณาล่วงหน้า โดยได้จัดทำฉบับภาษาอังกฤษให้กับผู้ถือหุ้นต่างชาติ



2.4 คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในและมีมาตรการป้องกันการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองและผู้อื่นโดยมิชอบ โดยห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายใน ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน

2.5 สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น แสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และร่วมพิจารณาตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญต่างๆ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับบริษัท การแต่งตั้งกรรมการบริษัท การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น

2.6 ประธานที่ประชุมได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบหลักเกณฑ์และวิธีการลงคะแนนเสียง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทำการสอบถามในประเด็นข้อสงสัยต่างๆ ในระหว่างการประชุมพร้อมทั้งให้กรรมการ/ผู้บริหาร ได้ชี้แจงประเด็นข้อสงสัยนั้นอย่างเหมาะสมและเพียงพอรวมถึงการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกัน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุม เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี รวมทั้งไม่ได้กำหนดวิธีการสำหรับให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อกรรมการบริษัทที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้น ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดโดยบริษัทฯ จะพิจารณาให้มีการดำเนินการดังกล่าวภายหลัง

3. การคำนึงถึงบทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้ดูแลและคำนึงถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ ได้แลกเปลี่ยนข้อมูลและรับฟังคำแนะนำของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มทั้งภายในและภายนอก ดังนี้

3.1 พนักงาน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบจ่ายผลตอบแทนตามผลงานของแต่ละบุคคล นอกเหนือไปจากเงินเดือนตามปกติ โดยมีตัววัดที่ชัดเจนและเป็นธรรม ซึ่งก่อให้เกิดการบูรณาการทางความสามารถของพนักงานในระดับชั้นต่างๆ นำไปสู่ความสำเร็จของบริษัทฯ ในองค์กรรวม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดสวัสดิการต่างๆ ให้แก่พนักงาน เช่น การประกันอุบัติเหตุ สวัสดิการ การรักษาพยาบาล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมถึงการให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดตั้งหน่วยงานเข้ามาดูแลโดยเฉพาะ ประกาศเป็นนโยบาย และนำไปปฏิบัติอย่างเคร่งครัด มีการจัดหาบุคลากร เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับวิชาชีพ ระดับหัวหน้างาน และระดับบริหารซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้เป็นคณะกรรมการความปลอดภัยและอาชีวอนามัยประจำโครงการต่างๆ ทุกโครงการ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีหน้าที่โดยตรงในการผลักดันนโยบายจากส่วนกลางให้บรรลุเป้าหมาย ติดตามผลการดำเนินงาน และรายงานต่อกรมสวัสดิการ และคุ้มครองแรงงานทุกไตรมาส ซึ่งหมายรวมถึงการฝึกอบรมพนักงานและคนงานในโครงการให้ตระหนักถึงความ

ปลอดภัย การวิเคราะห์และประเมินจุดทำงานที่เสี่ยงต่ออันตรายเพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดอุบัติเหตุ การตรวจสอบอุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ ก่อนนำไปใช้งานจริง

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อทรัพยากรบุคคล โดยส่งเสริมให้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องในทุกๆระดับชั้น เช่น การส่งบุคลากรทุกระดับ เข้าฝึกอบรม/สัมมนาในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และสามารถนำมาพัฒนาการปฏิบัติงานได้ในอนาคต, การจัดฝึกอบรมพัฒนาฝีมือแรงงานร่วมกับกรมพัฒนาฝีมือแรงงานอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น และบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญด้านสุขภาพและพละนาามัยของพนักงาน จึงได้กำหนดให้พนักงานเข้ารับการตรวจสุขภาพเป็นประจำทุกปี ปีละ 1 ครั้ง

3.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯได้ทำการบริหารงานทุกโครงการอย่างเต็มประสิทธิภาพ เพื่อให้ทุกโครงการมีผลกำไร และนำผลกำไรนั้นไปจัดสรรเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น

3.3 ลูกค้า

บริษัทฯได้บริหารโครงการต่าง ๆ อย่างมีคุณภาพ และประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการบริหารเวลา และงบประมาณเป็นสำคัญนอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ทำการสื่อสารกับลูกค้า โดยกำหนดวิธีการปฏิบัติ และดัชนีชี้วัดอย่างชัดเจน เพื่อทำการพัฒนาระบบและคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

3.4 คู่ค้าและเจ้าหนี้

บริษัทฯได้จัดทำข้อตกลงหรือสัญญา เพื่อระบุถึงเงื่อนไขต่างๆ อย่างครบถ้วนก่อนการดำเนินการจริง และบริษัทฯได้ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือสัญญานั้นๆ อย่างเคร่งครัด

3.5 คู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯได้ทำการแข่งขันทางการค้าอย่างสุจริตและโปร่งใส โดยใช้ข้อได้เปรียบในระบบการจัดการ และการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ เข้าประมูลโครงการต่างๆ

3.6 ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจน และถือเป็นแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยปฏิบัติตามกฎหมาย และมาตรฐานทางด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆ จัดระบบภายในเพื่อขจัดปัญหาสิ่งแวดล้อมอย่างมีระบบและประสิทธิภาพ พร้อมปรับปรุงและพัฒนาให้ดียิ่งๆ ขึ้นต่อไป

โดยประธานกรรมการบริหารได้คำนึงถึงการลดการใช้ทรัพยากร การลดใช้กระดาษในการถ่ายเอกสารเป็นการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นผลดีต่อกิจการในการบริการอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และยังเป็นการลดต้นทุน ซึ่งจะนำไปสู่ผลกำไรที่สูงขึ้น และความสามารถในการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น

3.7 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯมีอุดมการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัทฯ ตลอดจนนโยบายและ



แนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณา และปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “แนวทางการต่อต้านคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาองค์กรสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน

3.8 การไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนของผู้มีส่วนได้เสียทุกคน โดยไม่กระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชน ไม่เลือกปฏิบัติระหว่างเพศ อายุ เชื้อชาติ หรือศาสนา และเปิดโอกาสให้พนักงานได้รับความรู้จากการฝึกอบรม และได้รับสวัสดิการอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

3.9 การไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา โดยไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ ไม่ว่าจะเป็นด้านการออกแบบ การใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยซอฟต์แวร์ต่าง ๆ ที่จะนำมาใช้ภายในบริษัทต้องได้รับอนุญาตและมีลิขสิทธิ์ถูกต้อง รวมทั้ง ไม่อนุญาตให้พนักงานติดตั้ง ระบบซอฟต์แวร์ที่ละเมิดลิขสิทธิ์

3.10 ความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน

ในปี 2561 บริษัทฯ ไม่มีสถิติการเกิดอุบัติเหตุในสถานที่ทำงานแต่อย่างใด

3.11 ช่องทางการติดต่อของผู้มีส่วนได้เสียในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำความผิด และข้อเสนอแนะผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถใช้กลไกในการติดต่อ การรับทราบข้อมูล การแจ้งข่าวของบริษัท รวมถึงการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำความผิด และข้อเสนอแนะ ผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้ดังนี้

➤ ส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือติดต่อแผนกกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

อีเมล : matee@emc.co.th

โทรศัพท์ : 0 2615 6181

ในปี 2561 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทใด ๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสีย

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

4.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และใช้ดุลยพินิจ อย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบ งบการเงินเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียต่อ

รายงานงบการเงินของบริษัทฯ โดยที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิมีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เข้ามาทำหน้าที่สอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการแสดงฐานะการเงิน รายได้และค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดเป็นจริงและสมเหตุสมผล สอบทานการปฏิบัติตามข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อผูกพันที่มีไว้กับบุคคลภายนอกและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยได้จัดให้มีการบันทึกข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติโดยมีการประชุมร่วมกับฝ่ายบัญชี ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏอยู่ในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแสดงไว้ในรายงานประจำปี

4.2 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ สม่ำเสมอ โปร่งใส และทันเวลา ทั้งในส่วนข้อมูลทางการเงินและที่มีใช้ทางการเงินที่มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของ ผู้ถือหุ้นตลอดจนผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบอย่างเท่าเทียมกันซึ่ง คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญ และยึดถือปฏิบัติมาโดยตลอด ทั้งนี้ บริษัทฯได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารสนเทศ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี เพื่อให้ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ ผ่านทางสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ Web Site ของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมามีบริษัทฯไม่เคยถูกสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินการเนื่องมาจากการเปิดเผยข้อมูลไม่เป็นไปตามข้อกำหนด

4.3 ผู้สอบบัญชี บริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้สอบบัญชีโดยคำนึงถึงความเป็นอิสระความเหมาะสม การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ รวมถึงการไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีในแต่ละปีให้มีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติเหมาะสม พร้อมทั้ง จำนวนเงินค่าสอบบัญชีให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯมีนโยบายกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทที่เข้มงวดเพิ่มขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกรรมการของบริษัทฯจะมีบทบาทดังต่อไปนี้

5.1. คณะกรรมการบริษัทมีส่วนร่วมในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและ



งบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการและความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะให้ความเห็นชอบในการกำหนดดัชนีชี้วัดและการตั้งค่าเป้าหมาย (Key Performance Index : KPIs) ทางการเงินและแผนงานต่างๆ ไว้ตั้งแต่ต้นปี รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงานเป็นระยะๆ โดยในช่วงสิ้นปี คณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอผลการดำเนินงานในส่วนที่เป็นความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทตามระบบข้อตกลงการประเมินผลการดำเนินงานประจำปี

5.2. คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดนโยบายและมาตรการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิผลรวมทั้งมีการติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน แผนกตรวจสอบภายใน ที่ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อถ่วงดุล และพิจารณาเป็นประจำทุกเดือน พร้อมทั้งนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

5.3. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนด ขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการต่าง ๆ และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจนตามโครงสร้างการจัดการ รวมทั้งมีการสื่อสารบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการฝ่ายจัดการและพนักงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

5.4. คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการบริหารงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ไม่รวมถึงรายการที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสีย รวมทั้งรายการที่ต้องขอความเห็นจากผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

3. การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่ในการสรรหาผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติและประสบการณ์ตามที่บริษัทต้องการ มีเวลาอย่างเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท และนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1. เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

3. บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาด

4. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งให้ตรงออกเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกหรือปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีถัดไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

5. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้จัดสรรและแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่แทนตำแหน่งเดิมที่ว่างลง โดยปัจจุบันได้แต่งตั้งให้ ว่าที่ ร.ต.เมธี อธิธิวิรัชย์ ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

4.1 เพื่อให้เป็นไปตามกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และดูแลรักษาผลประโยชน์ของเงินลงทุนบริษัท คณะกรรมการบริษัทมีการส่งบุคคล เพื่อเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทซึ่งได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมกรรมการบริษัท

4.2 ตัวแทนของบริษัทที่ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว จะมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนในโครงการต่าง ๆ

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลอย่างรอบคอบเมื่อเกิดรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลมิให้กรรมการผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้าง รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว นำข้อมูลภายในของบริษัทฯไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนก่อนที่จะข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน ดังนี้



- รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ร่วมพิจารณากับคณะกรรมการตรวจสอบในรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน และได้พิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบทุกครั้ง รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยราคาและเงื่อนไขเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis)

- การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

- การซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารซึ่งรวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และรายงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการมีส่วนได้เสียของตน หรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของบริษัทฯ ตามมาตรา 89/14 แห่งพรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

- ห้ามไม่ให้ผู้บริหารหรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง และไม่ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือนก่อนที่เผยแพร่ทางการเงินต่อสาธารณชน

6. คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	บริษัท
2559	นางสาวยุพิน ชุ่มใจ	8622	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2560	นางสาวยุพิน ชุ่มใจ	8622	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2561	นางสาวยุพิน ชุ่มใจ	8622	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในรอบปีที่ผ่านมา

ปี 2559 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข และมีข้อสังเกต ต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

ปี 2560 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

ปี 2561 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

กลุ่มบริษัท อีเอ็มซี จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ประจำปี 2561 จำนวน 5.10 ล้านบาท

ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) (ถ้ามี)

- ไม่มี -



ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) มีนโยบายดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) ด้วยความตระหนักและให้ความสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชนโดยรอบ รวมทั้งใส่ใจดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยยึดหลักการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ มีจริยธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชนที่บริษัทฯ ประกอบกิจการอยู่ ลูกค้า คู่ค้า และหน่วยงานภาครัฐตลอดจนถึงสังคมและประเทศชาติ

ทางบริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจ โดยควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมาย หรือข้อกำหนดอื่นๆ รวมทั้งแนวปฏิบัติสากลที่เกี่ยวข้อง เพื่อพัฒนาสร้างรากฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยมีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม รายละเอียดดังนี้

1. **การกำกับดูแลองค์กร :** บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นต้นแบบที่ดีของการก่อสร้าง ด้วยการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับ ผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการดำเนินธุรกิจ เพิ่มมูลค่าและส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร รวมถึงการบริหารจัดการตามหลักการที่ดีอันเป็นสากลและเป็นประโยชน์ต่อสังคมไทย ทั้งนี้เพื่อให้บรรลุเป้าหมายและดำรงรักษาความเป็นเลิศในคุณธรรมอันเป็นคุณค่าพื้นฐานขององค์กรชั้นนำโดยได้วางหลักการ ดังนี้

- นโยบายการประกอบธุรกิจ
- สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- นโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- การควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- การป้องกันความขัดแย้งของผลประโยชน์
- การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- โครงสร้างและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท

2. **การเคารพสิทธิมนุษยชน :** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน เพื่อส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิและเสรีภาพ ด้วยการไม่เลือกปฏิบัติ ส่งเสริมความเสมอภาค ไม่แบ่งแยกเพศและชนชั้น ไม่ใช้แรงงานเด็ก และต่อต้านการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ

ทั้งนี้ เพื่อให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้ดำเนินการสร้างองค์ความรู้ด้านสิทธิมนุษยชนและปลูกจิตสำนึกให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน

3. **การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม** : บริษัทฯ มีการกำกับดูแลให้ค่าจ้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับอุตสาหกรรมของไทย การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง และการจัดระเบียบองค์กรนั้นจะดำเนินการอย่างรับผิดชอบ โดยอยู่ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไทยรวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมายบริษัทได้ จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อสร้างหลักประกันให้พนักงาน

1. เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
2. จัดให้มีกระบวนการจ้างงาน และเงื่อนไขการจ้างงานเป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม
3. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้ข้างต้นเป็นประจำ
4. จัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ สำหรับพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม เป็นต้น และนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสุขภาพ และประกันอุบัติเหตุ เป็นต้น รวมถึงการให้เงินช่วยเหลือประเภทต่าง ๆ แก่พนักงาน เช่น ทุนการศึกษาแก่บุตร และเงินช่วยฌาปนกิจ เป็นต้น
5. ดำเนินการให้พนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย และมีสุขอนามัยในสถานที่ทำงานที่ดี โดยจัดให้มีมาตรการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ และเสริมสร้างให้พนักงานมีจิตสำนึกด้านความปลอดภัย รวมถึงจัดการฝึกอบรม และส่งเสริมให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดี และดูแลสถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะ มีความปลอดภัยอยู่เสมอ
6. ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนาและฝึกอบรมเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถศักยภาพของบุคลากร รวมถึงปลูกฝังทัศนคติที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม และการทำงานเป็นทีมแก่บุคลากร

4. **การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม** : บริษัทฯ มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจน และถือเป็นแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานทางด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆ จัดระบบภายในเพื่อขจัดปัญหาสิ่งแวดล้อมอย่างมีระบบและประสิทธิภาพ พร้อมปรับปรุงและพัฒนาให้ดียิ่งๆ ขึ้นต่อไป

โดยประธานกรรมการบริหารได้คำนึงถึงการลดการใช้ทรัพยากร การลดใช้กระดาษในการถ่ายเอกสารเป็นการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นผลดีต่อกิจการในการบริการอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และยังเป็นการลดต้นทุน ซึ่งจะนำไปสู่ผลกำไรที่สูงขึ้น และความสามารถในการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น

5. **การดำเนินงานอย่างเป็นธรรมและการต่อต้านการทุจริต** : บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและมีจริยธรรมใส่ใจในการปฏิบัติตามกฎหมาย เคารพกฎระเบียบของสังคม



และเป็นองค์กรที่มีความเป็นกลางทางการเมือง บริษัทมีการดำเนินการอย่างเข้มงวดในเรื่องของการต่อต้านทุจริตในการทำงานโดยได้มีการกำหนดขั้นตอนการทำงานอย่างรอบคอบและรัดกุมเพื่อลดโอกาสในการเกิดการทุจริตรวมทั้งยังมีการย้ำเตือนในเรื่องความซื่อสัตย์ใน การทำงานแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

แนวทางปฏิบัติในการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทมีอุดมการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัทฯ ตลอดจนนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม แนวปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณา และปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทจึงได้จัดทำ “**แนวทางการต่อต้านคอร์รัปชัน**” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาองค์กรสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน

แนวทางการปฏิบัติ

1. ห้ามกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท บริษัทร่วม และบริษัทย่อย ยอมรับหรือให้การสนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรง และทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกบริษัทในสายธุรกิจ รวมถึงผู้รับจ้าง หรือผู้รับจ้างช่วงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนมีการทบทวนแนวทางการปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ประกาศ กฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ
2. มาตรฐานการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจและเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัท ผู้บริหาร ผู้บังคับบัญชา พนักงานทุกคนทุกระดับ ผู้ส่งมอบ หรือผู้รับเหมาช่วงที่จะมีส่วนในการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติเพื่อให้การดำเนินการด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันบรรลุตามนโยบายที่กำหนด
3. บริษัทฯ ไม่กระทำหรือสนับสนุนการให้สินบนในทุกรูปแบบ ทุกกิจกรรมที่อยู่ภายใต้การดูแล รวมถึงการควบคุม การบริจาคเพื่อการกุศล การบริจาคให้แก่พรรคการเมือง การให้ของขวัญทางธุรกิจและสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ มีความโปร่งใสและไม่มีเจตนาเพื่อโน้มน้าวให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐหรือเอกชน ดำเนินการที่ไม่เหมาะสม
4. บริษัทฯ จัดให้มีการควบคุมภายในที่เหมาะสม สม่ำเสมอเพื่อป้องกันไม่ให้นักงงานมีการปฏิบัติที่ไม่เหมาะสม

5. บริษัทฯ จัดให้ความรู้ด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันแก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์ สุจริต และรับผิดชอบในการปฏิบัติตามหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงสื่อให้เห็นความมุ่งมั่นของบริษัท

6. บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมการรายงานสถานะการเงินที่โปร่งใสและถูกต้องแม่นยำ

7. บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการสื่อสารที่หลากหลายช่องทางเพื่อให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง สามารถแจ้งเบาะแสอันควรสงสัยโดยมั่นใจได้ว่าผู้แจ้งเบาะแสได้รับการคุ้มครอง โดยไม่ให้ถูกลงโทษ โยกย้ายที่ไม่เป็นธรรมหรือกลั่นแกล้งด้วยประการใด และรวมถึงการแต่งตั้งบุคคลเพื่อตรวจสอบติดตามทุกเบาะแสที่มีการแจ้งเข้ามา

8. บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการ เพื่อแสดงเจตนารมณ์ เข้าร่วมร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทย ในการต่อต้านการทุจริต

การติดตามผล

บริษัทฯ มีหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในขององค์กร เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการทบทวนความเหมาะสมของนโยบาย รวมทั้งการกำหนดมาตรการในการพัฒนากรอบและแนวปฏิบัติ ในป้องกันการคอร์รัปชัน ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจกับผู้มีส่วนได้เสียทั้งปวง

6. **ความสัมพันธ์กับลูกค้า และผู้จัดหา :** บริษัทฯ มุ่งเน้นการปฏิบัติงานอย่างมีคุณภาพ มีความปลอดภัยสูงสุด เพื่อความพอใจสูงสุดของลูกค้า มีความจริงใจต่อการจัดการข้อร้องเรียนของลูกค้า รวมทั้งพยายามในการแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีความคาดหวังที่จะได้รับสินค้าและบริการในลักษณะเดียวกันนี้จากบริษัทฯ ผู้จัดหาสินค้าและผู้รับเหมาช่วงโดยมุ่งเน้นที่จะคงไว้ซึ่งความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับลูกค้าและผู้จัดหา

7. **ด้านความปลอดภัย :** บริษัทฯ มีความตระหนักและให้ความสำคัญสูงสุดต่อปัจจัยด้านความปลอดภัย และสุขอนามัย ทั้งของพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และชุมชนรอบข้าง รวมถึง ประชาชนที่สัญจรผ่านบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง โดยมีการเข้มงวดในการบังคับใช้กฎระเบียบและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องความปลอดภัยและสุขอนามัยตามมาตรฐานสากล ตลอดจนมีนโยบายในการสร้างจิตสำนึกในความรับผิดชอบต่อและการป้องกันความเสี่ยงให้แก่พนักงานทุกคนได้ตระหนักและคำนึงถึงตลอดเวลาที่ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ก่อสร้าง



• กิจกรรมดูแลและสร้างความสัมพันธ์ชุมชนข้างเคียง

นอกจากการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชนข้างเคียงโครงการก่อสร้างแล้ว บริษัทฯให้ความสำคัญกับการสร้างเครือข่ายและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานราชการ และองค์กรที่อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ด้วยเช่นกัน โดยในปี 2561 นี้ทางบริษัทฯได้ร่วมทำกิจกรรม CSR ดังนี้

อีเอ็มซี บริจาคสิ่งของจำเป็นให้แก่บ้านเด็กอ่อนพญาไท

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) หรือ EMC ผู้นำด้านงานวิศวกรรมก่อสร้าง งานระบบ และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และคอมมูนิตีมีอลล์ จัดกิจกรรม CSR (Corporate Social Responsibility) ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ทางบริษัทฯจัดทำอย่างต่อเนื่องมาตลอดทุกปี โดยเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2561 คุณกฤษณะ สง่าแสง กรรมการ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) นำทีมงานบริษัทฯ ร่วมทำบุญบริจาคสิ่งของ อาทิ เช่น นมผงเด็กแรกเกิด,นมกล่อง UHT, น้ำยาฆ่าเชื้อโรค, น้ำยาถูพื้น, แก้วน้ำเด็กมีหูจับ,กางเกงในเด็ก 3-7ขวบ,สบู่ก้อน,น้ำยาล้างจาน,ผ้าขนหนูผืนใหญ่,ชุดนอนเด็ก,น้ำยาปรับผ้านุ่มเด็ก,ผงซักฟอก และถุงดำ พร้อมทั้งเลี้ยงอาหารเด็กในความอุปการะ ณ สถานสงเคราะห์เด็กอ่อนพญาไท ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของเยาวชนที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจในอนาคตถึงแม้ว่าเด็กเหล่านี้จะถูกทอดทิ้งตั้งแต่แรกคลอด แต่ถ้าเติบโตมาเป็นอย่างดีก็สามารถที่จะพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจให้ดีขึ้นได้ตามไปด้วย ทางบริษัทฯจึงพร้อมจะช่วยเหลือและบริจาคสิ่งของต่างๆตามที่สถานสงเคราะห์บ้านเด็กอ่อนต้องการเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ต่อไป







การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

1. ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 13/2561 วันที่ 18 ธันวาคม 2561 โดยมีกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบประชุมร่วมกัน ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน มีวางระบบบริหารจัดการและติดตามผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีคณะกรรมการตรวจสอบสอบทานประเมินระบบการควบคุมภายในควบคู่กัน โดยมีแผนตรวจสอบภายในรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่สอบทานระบบการปฏิบัติงานในฝ่ายต่าง ๆ ของบริษัทตามแผนการตรวจสอบประจำปี ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อความเชื่อถือได้และความถูกต้องของข้อมูล
2. เพื่อการปฏิบัติตามนโยบาย แผนงาน กระบวนการปฏิบัติงานและกฎระเบียบต่าง ๆ
3. เพื่อการรักษาความปลอดภัยของสินทรัพย์
4. เพื่อการดำเนินงานอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ
5. เพื่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรและเป้าหมายของการดำเนินงานหรือโครงการ

โดยมีโครงสร้างการควบคุมภายในทั้ง 5 องค์ประกอบ ตามมาตรฐาน (Committee of Sponsoring Organization of The Tread way Commission : Coso) ผลการประเมินการควบคุมภายใน สรุปได้ ดังนี้

1. องค์กรและสภาพแวดล้อม (Organization Control and Environment)

- มีการกำหนดนโยบาย เป้าหมายการดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและการกำกับดูแลให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้
- มีการกำหนดดัชนีชี้วัดเพื่อแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงาน จัดทำคู่มือคุณภาพซึ่งเป็นเอกสารระดับนโยบายจากผู้บริหารไปสู่ระดับปฏิบัติงาน
- มีระบบ ISO 9001 : 2015 และการตรวจสอบภายในเป็นเครื่องมือและกลไกผลักดัน สนับสนุนให้ฝ่ายบริหารสามารถควบคุมการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจในการบริหารงานและมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง
- บริษัททำการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ วิเคราะห์สิ่งจูงใจให้แก่พนักงานอย่างสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญและสามารถสร้างผลกำไรสูงสุดให้แก่บริษัท
- บริษัทมีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์กับกิจการเป็นลายลักษณ์อักษรรวมทั้งบทลงโทษของบริษัท
- บริษัทอยู่ระหว่างการกำหนดหลักจริยธรรมที่ละเอียดยิ่งขึ้นสำหรับพนักงาน เพื่อเป็นแนวทางในอนาคต บริษัทฯยังยึดมั่นในคุณธรรมต่อลูกค้า ให้การดูแลและสนับสนุนการทำงาน ชำระเงินตรงต่อเวลา ไม่เอารัดเอาเปรียบลูกค้า

2. การบริหารความเสี่ยง (Risk Management)

บริษัทฯ ได้ประเมินความเสี่ยงที่เกิดจากภายในและภายนอก ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ โดยนำปัญหาต่างๆ เข้าพิจารณาร่วมวิเคราะห์ถึงเหตุการณ์ เพื่อกำหนดมาตรการแก้ไขและป้องกันในการเพิ่มความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าความเสียหายหรือความผิดพลาดจะไม่เกิดขึ้น หรือหากเกิดขึ้นจะต้องอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และแจ้งให้กับพนักงานและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับผิดชอบในการติดตามเหตุการณ์ เพื่อให้ปฏิบัติตามมาตรการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้

3. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

บริษัทฯ กำหนดนโยบาย แผนงาน และขั้นตอนในการปฏิบัติงาน ให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยต้องได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามจากผู้บริหารและพนักงานในทุกระดับอย่างถูกต้องเข้มงวด และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับสายงานไว้อย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดมาตรการการติดตามการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญของข้อมูลที่ต้องเพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ สามารถใช้ในการประกอบการตัดสินใจและส่งเสริมประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน เพื่อติดตามการบริหารงานของคณะผู้บริหาร โดยคณะผู้บริหารจะมีการประชุมเป็นประจำทุกสัปดาห์ ซึ่งจะมีการนำเสนอข้อมูลเพื่อให้ผู้บริหารพิจารณาอย่างครบถ้วนทุกแง่มุม ทั้งข้อมูลด้านการบริหาร ข้อมูลทางเทคนิค ด้านการเงิน การบัญชี กฎหมาย เป็นต้น

5. การติดตามและการประเมินผล (Monitoring)

บริษัทฯ กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ มีคณะกรรมการติดตามการปฏิบัติงาน ทบทวนและเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายใน โดยให้ผู้ตรวจสอบภายในเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งมีความเป็นอิสระที่จะซักถามข้อมูล เพื่อยืนยันผลต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดนโยบายให้ฝ่ายบริหารรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยการทุจริต การฝ่าฝืนกฎหมาย และ/หรือการกระทำที่ผิดปกติใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ



2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เป็นผู้กำหนดนโยบาย และกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติ ฝ่ายจัดการเป็นผู้รับผิดชอบในการกำหนดและออกแบบระบบงาน รวมทั้งการระบุปัจจัยเสี่ยง ซึ่งการวางแผนการดำเนินธุรกิจหรือปฏิบัติงานโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงด้วยนี้ ช่วยให้ฝ่ายจัดการสามารถออกแบบระบบที่มีจุดควบคุมเพื่อควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ โดยรายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงได้มีการระบุไว้แล้ว

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้เน้นย้ำในเรื่องเกี่ยวกับการติดตามหนี้และโครงการที่มีปัญหา ซึ่งถือเป็นเรื่องสำคัญ โดยให้มีการประชุมบริหารติดตามเรื่องนี้ 1 วันต่อสัปดาห์

3. หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

3.1 ตรวจสอบภายใน เป็นส่วนสำคัญของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบ ได้แต่งตั้ง นายธิติปกกรณ์ ประเสริฐวรชिरกุล เป็นผู้ช่วยผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน ได้ใช้นโยบายการตรวจสอบภายในตามมาตรฐานของสมาคมผู้ตรวจสอบภายใน (The Institute of Internal Auditors) เพื่อให้ความเชื่อมั่นกับการเพิ่มมูลค่าและปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานขององค์กรให้ดีขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลและรายงานผลครบถ้วน รวมทั้งปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัทอย่างเคร่งครัด

ตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบ มีอำนาจในการให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอนและโยกย้ายผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน ซึ่งได้พิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน และมีความเห็นว่ามีเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

3.2 แผนกกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทโดยปัจจุบันได้มอบหมายให้ ว่าที่ ร.ต.เมธี อธิธิวิรัชย์ ทำหน้าที่ผู้จัดการแผนกกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

รายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หน่วย : พันบาท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการทำการ	มูลค่ารายการ		
				ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
1. บจ.บีอาร์ก่อสร้าง	บริษัทย่อย	1. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียดกับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เพื่อใช้ในการดำเนินการของบริษัทย่อย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทเกิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.50-6.87 ต่อปี	2,674	2,494	2,370
		2. ลูกหนี้การค้า*	ลูกหนี้การค้าที่เกิดจากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างที่ยังค้างอยู่ ณ สิ้นงวดบัญชี	139,119	139,119	139,119
		3. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทเกิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.50-6.87 ต่อปี	93,207	91,707	88,207
		4. ดอกเบี้ยค้างรับ*	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทเกิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.50-6.87 ต่อปี	18,020	15,346	12,852
		5. รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ*	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการให้บริการรับเหมาก่อสร้างที่ บริษัทฯ ให้แก่บริษัทย่อย โดยยังไม่ได้รับชำระ	-	-	308
		6. ลูกหนี้อื่น*	รายการที่เกิดขึ้นเป็นค่ารับเหมาก่อสร้างที่ออกแทนกัน และเรียกเก็บตามราคาที่เกิดขึ้นจริง	4,600	4,600	4,600

บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลในการทำการ	มูลค่ารายการ		
				ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
2. บริษัท ริช แมน พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทช่วย	1. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากเงินให้ กู้ยืมระยะสั้น เพื่อใช้ในการดำเนินงานของ บริษัทช่วย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทช่วยซึ่ง บริษัทคัดลอกบัญชีในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	34,874	33,602	24,589
		2. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทช่วยซึ่งบริษัทคัดลอกบัญชีใน อัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	465,846	463,346	439,546
		3. ดอกเบี้ยค้างรับ	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทช่วยซึ่งบริษัทคัดลอกบัญชีใน อัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	80,651	75,001	41,438
		4. ลูกหนี้อื่น*	ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการให้บริการอื่นที่ซึ่งค้างอยู่ ณ สิ้นงวดบัญชี	2,129	2,129	2,129



บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลในการทำการการ	มูลค่ารายการ		
				ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
3. บริษัท นอร์ท ฟร็อพ เพอร์ติ จำกัด	บริษัทย่อย	1. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากเงินให้ กู้ยืมระยะสั้น เพื่อใช้ในการดำเนินงานของ บริษัทย่อย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่ง บริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	3,770	3,610	3,135
		2. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	51,104	49,604	47,203
		3. ดอกเบี้ยรับ	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	12,953	9,184	5,588
		4. ลูกหนี้อื่น*	ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการให้บริการอื่นที่ยังคงค้างอยู่ ณ สิ้นงวดบัญชี	247	247	247
4. บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	บริษัทย่อย	1. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากเงินให้ กู้ยืมระยะสั้น เพื่อใช้ในการดำเนินงานของ บริษัทย่อย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่ง บริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	3,505	3,026	2,972
		2. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	47,614	44,614	37,614
		3. ดอกเบี้ยรับ	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	11,190	7,684	4,659
		4. ลูกหนี้อื่น*	ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการให้บริการอื่นที่ยังคงค้างอยู่ ณ สิ้นงวดบัญชี	603	603	603

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการทำการ	มูลค่ารายการ		
				ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
5. บริษัท สยามบางกอก ลีวาลส์เอปน์ จำกัด	บริษัทย่อย	1. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เพื่อใช้ในการดำเนินการของบริษัทย่อย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	3,012	5,534	5,545
		2. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	37,400	47,200	94,211
		3. ดอกเบี้ยค้างรับ	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	2,927	3,007	7,729
		4. ลูกหนี้อื่น	ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการให้บริการอื่นที่ยังคงค้างอยู่ ณ สิ้นงวดบัญชี	-	530	1,144
		5. รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาซึ่งบริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการให้บริการปรึกษาโครงการที่บริษัทฯ ให้แก่บริษัทย่อย โดยกำหนดราคาค่าบริการเป็นราคาที่เหมาะสม เหตุธรรมเป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่างจากค่าบริการอื่นๆ	5,160	5,656	-
6. บริษัท อินพีริวด แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย	1. รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาซึ่งบริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการให้บริการปรึกษาโครงการที่บริษัทฯ ให้แก่บริษัทย่อย โดยกำหนดราคาค่าบริการเป็นราคาที่เหมาะสม เหตุธรรมเป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่างจากค่าบริการอื่นๆ	6,119	6,119	1,020
		2. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เพื่อใช้ในการดำเนินการของบริษัทย่อย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	14,392	11,633	1,852
		3. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	205,000	165,000	155,000
		4. ดอกเบี้ยค้างรับ	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	26,025	11,633	1,852
		5. ลูกหนี้อื่น*	ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการให้บริการอื่นที่ยังคงค้างอยู่ ณ สิ้นงวดบัญชี	9,820	3,273	1,091



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการทำการรายการ	มูลค่ารายการ		
				ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
7. กิจกรรมร่วมกับ อีเอ็มซี และ เพาเวอร์ไลน์	กิจการร่วมค้าระหว่าง บริษัทฯ และ บมจ. เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง	1. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการร่วมค้า เพื่อใช้ในการดำเนินงาน	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.00 ต่อปี	-	21	40
		2. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.00 ต่อปี	-	-	500
		3. ดอกเบี้ยค้างรับ*	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.00 ต่อปี	-	-	60
8. บริษัท ดันแคน-ฮีเอ็มซี จำกัด	บริษัทร่วม	1 รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วม	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการให้บริการปรึกษาโครงการที่บริษัทฯ ให้แก่กิจการร่วมค้า โดยกำหนดราคาตามค่าบริการเป็นราคาที่เหมาะสม ผู้บริหารเป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่างจากธุรกรรมอื่นๆ	-	209	4,244
		2. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	188	63	36
		3. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	2,500	2,500	-
		4. ดอกเบี้ยค้างรับ	เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	95	63	-
		5. ลูกหนี้อื่น	ลูกหนี้ที่เกิดจากการให้บริการอื่นที่ซึ่งคงค้างอยู่ ณ สิ้นงวดบัญชี	-	607	607
		6. เจ้าหนี้การค้า	รายการที่เกิดขึ้นจากภาระซื้อวัสดุและบริการรับเหมาเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และมียอดคงค้าง ณ สิ้นงวด	8,992	8,340	-
		7. สิ้นทุนรับรهنหากก่อสร้าง	รายการที่เกิดขึ้นเป็นค่าวัสดุซึ่งใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจปกติของบริษัท โดยกำหนดราคาตามราคาตลาดที่เหมาะสม ผู้บริหารเป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่างจากธุรกรรมอื่นๆ	133,621	37,325	-



บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ตามผลในการทำการ	มูลค่ารายการ		
				๓1 ธ.ค. 61	๓1 ธ.ค. 60	๓1 ธ.ค. 59
9. บมจ. เออีวิทยา	เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมี CEN เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันและมี ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	1. ต้นทุนรับทุนก่อตั้ง	รายการที่เกิดขึ้นเป็นค่าวัสดุซึ่งใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจปกติของบริษัท โดยการทำราคาตามราคาตลาดที่เหมาะสม ผู้ถือหุ้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่างจากที่รายอื่น ๆ	28,932	-	1,195
		2. ต้นทุนทางการเงิน	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการชำระเงินกู้แบบบริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (บริษัท) โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 4 ฉบับ รวมถึงเงินกู้ยืมกับบริษัทย่อยผู้ถือหุ้น อัคราออก 6.25%	524	10,083	468
		3. เจ้าหนี้การค้า	รายการที่เกิดขึ้นจากการซื้อวัสดุและบริการรับเหมาเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และมี ยอดค้าง ๗ ล้านบาท	16,299	14,769	14,769
		4. เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	รายการที่เกิดขึ้นจากการซื้อวัสดุและบริการรับเหมาเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และมี การหักเงินประกันผลงานไว้	1,050	332	332
		5. เงินผู้ขายระยะสั้น	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการชำระเงินกู้แบบบริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (บริษัท) โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 4 ฉบับ รวมถึงเงินกู้ยืมกับบริษัทย่อยผู้ถือหุ้น อัคราออก 6.25%	-	170,000	170,000
		6. ดอกเบี้ยค้างจ่าย	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการชำระเงินกู้แบบบริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (บริษัท) โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 4 ฉบับ รวมถึงเงินกู้ยืมกับบริษัทย่อยผู้ถือหุ้น อัคราออก 6.25%	3,554	3,783	468
		7. รายได้อื่น	รายการที่เกิดขึ้นเป็นค่าวัสดุซึ่งใช้ในการก่อสร้าง ที่ทางบริษัทซื้อให้กับ บมจ. เออีวิทยา ที่เป็นผู้รับเหมาของบริษัท	2,130		
10. กิจการร่วมค้า บริษัท เติ่งไฉมรายวัน จำกัด และ บริษัท ฮีเอ็มที จำกัด (มหาชน)	เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมี เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน	1. ดอกเบี้ยรับซึ่งบริษัทเรียกเก็บจากเงินให้ กู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงาน	เป็นการใช้เงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทซึ่งบริษัทคดออกนี้ใน อัตราดอกเบี้ย 7.50 ต่อปี	5	-	-
		2. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	เป็นการใช้เงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทซึ่งบริษัทคดออกนี้ใน อัตราดอกเบี้ย 7.50 ต่อปี	3,814		
		3. ดอกเบี้ยที่รับ	เป็นการใช้เงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทซึ่งบริษัทคดออกนี้ใน อัตราดอกเบี้ย 7.50 ต่อปี	5	-	-

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการรายการ	มูลค่ารายการ		
				ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
11. บริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องโดยมีนายอนุวัช ดันดีเสวกุล เป็นกรรมการและผู้จัดการ	1. เจ้าหน้าที่	รายการที่เกิดขึ้นเป็นเงินมัดจำค่าเช่า โครงการ กำหนดราคาตามราคาตลาด	2,003	2,003	2,003
		2. ลูกหนี้อื่น*	รายการลูกหนี้ค้างทั้งจากการโอนบ้าน ณ สิ้นงวดบัญชี	16,805	16,805	16,805
12. บริษัท พูลทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องโดยมีนายพรพัทธ์ พันธุ์ เป็นกรรมการและผู้จัดการ	1. รายได้อื่น	รายการที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บค่าเช่าตามสัญญา และบริการอื่น ๆ ซึ่งเป็นธุรกิจปกติของบริษัท โดยการกำหนดราคาตามราคาตลาดที่เหมาะสม	-	-	46
		2. เงินอุดหนุนที่ได้รับ	รายการที่เกิดขึ้นเป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากการก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจปกติของบริษัท โดยการกำหนดราคาตามราคาตลาดที่เหมาะสม ยุติธรรมเป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่างจากธุรกรรมอื่น ๆ	17,205	17,205	17,205
		3. เงินปันผล	รายการที่เกิดขึ้นจากการซื้อหุ้นและบริการรับเหมาเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และการหักเงินประกันผลงานไว้	2,366	2,366	2,366
		4. ลูกหนี้อื่น*	ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการให้บริการอื่นที่ค้างอยู่ ณ สิ้นงวดบัญชี	46	46	46

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำการ	มูลค่ารายการ		
				ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
13. คุณวชิร ภักดีมงคล	ผู้บริหารระดับสูง	1. เงินอุดหนุน	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการเบิกเงินอุดหนุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	-	-	20
14. คุณณัฐริสา งามเลิศกุล	ผู้ถือหุ้น	1. ดอกเบี้ยรับ	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทได้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี	-	-	93
15. คุณอนุวิทย์ ดันติเสวกกุล	อดีตผู้บริหาร	1. ดอกเบี้ยอื่น* 2. เงินกู้ยืมระยะสั้น	รายการที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นการให้กู้ยืมแก่กรรมการบริษัทฯ ซึ่งคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาด รายการที่เกิดขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินจากกรรมการมาเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งไม่มีการคิดดอกเบี้ย	57	57	57
16. คุณบรรพตย์ ดิษฐ์พันธ์	กรรมการบริษัทฯ ปี 2560 (ได้ลาออกแล้ว)	1. เงินอุดหนุน 2. ดอกเบี้ยรับ 3. เงินกู้ยืมระยะสั้น 4. ดอกเบี้ยอื่น	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการเบิกเงินอุดหนุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งไม่มีการคิดดอกเบี้ย รายการที่เกิดขึ้นเป็นการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งไม่มีการคิดดอกเบี้ย รายการที่เกิดขึ้นเป็นการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งไม่มีการคิดดอกเบี้ย รายการที่เกิดขึ้นเป็นการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งไม่มีการคิดดอกเบี้ย	156	156	21
17. คุณวราวิทย์ ลีณะบรรจง	ผู้บริหารระดับสูง	1. เงินอุดหนุน 2. ดอกเบี้ยรับ 3. เงินกู้ยืมระยะสั้น 4. ดอกเบี้ยอื่น	รายการที่เกิดขึ้นเป็นการเบิกเงินอุดหนุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งไม่มีการคิดดอกเบี้ย รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	-	26,038	-
				50,000	-	-
				1,356	-	-
				2,852	-	-



บุคคลหรือความ ชัดแจ้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของการ	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลในการทำการ	มูลค่ารายการ		
				ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
18. คุณชนะชัย สันะ บรรจง	ผู้บริหารระดับสูง	1. เงินกู้ยืมระยะสั้น	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	40,000	-	-
		2. ดอกเบี้ยค้างจ่าย	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	1,136	-	-
		3. ต้นทุนทางการเงิน	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	2,632	-	-
19. คุณชินชัย สันะ บรรจง	ผู้ถือหุ้น	1. เงินกู้ยืมระยะสั้น	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	5,000	-	-
		2. ดอกเบี้ยค้างจ่าย	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	16	-	-
		3. ต้นทุนทางการเงิน	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	905	-	-
20. คุณชินศิริ สันะ บรรจง	ผู้ถือหุ้น	1. เงินกู้ยืมระยะสั้น	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	30,000	-	-
		2. ดอกเบี้ยค้างจ่าย	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	814	-	-
		3. ต้นทุนทางการเงิน	รายการที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในโครงการของบริษัท ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี	1,711	-	-

* บริษัทฯ ได้ตั้งการรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ทั้งจำนวน



1. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมาเป็นรายการที่เกิดขึ้นจาก

1. รายการดอกเบี้ยจ่ายซึ่งจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการร่วมค้า เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ
2. รายการค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการและรายได้อื่น ที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทฯ เรียกเก็บตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน รวมถึงการขายเศษวัสดุที่เหลือใช้จากการก่อสร้าง ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทฯ
3. การรับเหมาทำงานเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการแทนบริษัทย่อย บริษัทฯรับดำเนินการก่อสร้างและมีการพิจารณาการกำหนดราคาค่าก่อสร้างอย่างละเอียดรอบคอบ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทฯ
4. การซื้อวัสดุที่ใช้เพื่อดำเนินการก่อสร้างในโครงการก่อสร้าง บริษัทฯได้มีการเปรียบเทียบราคาค่าวัสดุตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และมีการพิจารณาคัดเลือกผู้ขายวัสดุอย่างเป็นธรรม โดยจะพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ขายวัสดุและราคาค่าวัสดุ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทฯ
5. รายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการบริษัท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
6. รายการเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 125 ลบ. ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี
7. รายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทฯ คิดดอกเบี้ยใน อัตราร้อยละ 6.50-8.00 ต่อปี

โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไป และรายได้และค่าใช้จ่ายที่ได้รับและจ่ายชำระเป็นราคาตลาดเช่นเดียวกับรายการที่มีกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการระหว่างกันเป็นความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำรายการเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่าเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป และบริษัทฯ ได้รับและจ่ายค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม และการค้าประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นรายการที่ช่วยเพิ่มสภาพคล่องและปรับปรุงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ให้ดีขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง อนึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกันตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทกำหนด

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันที่ได้กล่าวในตารางข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบแล้ว มีความเห็นว่าเป็นไปตามลักษณะการค้ำปกติ สำหรับรายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคตนั้น บริษัทฯ จะมอบหมายให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าวเพื่อเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ในการนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยการให้ความเห็นต่อการทำรายการระหว่างกันนั้น จะต้องไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียร่วมอยู่ด้วย

3. นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น โดยกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้ำปกติ ในราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะได้ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบและแบบประเมิน ความพึงพอใจระบบควบคุมภายใน ประจำปี 2561

เรียน ผู้ถือหุ้นบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และขอบเขตข้อบังคับระเบียบประกาศของคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ โดยใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นแนวทางในปี 2561 ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบตามวาระจำนวน 13 ครั้งและมีผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ ฝ่ายบริหาร บัญชี กฎหมาย ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตเพื่อแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นและติดตามการตรวจสอบอย่างต่อเนื่องให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระมิได้เป็นเจ้าหน้าที่บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จำนวน 4 ท่านได้แก่

1. นางสาวเพรามาตร หันตรา	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ดร.เขวรินทร์ ศรีชัยนันท์	กรรมการตรวจสอบ
3. นางสาวทวิศรี วิภยชิปัตย์	กรรมการตรวจสอบ
4. นายปณณัณธีร์ ศรีว่องไทย	กรรมการตรวจสอบ

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ดังนี้

- พิจารณาเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันและอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์อย่างเคร่งครัด และรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ รวมถึงการเปิดเผยและปฏิบัติเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนดและแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน
- พิจารณาสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปีร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและฝ่ายบริหารก่อนเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบุคคลทั่วไป เพื่อข้อมูลที่มีความถูกต้อง สมบูรณ์ โปร่งใสเชื่อถือได้และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี รวมทั้งกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้เปิดเผยข้อมูลงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลาเพื่อประโยชน์กับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
- สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในพิจารณาถึงความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย หัวหน้าหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบหน่วยงานตรวจสอบภายในรวมถึงสอบทานระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ว่ามีระบบการควบคุมภายในอย่างเพียงพอและเหมาะสมในการป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นโดยไม่พบจุดอ่อนที่เป็นสาระสำคัญ
- สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามแผนงานที่กำหนดไว้ โดยได้พิจารณาขอบเขต ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบ, ความเป็นอิสระและสิทธิในการปฏิบัติงานตรวจสอบ เพื่อให้หน่วยงานต่างๆ มีระบบการควบคุมภายในที่ดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้การทำงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

5. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้แก่ พรบ.บริษัทมหาชนจำกัด, พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ข้อกำหนดของสำนักงาน กสท. รวมถึงภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นจากสัญญาที่กระทำกับบุคคลภายนอก ซึ่งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด รวมถึงการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในธุรกิจของบริษัทฯ ด้วยความเป็นธรรมอย่างเท่าเทียมกัน ด้วยความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่นักลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

6. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง คำตอบแทนและประเมินผลงานของผู้สอบบัญชีบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเป็นอิสระ ผลงานและประสิทธิภาพของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตฯ และความเหมาะสมของคำตอบแทนประจำปี ดังนั้นคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายและสอดคล้องกับแนวทางการปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ความสามารถพิจารณาอย่างรอบคอบและมีความเป็นอิสระ โดยไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากฝ่ายบริหารฯ พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงาน ซึ่งฝ่ายบริหารได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะอย่างเหมาะสมเพื่อประโยชน์ต่อนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปภาพรวมแล้วคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าคณะกรรมการบริษัทฯ ตลอดจนผู้บริหารของบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายอย่างมีคุณภาพ และให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้



(นางสาวเพรามาตร หันตรา)
ประธานกรรมการตรวจสอบ



(ดร.ยาวรินทร์ ศรีชัยนันท์)
กรรมการตรวจสอบ



(นางสาวทวิศรี วิกยาธิปัตย์)
กรรมการตรวจสอบ



(นายปณณัฏฐ์ ศรีว่องไทย)
กรรมการตรวจสอบ



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	บริษัท
2559	นางสาวยุพิน ชุ่มใจ	8622	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2560	นางสาวยุพิน ชุ่มใจ	8622	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2561	นางสาวยุพิน ชุ่มใจ	8622	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในรอบปีที่ผ่านมา

- ปี 2559** ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกตต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ
- ปี 2560** ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ
- ปี 2561** ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

ตารางสรุปงบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561

	งบการเงินรวม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	100.11	2.80	29.48	1.01	199.40	6.39
เงินลงทุนระยะสั้น	5.96	0.17	3.76	0.13	8.60	0.28
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	230.62	6.45	106.04	3.64	74.31	2.38
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	550.20	15.38	121.30	4.16	121.12	3.88
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	117.63	3.29	82.51	2.83	60.16	1.93
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.91	0.11	2.56	0.09	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	106.14	3.64	2.69	0.09
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	874.70	24.45	997.38	34.21	882.42	28.29
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมา	52.67	1.47	12.71	0.44	51.40	1.65
เงินมัดจำ	25.00	0.70	-	-	3.60	0.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6.67	0.19	9.68	0.33	4.18	0.13
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,967.47	54.99	1,471.56	50.47	1,407.87	45.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	171.29	4.79	168.98	5.80	161.70	5.18
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	0.16	0.00	0.71	0.02	3.47	0.11
ที่ดินรอพัฒนา	113.38	3.17	125.54	4.31	125.54	4.03
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	201.57	5.63	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	921.52	25.76	947.07	32.48	751.03	24.08
สิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	140.61	3.93	145.72	5.00	165.61	5.31
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.76	0.11	4.54	0.16	4.85	0.16
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	46.02	1.29	40.01	1.37	29.70	0.95
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	-	-	-	-	466.34	14.95
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.23	0.34	11.49	0.39	2.87	0.09
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,610.54	45.01	1,444.06	49.53	1,711.11	54.86
รวมสินทรัพย์	3,578.01	100.00	2,915.62	100.00	3,118.98	100.00



บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561

	งบการเงินรวม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	296.53	8.29	46.00	1.58	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	302.72	8.46	299.69	10.28	154.01	4.94
ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี :-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	154.11	4.31	316.19	10.84	42.07	1.35
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2.48	0.07	2.12	0.07	2.16	0.07
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	336.66	9.41	68.85	2.36	54.80	1.76
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	168.01	4.70	208.43	7.15	199.65	6.40
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	137.24	3.84	205.19	7.04	175.84	5.64
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	67.81	1.90	65.54	2.25	80.59	2.58
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	38.07	1.06	18.83	0.65	15.73	0.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,503.63	42.02	1,230.82	42.21	724.84	23.24
หนี้สิน ไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1.29	0.04	5.03	0.17	72.54	2.33
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	112.15	3.13	93.14	3.19	83.80	2.69
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	3.29	0.09	3.45	0.12	5.56	0.18
เงินรับล่วงหน้าระยะยาวจากลูกค้า	5.08	0.14	4.85	0.17	1.90	0.06
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	36.94	1.03	34.14	1.17	23.00	0.74
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	22.82	0.64	17.85	0.61	31.49	1.01
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17.81	0.50	18.47	0.63	19.13	0.61
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.97	0.11	5.21	0.18	1.73	0.06
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	203.36	5.68	182.14	6.25	239.14	7.67
รวมหนี้สิน	1,706.99	47.71	1,412.97	48.46	963.98	30.91
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	15,180.63		13,571.25		12,492.18	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 8,433,754,763 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	8,433.75	235.71	8,433.75	289.26	8,433.73	270.40
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	248.61	6.95	248.61	8.53	248.61	7.97
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(4,459.88)	(124.65)	(4,459.88)	(152.96)	(4,459.87)	(142.99)
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากหุ้นซื้อคืน	5.97	0.17	5.97	0.20	5.97	0.19
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	16.48	0.46	16.48	0.57	16.48	0.53
ขาดทุนสะสม	(2,316.78)	(64.75)	(2,689.40)	(92.24)	(2,043.40)	(65.51)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	71.24	1.99	73.89	2.53	78.95	2.53
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,999.39	55.88	1,629.42	55.89	2,280.48	73.12
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(128.37)	(3.59)	(126.77)	(4.35)	(125.48)	(4.02)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,871.02	52.29	1,502.66	51.54	2,155.00	69.09
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,578.01	100.00	2,915.62	100.00	3,118.98	100.00

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561

	งบการเงินรวม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการดำเนินงาน						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,645.35	75.84	559.03	84.80	572.10	96.70
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	507.59	23.40	92.07	13.97	14.81	2.50
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	-	-	1.10	0.17	4.24	0.72
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	16.50	0.76	7.02	1.06	0.47	0.08
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	2,169.43	100.00	659.22	100.00	591.62	100.00
ต้นทุนจากการดำเนินงาน						
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	(1,421.38)	(65.52)	(498.88)	(75.68)	(576.15)	(97.38)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(343.78)	(15.85)	(64.28)	(9.75)	(10.46)	(1.77)
(ขาดทุน) โอนกลับจากการลดมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
เป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	2.28	0.11	35.29	5.35	(48.41)	(8.18)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	(47.12)	(2.17)	(19.33)	(2.93)	(2.28)	(0.39)
กำไรขั้นต้น	359.43	16.57	112.02	16.99	(45.68)	(7.72)
รายได้อื่น						
ดอกเบี้ยรับ	2.88	0.13	2.07	0.31	8.89	1.50
กลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	235.71	10.87	-	-	-	-
รายได้อื่น	12.19	0.56	10.08	1.53	46.42	7.85
กลับรายการประมาณการหนี้สินสำหรับค่าเสียหายจากคดีความ	-	-	-	-	9.62	1.63
กลับรายการโบนัสค้างจ่าย	-	-	-	-	6.03	1.02
กลับรายการต้นทุนยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1.61	0.07	3.75	0.57	37.52	6.34
รวมรายได้อื่น	252.39	11.63	15.90	2.41	108.48	18.34
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(58.68)	(2.70)	(67.22)	(10.20)	(75.77)	(12.81)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(156.04)	(7.19)	(164.88)	(25.01)	(159.87)	(27.02)
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(8.44)	(1.28)	(34.27)	(5.79)
หนี้สงสัยจะสูญเงินจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-
ค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	-	-	(466.34)	(70.74)	-	-
ขาดทุนจากการค้ำของเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ผลขาดทุนจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	(3.07)	(0.14)	(10.70)	(1.62)	(23.00)	(3.89)
สำรองประมาณการหนี้สินระยะสั้น	(1.42)	(0.07)	(6.43)	(0.98)	(9.23)	(1.56)
ขาดทุนจากการค้ำสินทรัพย์	-	-	(64.94)	(9.85)	(29.42)	(4.97)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(219.21)	(10.10)	(788.96)	(119.68)	(331.56)	(56.04)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	392.61	18.10	(661.04)	(19.68)	(268.76)	(45.43)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(5.41)	- 0.25	(3.55)	(0.54)	(12.29)	(2.08)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและรายได้กำไรเงินได้	387.20	17.85	(664.59)	(100.82)	(281.04)	(47.50)
ต้นทุนทางการเงิน	(19.50)	- 0.90	(11.12)	(1.69)	(12.66)	(2.14)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนรายได้กำไรเงินได้	367.70	16.95	(675.71)	(102.50)	(293.70)	(49.64)
รายได้กำไรเงินได้	0.66	0.03	0.66	0.10	0.60	0.10
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	368.36	16.98	(675.05)	(102.40)	(293.10)	(49.54)



บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561

	งบการเงินรวม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	368.36		(675.05)	-	(293.11)	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง						
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์					60.11	
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่ไม่จัดประเภท					(12.02)	
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-		22.70			
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	-		22.70		48.09	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	368.36		(652.34)		(245.02)	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	369.97		(673.76)		(297.14)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.61)		(1.28)		4.03	
	368.36		(675.05)	-	(293.11)	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	369.97		(651.06)		(249.06)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.61)		(1.28)		4.03	
	368.36	-	(652.34)	-	(245.02)	-

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

0.0439

(0.0799)

(0.0352)

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	367.70	(675.71)	(293.71)
ปรับรายการที่กระทบขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	36.59	25.16	29.10
สิทธิการเช่าตัดจำหน่าย	4.68	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	45.05	30.33
การปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิ	-	-	-
ที่คาดว่าจะได้รับ (โอนกลับ)	(2.28)	(35.29)	48.41
กำไรจากการกลับรายการต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บ	(1.61)	(3.75)	(37.52)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	19.89	-
ผลขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระ	3.07	10.70	23.00
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	16.77	13.98	14.99
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	4.97	9.06	7.45
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	1.05	0.09	(0.62)
(โอนกลับ)หนี้สงสัยจะสูญ	(235.71)	8.44	34.27
หนี้สงสัยจะสูญเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	-	466.34	-
กลับรายการ โบนัสค้างจ่าย	-	-	(6.03)
ตัดจำหน่ายเงินปันผลค้างจ่าย	-	(2.45)	(0.37)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	5.41	3.55	12.29
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.17	1.16	4.25
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	-	(0.04)	(0.30)
เงินปันผลรับ	(0.00)	(0.00)	-
ดอกเบี้ยรับ	(2.88)	(2.07)	(8.89)
ดอกเบี้ยจ่าย	19.50	11.12	12.66
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง	217.43	(104.79)	(130.70)
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(114.67)	(29.42)	53.56
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	(428.89)	(0.19)	(38.64)
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	(9.57)	(39.75)	(2.68)
งานระหว่างก่อสร้าง	129.44	(90.76)	31.36
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	115.46	(67.26)	(240.21)
เงินมัดจำ	(19.50)	1.50	2.00
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมา	(39.96)	38.69	(38.07)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	-	-	13.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.63	(5.68)	12.93
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.74)	(0.68)	9.30
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13.33	157.57	(87.56)
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	278.98	17.80	14.24
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	(6.83)	(29.03)	(68.19)
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	(0.27)	0.44	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(32.51)	11.73	78.29
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.42	3.09	(20.06)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	19.01	9.35	(26.91)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(3.62)	3.49	3.62
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	133.14	(123.89)	(434.67)
จ่ายภาษีเงินได้	(2.70)	(10.22)	69.48
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	130.44	(134.11)	(365.19)



บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนระยะสั้น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(2.20)	4.88	(3.34)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(3.81)	(2.00)	3.30
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-
ผลกระทบกระแสเงินสดจากการลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยเพิ่มเติม	-	-	0.88
เงินลงทุนในเงินฝากประจำที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2.31)	(7.28)	45.03
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.23	0.76	0.08
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(20.38)	(277.51)	(415.45)
จ่ายค่าสิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	-	(51.46)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(0.35)	(1.50)
เพิ่มทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	-	(0.80)	(14.40)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2.65	2.37	8.80
รับเงินปันผล	0.00	0.00	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(25.82)	(279.93)	(428.05)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	254.00	46.00	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(71.04)	26.04	(10.60)
จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(2.03)	(2.16)	(1.44)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	223.11	228.50	118.39
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(392.16)	(32.91)	(174.21)
ทุนเรือนหุ้นเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	0.01	1.10
จ่ายดอกเบี้ย	(45.88)	(21.36)	(16.14)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(34.00)	244.12	(82.90)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	70.63	(169.91)	(876.15)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	29.48	199.40	1,075.54
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	100.11	29.48	199.40

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)
อัตราส่วนทางการเงิน

		2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.31	1.20	1.94
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.73	0.39	0.72
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.80	3.19	3.27
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	75.97	114.29	111.70
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	(เท่า)	6.01	2.41	3.49
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	(วัน)	60.74	151.32	104.61
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	16.57	16.99	(7.72)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	15.99	(98.44)	(40.14)
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	15.21	(99.99)	(41.87)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	35.41	(19.87)	(124.60)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	19.69	(44.92)	(13.60)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	10.30	(23.15)	(9.40)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	26.75	(55.41)	(28.12)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.68	0.23	0.22
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.91	0.94	0.45
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	(บาท)	0.22	0.18	0.26
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.04	(0.08)	(0.03)
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	-	-	-
อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล	(%)	-	-	-



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เป็นกลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้บริการตามสัญญาบริการระยะยาวและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและการให้เช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยกลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในนามบริษัทและบริษัทย่อย รายละเอียดดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	บริษัทถือหุ้นร้อยละ
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)	ให้บริการตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์	8,433,754,763	-
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	110,000,000	100
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,000,000	100
บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,000,000	100
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,000,000	100
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,000,000	100
บริษัท บี อาร์ ก่อสร้าง จำกัด	ปัจจุบันหยุดดำเนินธุรกิจ	60,000,000	51
<u>บริษัทร่วม</u>			
บริษัท ชันเค่น-อีเอ็มซี จำกัด	ให้บริการตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์	40,000,000	48

ในปี 2561 บริษัทดำเนินการก่อสร้างอาคารจากผู้ว่าจ้าง 3 รายคือ 1) หน่วยงานภาครัฐแห่งหนึ่ง เป็นโครงการก่อสร้างโรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน ตั้งอยู่ที่ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ลักษณะเป็นงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร มูลค่างานรวมประมาณ 2,783 ล้านบาท และ 2) บริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง เป็นโครงการก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารและเครื่องดื่ม ลักษณะเป็นงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร มูลค่างานรวมประมาณ 195 ล้านบาท 3) บริษัท ค้าปลีกรายใหญ่แห่งหนึ่ง เป็นโครงการก่อสร้างของสาขาที่เปิดใหม่ ลักษณะเป็นงานระบบประกอบอาคาร มูลค่างานรวมประมาณ 44 ล้านบาท

รวมทั้งกลุ่มบริษัทยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกหลายโครงการ อาทิเช่น 1) โครงการ Urbitia Thonglor ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 36 ลักษณะเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 8 ชั้น จำนวน 130 ยูนิต มูลค่าขายโครงการประมาณ 930 ล้านบาท 2) โครงการ Sea Side ตั้งอยู่ที่ หาดวอนนภา บางแสน ลักษณะเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 6 ชั้น 2 ตึก จำนวน 200 ยูนิต มูลค่าขายโครงการประมาณ 530 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ลูกค้า 3) โครงการ Land Mark Mahachai ตั้งอยู่ที่ มหาชัย จังหวัดสมุทรสาคร ลักษณะเป็นโครงการขายสิทธิเช่าช่วงอาคารพาณิชย์ และ ให้เช่าพื้นที่ใน Community Mall มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,200 ล้านบาท เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทมีหน้าที่รายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับคดีความและการติดตามการเรียกชำระหนี้คืน พร้อมกับการส่งงบการเงินทุกไตรมาส บริษัทจึงขอรายงานความคืบหน้าคดีความ และการเรียกชำระหนี้คืน ดังนี้

1. รายงานความคืบหน้าคดีการจ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอเมริกัน ทาวน์ โครงการสยามธารามันตรา และโครงการเวนิสตะวันตก ออกแก่บริษัท สยามแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ตามที่ บริษัทจ่ายเงินค่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอเมริกัน ทาวน์ โครงการสยามธารามันตรา และโครงการเวนิสตะวันตก จากบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บันทึกบัญชีไว้เป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา” มูลค่ารวม 466.34 ล้านบาท ซึ่งมีข้อพิพาทเป็นคดีแพ่งตามคดีหมายเลขดำที่ พ2206/2558 และบริษัท สยามแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฎีก์ร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ พ. 31/60 ตามที่ทราบแล้วนั้น

ความคืบหน้าล่าสุด ศาลนัดสืบพยานโจทก์และจำเลย วันที่ 28-30 พฤษภาคม 2562

2. รายงานการบันทึกด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย 251 ล้านบาท

บริษัท	วันที่เข้าลงทุน	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การ ถือหุ้น	ค่าเผื่อด้อยค่า (ล้านบาท)	
				Q4/2561	Q3/2561
1. บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	14 ต.ค. 57	5	100	37	37
2. บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	14 ต.ค. 57	4	100	66	51
3. บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	14 ต.ค. 57	4	100	13	13
4. บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (IMP)	31 ต.ค. 59	110	100	135	132
รวม				251	233

ตามที่ บริษัทได้บันทึกด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย 4 บริษัท จำนวนประมาณ 233 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดบัญชีสิ้นสุดไตรมาส 3 ปี 2561 นั้น บริษัทขอรายงานความคืบหน้าว่าในงบการเงินเฉพาะกิจการ ไตรมาส 4 ปี 2561 มีการบันทึกด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมจำนวน 18 ล้านบาท ทำให้บริษัทบันทึกด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้ง 4 บริษัท ครบทั้งจำนวนแล้ว

3. รายงานการเรียกคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างบริษัท พูลทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวนประมาณ 15 ล้านบาท

ตามที่ มีการจ่ายเงินล่วงหน้าสำหรับการก่อสร้างโครงการนอร์ทบีช ภายใต้การบริหารงานของบริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และโครงการปาล์มมิโอ ภายใต้การบริหารงานของบริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด และ บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รายละเอียดดังนี้



(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	บจก. ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ (มูลค่าโครงการ 500 ล้านบาท)	บจก. นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ (มูลค่าโครงการ 85 ล้านบาท)	บจก. สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม (มูลค่าโครงการ 170 ล้านบาท)	รวม
เงินจ่ายล่วงหน้าทั้งหมด	8.03	8.00	16.00	32.03
หัก ชำระคืนแล้ว	5.70	3.16	5.96	14.82
เงินจ่ายล่วงหน้าคงเหลือ	2.33	4.84	10.04	17.21

หมายเหตุ เงินจ่ายล่วงหน้าทั้ง 3 รายการ มีการจ่ายเงินเกิดขึ้นก่อนที่บริษัทจะเข้าซื้อโครงการ

โดยสาเหตุที่ยังได้รับชำระไม่หมดเนื่องจากบริษัทบอกเลิกสัญญา ซึ่งมีสาเหตุมาจากการก่อสร้างที่ล่าช้ากว่ากำหนดในสัญญา ต่อมาบริษัทส่งหนังสือยกเลิกการว่าจ้างบริษัท พูลทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเรียกร้องให้ชำระคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง พร้อมขอให้ชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างล่าช้าดังกล่าว

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ยื่นฟ้องร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ตามคดีหมายเลขดำเลขที่ พ. 1106/2560 (โครงการนอร์ทปิ่น) และคดีหมายเลขดำเลขที่ พ. 1107/2560 (โครงการปาล์มมิโอ) เพื่อเรียกเงินคืนพร้อมค่าเสียหาย โดยศาลนัดสืบพยานโจทก์และจำเลย วันที่ 21-23 พฤษภาคม 2562 และ วันที่ 28-31 พฤษภาคม 2562

4. รายงานความคืบหน้าการเรียกคืนเงินมัดจำ หรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ และเรียกคืนลูกหนี้

4.1 ลูกหนี้ บจก.สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 16.81 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัทมีลูกหนี้ค้างค่าโอนเงินการขายโครงการคือ บจก.สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ รวมจำนวน 16.81 ล้านบาท โดยบริษัทได้รวมยอดคงค้างจำนวน 14.40 ล้านบาท อยู่ในค่าเสียหายที่ฟ้องแย้งเพื่อเรียกร้องความเสียหายจากผู้ขายในคดีหมายเลขดำที่ พ2206/2558 ซึ่งอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ส่วนยอดลูกหนี้ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2.41 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมอยู่ในคดีนั้น บริษัทจะพิจารณาดำเนินการเรียกร้องหลังจากผลการพิจารณาคดีหลักตามรายงานความคืบหน้าข้อ 1 ของศาลแล้วเสร็จ โดยบริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ทั้งสิ้นจำนวน 16.81 ล้านบาท ตั้งแต่จบการเงินสิ้นสุดปี 2559 แล้ว ความคืบหน้าของคดีเป็นไปตามรายงานความคืบหน้าข้อ 1

4.2 รายการเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นรวมจำนวน 37.40 ล้านบาท

การให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นรูปแบบของตัวสัญญาใช้เงิน(P/N) ระยะเวลาการชำระคืนภายใน 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ไม่มีหลักประกัน ชำระคืนเมื่อมีการโอนขายทาวเวอร์เข้าสู่โครงการ ซึ่งจะชำระคืนเมื่อมีการรับเงินจากการโอนขายแล้วเก็บเงินส่วนหนึ่งไว้สำหรับการก่อสร้าง การทำการตลาด และค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ส่วนที่เหลือจะชำระคืนตัวของบริษัท

โดยตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่ได้รับชำระเงินคืนเพิ่มเติม เนื่องจากยังมีความจำเป็นต้องใช้เงินส่วนหนึ่งเป็นค่าก่อสร้างและทำการตลาด ณ 31 ธันวาคม 2561 มีตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือ 4 ฉบับ จำนวนเงิน 37.40 ล้านบาท

4.3 ความเป็นหนี้การเรียกชำระคืน ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้เงินประกันผลงาน และโครงการหยุดชะงัก

1) ความเป็นหนี้คดีความ บริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด(จำเลย) เป็นเจ้าของโครงการแอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ และอาคาร D โดยประเด็นในการพิพาท คือบริษัทเรียกร้องให้บริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด จ่ายชำระค่างวดงานและค่างานเพิ่มที่บริษัทได้ก่อสร้างไปแล้วรวมกับเงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2559 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระ 155 ล้านบาท จากทุนทรัพย์ที่ฟ้อง 262 ล้านบาท โจทก์และจำเลยต่างยื่นอุทธรณ์ โดยบริษัทขอให้จำเลยชำระเพิ่มอีก 107 ล้านบาท รวมเป็น 262 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2560 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่าให้จำเลยชำระเงิน 140.81 ล้านบาท

จำเลยตกลงชำระตามคำพิพากษาโดยการโอนที่ดินมูลค่าประมาณ 192 ล้านบาท เสร็จสิ้นเดือนธันวาคม 2561 เรียบร้อยแล้ว

2) ความเป็นหนี้คดีความ บริษัทแอลไนน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (จำเลย) เป็นเจ้าของโครงการบรู๊อค หัวหิน เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ตั้งอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยทำสัญญาว่าจ้างให้บริษัทเป็นผู้ก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและงานระบบประกอบอาคาร มูลค่ารวม 436.50 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2559 บริษัทได้ดำเนินคดีฟ้องร้อง ตามคดีหมายเลขดำที่ พ1523/2559 ด้วยข้อหาผิดสัญญาว่าจ้างมูลค่านี้ 24.62 ล้านบาท เนื่องจากจำเลยผิดนัดชำระค่าก่อสร้างงวดสุดท้ายตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558 โดยบริษัทฟ้องร้องให้จำเลยชำระค่าก่อสร้างงวดสุดท้ายจำนวน 4.39 ล้านบาท พร้อมค่าปรับจำนวน 0.44 ล้านบาท และให้คืนเงินประกันผลงานที่จำเลยหักไว้ให้แก่บริษัทจำนวน 19.10 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 0.69 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทเรียกร้องทั้งสิ้น 24.62 ล้านบาท

ความเป็นหนี้ในปัจจุบัน ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัท แอลไนน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (จำเลย) ชำระเงินให้แก่บริษัทฯ(โจทก์)รวมจำนวน 23,491,575.40 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี อยู่ระหว่างบังคับคดี



ในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 2,421.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,746.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 258.73 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นรายได้จากสองสายงานหลักในการรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่ สายงานก่อสร้างทั่วไป และสายงานก่อสร้างงานระบบประกอบอาคาร นอกจากนี้ยังมีรายได้จากสายงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า และรายได้ดอกเบี้ยรับ อีกส่วนหนึ่งด้วย ในปี 2561 เป็นปีที่บริษัทกลับมามีผลกำไรสุทธิโดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายได้จากการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินงานรวม 2,421.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,746.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 258.73 จากปี 2560 ซึ่งมีรายได้จากการดำเนินงานรวม 675.12 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้หลักจากการรับเหมาก่อสร้างโครงการโรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน ซึ่งมีมูลค่าตามสัญญาประมาณ 2,783 ล้านบาท(ไม่รวม VAT) โดยเป็นการรับรู้รายได้สำหรับปี 2560 จำนวนประมาณ 449 ล้านบาท ปี 2561 จำนวนประมาณ 1,560 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 774 ล้านบาท จะรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี 2562 นอกจากนี้ในปี 2562 บริษัทคาดว่าจะมีการรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากโครงการอื่นๆอีกส่วนหนึ่งด้วย สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากการโอนขายโครงการ Urbitia Thonglor เป็นคอนโดมิเนียม 130 ยูนิต อยู่ที่ซอยสุขุมวิท 36 มูลค่าโครงการประมาณ 930 ล้านบาท รับรู้รายได้จากการโอนในปี 2561 ประมาณ 413 ล้านบาท และคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในปี 2562 และยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการโอนในปี 2562 อีกหลายโครงการ

รายได้จากการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทบันทึกรายได้จากการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวนประมาณ 235.71 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของบริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด เป็นหลักจำนวนประมาณ 191.55 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ บริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด(จำเลย) เป็นเจ้าของโครงการแอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ โดยประเด็นในการพิพาท คือบริษัทเรียกร้องให้บริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด จ่ายชำระค่างวดงานและค่างานเพิ่มที่บริษัทได้ก่อสร้างไปแล้วรวมกับเงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2559 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระ 155 ล้านบาท จากทุนทรัพย์ที่ฟ้อง 262 ล้านบาท โจทก์และจำเลยต่างยื่นอุทธรณ์ โดยบริษัทขอให้จำเลยชำระเพิ่มอีก 107 ล้านบาท รวมเป็น 262 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2560 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่าให้จำเลยชำระเงิน 140.81 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย

โดยที่บริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด ตกลงชำระตามคำพิพากษาด้วยการโอนที่ดินมูลค่าประมาณ 192 ล้านบาท(ประเมินโดยบริษัทประเมินราคาอิสระรับรองโดยกลต.) ซึ่งทำการโอนที่ดินเสร็จสิ้นเดือนธันวาคม 2561 เรียบร้อยแล้ว บริษัทจึงบันทึกการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังสามารถเรียกคืนหนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้รายอื่นได้อีกประมาณ 44.16 ล้านบาท

ต้นทุนรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 1,810.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.74 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม โดยต้นทุนรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,262.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 230.77 จากปี 2560 ซึ่งมีต้นทุนรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 547.20 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2561 เท่ากับ 214.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.87 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2560 จำนวน 17.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.49 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 8.54 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 8.84 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2561 เท่ากับ 19.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 8.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.36 เนื่องจากบริษัทมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

ผลประกอบการของปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 368.36 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.21 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งขาดทุนสุทธิจำนวน 675.05 ล้านบาท คิดเป็นกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 154.57

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทสิ้นปี 2561 มีมูลค่า 3,578.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 662.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.72 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้น ของรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ ของโครงการกำลังก่อสร้าง 428.90 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 201.57 ล้านบาท มาจากบริษัทมีการรับชำระหนี้จากการชนะคดี เป็นที่ดินจำนวน 15 แปลง มูลค่า 192 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เป็นจำนวน 100.11 ล้านบาท และมีเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 5.96 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 106.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 72.83 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากกระแสเงินสดเข้าจากกิจกรรมดำเนินงาน



ลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัท มียอดลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 213.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.09 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามตารางแสดงอายุลูกหนี้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	
	2561	2560
ลูกหนี้การค้าบุคคลหรือกิจการอื่น :		
-ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	204.84	74.34
-เกินกำหนดชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	5.35	17.98
ตั้งแต่ 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1.53	-
ตั้งแต่ 6 เดือน ถึง 12 เดือน	1.30	-
เกิน 12 เดือนขึ้นไป	8.16	122.60
รวม	221.18	214.92
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(7.77)	(122.60)
รวมลูกหนี้การค้าบุคคลหรือกิจการอื่น	213.41	92.32

โดย ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัท มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญรวมจำนวน 7.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 114.83 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จากคดีความโครงการ Airport Link ที่สิ้นสุดลง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้มีการติดตามลูกค้าที่มียอดหนี้ค้างชำระอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการเรียกเก็บเงิน ทางกลุ่มบริษัท จึงมีนโยบายในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าอย่างละเอียดก่อนการพิจารณารับงานจากลูกค้าแต่ละราย

รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ และลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้า

รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระสุทธิของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 550.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2560 จำนวน 428.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 353.59 ซึ่งรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระที่แสดงนี้ส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ส่วนรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระของโครงการที่หยุดชะงักมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป ได้มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ทั้งหมดแล้วจำนวน 12.55 ล้านบาท

สำหรับลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้าสุทธิของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 117.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2560 จำนวน 35.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.57 โดยมีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 25.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 74.04 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จากคดีความโครงการ Airport Link ที่สิ้นสุดลง

รายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 874.70 ล้านบาท ลดลงจากของปี 2560 จำนวน 122.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.30 มีสาเหตุหลักมาจากการตัดจำหน่ายต้นทุนสำหรับทำโครงการห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายเพิ่มขึ้น

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2561 รวมจำนวน 921.52 ล้านบาท ลดลงจากของปี 2560 จำนวน 25.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.70 โดยมีรายการที่เพิ่มขึ้นได้แก่ อาคาร เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน และงานระหว่างก่อสร้าง เป็นต้น ส่วนรายการที่ลดลงได้แก่ ส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องมือเครื่องจักรอุปกรณ์ และยานพาหนะ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาสะสม

หนี้สิน

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 1,706.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2560 จำนวน 294.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.81 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 250.53 ล้านบาท ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินมาเพื่อโครงการรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงต้นทุนก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บเพิ่มขึ้นจำนวน 267.81 ล้านบาท ทั้งนี้ปัจจุบัน บริษัทยังมีความสามารถในการชำระหนี้และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมของสถาบันการเงิน รวมทั้งยังมีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพิ่มเติมในการดำเนินกิจการและขยายธุรกิจต่อไป

เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดคงเหลือของบัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นสุทธิ จำนวน 302.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2560 จำนวน 3.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.01 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า-บุคคลหรือกิจการอื่น

ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 154.11 ล้านบาท ลดลงจากของปี 2560 จำนวน 162.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.26 เนื่องจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งหนึ่ง

ส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 137.24 ล้านบาท ลดลงจากของปี 2560 จำนวน 67.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.12 ซึ่งลดลงทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน



เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดคงเหลือของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน จำนวน 1.29 ล้านบาท เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่ได้บันทึกไว้ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 8,433.76 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีผลประกอบการประจำปี 2561 กำไรจำนวน 369.97 ล้านบาท (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) ทำให้มียอดขาดทุนสะสมลดลง ซึ่งมีจำนวน 2,316.78 ล้านบาท และทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ เพิ่มขึ้นเหลือจำนวน 1,999.39 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 หรือคิดเป็นมูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น

กระแสเงินสด และสภาพคล่อง

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 217.43 ล้านบาท และมีการได้รับเงินสำหรับการลงทุนในสินทรัพย์ดำเนินงานหลักคืองานระหว่างก่อสร้างจำนวน 129.44 ล้านบาท และต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 115.46 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 133.14 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมีการใช้เงินไปสำหรับกิจกรรมการลงทุนจำนวน 25.82 ล้านบาท และมีเงินใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 34.00 ล้านบาท ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 70.63 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดคงเหลือจำนวน 100.11 ล้านบาท

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาใช้รักษาสภาพคล่องในการดำเนินงานภายในองค์กรและรองรับโอกาสในการขยายกิจการให้มีเพียงพอ นอกจากนี้จะมีเงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินงานแล้ว ยังคงมีแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน และการระดมทุนโดยผ่านตลาดหลักทรัพย์อีกทางหนึ่งด้วย

แหล่งที่มาของเงินทุน

รายการ	งบการเงินรวม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน	1,503.63	42.02	1,230.82	42.20	724.84	23.24
หนี้สินไม่หมุนเวียน	203.36	5.69	182.14	6.25	239.14	7.67
รวมหนี้สิน	1,706.99	47.71	1,412.97	48.46	963.98	30.91
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,871.02	52.29	1,502.66	51.54	2,155.00	69.09
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,578.01	100.00	2,915.62	100.00	3,118.98	100.00

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าสำหรับปี 2561 แหล่งเงินทุนของกลุ่มบริษัทมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น ร้อยละ 52.29 และมาจากหนี้สินร้อยละ 47.71 โดยเป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียนร้อยละ 42.02 เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมากเพื่อซื้อวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง การจ่ายค่าจ้างเหมาและค่าแรงงานก่อสร้างโครงการต่างๆ เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้า ลักษณะของเงินทุนส่วนมากจึงอยู่ในรูปของสินเชื่อที่ได้รับจากเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.48 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.91 เท่า ซึ่งนับว่าอัตราการใช้เงินกู้ยืมในการดำเนินกิจการอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ทำให้กลุ่มบริษัทมีโอกาสในการขอสินเชื่อสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการขยายธุรกิจให้เจริญเติบโตในอนาคต

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามใบสั่งซื้อ วัสดุก่อสร้าง และการบริการตามสัญญารับเหมาเป็นจำนวนเงินรวม 393.90 ล้านบาท

2) ภาระผูกพันภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานจากสัญญาเช่าระยะยาวหลายฉบับ เพื่อเช่าที่ทำการรวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินบ้านพักคนงานก่อสร้าง ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กัน จนถึงปี 2589 โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องก่อให้เกิดรายจ่ายในอนาคตสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินบริษัทและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี	8,528	11,620
ระยะเวลาตั้งแต่ 1-5 ปี	14,327	13,932
ระยะเวลาตั้งแต่ 5 ปี ขึ้นไป	149,641	154,170
รวม	172,496	179,722

หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงิน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจโดยมียอดคงเหลือจำนวน 626.90 ล้านบาท หนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดย เงินฝากสถาบันการเงินของบริษัทและอาคารชุดกรรมสิทธิ์ของบริษัท ร่วมกับกรรมการท่านหนึ่ง และโอนสิทธิ์การรับเงินค่างานให้ธนาคารเป็นประกัน



ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ คือ ความผันผวนของราคาระวัสดุก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของภาครัฐบาล เป็นต้น

ราคาระวัสดุก่อสร้างมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ โดยเฉพาะสินค้าประเภท เหล็ก ปูน คอนกรีต สายไฟ ซึ่งเป็นวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ จะทำการติดตามภาวะราคาระวัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิดเพื่อประโยชน์ในการวางแผนงานการจัดซื้อให้มีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมต้นทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในแต่ละโครงการ

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผ่านมา ทำให้เกิดปัญหางานก่อสร้างล่าช้าและไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงนี้และได้เตรียมแผนการจัดหาแรงงานต่างชาติบางส่วนเข้ามาทดแทน ซึ่งจะทำให้ต้นทุนในส่วนของค่าจ้างแรงงานต่ำลง และสามารถช่วยบรรเทาปัญหาขาดแคลนแรงงานให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้

ภาวะเศรษฐกิจและนโยบายของภาครัฐบาลของประเทศถือได้ว่าเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หากภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มดีขึ้น การลงทุนมีการขยายตัวทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน จะส่งผลให้ปริมาณงานของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การเปิดเสรีทางการค้าในกลุ่มอาเซียน (AEC) ที่ภาครัฐบาลให้การสนับสนุนอยู่น่าจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ ทำให้เกิดการขยายตัวทางด้านการค้าขายภายในประเทศของส่วนอุตสาหกรรม เช่น รถยนต์, การท่องเที่ยว เป็นต้น และเป็นแนวโน้มที่ดีที่จะทำให้เกิดการขยายการลงทุนจากประเทศในกลุ่มอาเซียนเข้ามายังประเทศไทย ทำให้มีโอกาสขยายการลงทุนหรือรับงานในกลุ่มอาเซียนได้มากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับงานด้านการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการค้าเสรีของทางภาครัฐบาล นอกจากนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเองก็จะเป็นลูกค้าอีกกลุ่มหนึ่งของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

สำหรับปัจจัยทางการเมือง อาจส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนต่อแผนการลงทุนขนาดใหญ่ในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ รวมถึงผลกระทบต่อแผนการลงทุนของภาคเอกชน ย่อมจะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจการก่อสร้างและส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์โดยมีเป้าหมายเพิ่มสัดส่วนการรับงานในภาคเอกชนที่มีความเสี่ยงต่ำ มีระยะเวลาก่อสร้างไม่นานเกินไป และมีอัตรากำไรที่ดี ซึ่งจะทำให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้รับผลกระทบไม่มากกับปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว สำหรับแผนงานในอนาคตทางบริษัทฯ ยังคงเน้นการรับงานก่อสร้างที่มีผลกำไรเหมาะสม เช่นงานรับเหมาก่อสร้างโรงงาน และอาคารในกลุ่ม low rise โดยคำนึงถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการเงินของผู้ว่าจ้าง ควบคู่กับการขยายงานสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเร่งดำเนินการก่อสร้าง การขาย และการโอนให้เป็นไปตามประมาณการหรือตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และเฉพาะของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การรับรู้รายได้และต้นทุนตามสัญญาก่อสร้าง

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.21.2 และ 4.22.2

รายได้และกำไรขั้นต้นจะรับรู้ตามขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างในแต่ละสัญญา ซึ่งคำนวณตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จที่ประเมินโดยวิศวกรที่รับผิดชอบโครงการนั้น สำหรับต้นทุนทั้งหมดของโครงการจะประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการนั้นเช่นกัน ดังนั้นผู้บริหารของบริษัทจึงต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินจำนวนรายได้เมื่อเริ่มแรกตามที่ตกลงไว้ในสัญญา จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาอันเกิดจากการตัดแปลงงาน การเรียกร้องค่าชดเชย ความครบถ้วนและถูกต้องของประมาณการต้นทุนก่อสร้างจนกระทั่งงานเสร็จ และความสามารถในการส่งมอบงานให้แก่ลูกค้าได้ตามกำหนดเวลา ทั้งนี้ผลลัพธ์สุดท้ายของสัญญาอาจจะให้ผลที่แตกต่างกันออกไปได้หลายทิศทางซึ่งขึ้นอยู่กับความแม่นยำของสมมติฐานที่นำมาใช้ และการใช้ดุลยพินิจในการประเมินสัญญาก่อสร้างจะเป็นลักษณะเฉพาะสัญญา ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับอัตราขั้นความสำเร็จและประมาณการต้นทุนก่อสร้างทั้งหมดจะส่งผลต่อการปรับปรุงรายได้และกำไรขั้นต้นอย่างเป็นสาระสำคัญ ซึ่งให้ผลลัพธ์ทั้งด้านบวกและด้านลบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบความถูกต้องของอัตราขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างและมูลค่าของประมาณการต้นทุนก่อสร้างทั้งหมดและกำหนดให้เรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า

วิธีการตรวจสอบ

อัตราขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง

เนื่องจากการจัดทำรายงานสรุปขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างโดยวิศวกรควบคุมงาน ณ วันสิ้นงวด จะใช้ข้อมูลจาก 2 แหล่ง ได้แก่ ข้อมูลงานก่อสร้างที่ลูกค้ารับมอบงานแล้ว โดยข้อมูลในส่วนนี้จะได้รับการยืนยันความถูกต้องโดยคู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และอีกส่วนเป็นข้อมูลงานก่อสร้างที่วิศวกรได้ทำการประเมินปริมาณงานที่บริษัททำงานแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบหรือลูกค้ายังไม่รับมอบงานเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการตรวจรับ ทั้งนี้เฉพาะข้อมูลในส่วนหลังเท่านั้นที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดความคลาดเคลื่อนจากปริมาณผลงานที่ลูกค้าจะยอมรับ ดังนั้นวิธีการตรวจสอบในเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าจะทำการทดสอบจำนวนผลต่างระหว่างมูลค่าที่ประมาณการโดยวิศวกรในส่วนที่สองกับปริมาณผลงานที่ลูกค้ายอมรับภายหลังวันสิ้นงวดร่วมกับการใช้ผู้เชี่ยวชาญด้านงานก่อสร้างเข้าร่วมสังเกตการณ์งานก่อสร้าง ณ วันสิ้นงวดเพื่อสอบถามสภาพงานก่อสร้าง ณ สถานที่ซึ่งกับปริมาณผลงานที่วิศวกรจัดทำขึ้น นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้ทำการเปรียบเทียบผลต่างระหว่างอัตราขั้นความสำเร็จที่จัดทำขึ้นโดยวิศวกรกับอัตราส่วนของต้นทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ทั้งนี้ข้าพเจ้าพบว่าอัตราขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างที่บริษัทนำมาใช้นั้นมีความเหมาะสมแล้ว

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดของโครงการ

ข้าพเจ้าจะทำการทดสอบความน่าเชื่อถือของประมาณการต้นทุนทั้งหมดของโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่การทำความเข้าใจระบบการควบคุมที่ออกแบบมาเพื่อใช้ในการจัดทำประมาณการต้นทุนทั้งหมดของโครงการ เพื่อนำมาประเมินประสิทธิผลของการควบคุมโดยรวมของบริษัท การทดสอบประมาณการต้นทุนในส่วนที่เป็นงานหลักโดยการเปรียบเทียบข้อมูลในสัญญาของลูกค้ากับข้อมูลตามบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง (BOQ) ที่วิศวกรผู้ควบคุมงานจัดทำขึ้น การทดสอบความถูกต้องของราคาค่าก่อสร้างใน BOQ กับเอกสารทางบัญชี การทดสอบเอกสารประกอบการบันทึกการขายการต้นทุนก่อสร้างในบัญชีแยกประเภท และนำมาเปรียบเทียบกับประมาณการต้นทุนเป็นรายการเพื่อทดสอบความแม่นยำของประมาณการต้นทุนที่กำหนดไว้ การสอบถามฝ่ายบริหารถึงวิธีการควบคุมที่นำมาใช้ในกรณีที่มีการปรับปรุงประมาณการต้นทุนที่บริษัทจะต้องจ่ายในอนาคตเพื่อให้งานก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ข้าพเจ้าพบว่าประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมดของบริษัทนั้นมีความเหมาะสมแล้ว





คำฟ้องนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้า รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระและเงินประกันผลงาน

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 7 8 และ 9

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมีความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนในการเรียกเก็บค่าบริการงวดสุดท้ายและเงินประกันผลงาน เนื่องจากลูกค้าจะยินยอมจ่ายเงินงวดสุดท้ายและคืนเงินประกันผลงานให้แก่บริษัท เมื่อแน่ใจว่างานก่อสร้างที่บริษัทให้บริการนั้นไม่มีข้อผิดพลาดและเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อสร้าง ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาในการเรียกเก็บหนี้ยาวนานกว่าธุรกิจอื่น ดังนั้นผู้บริหารจึงต้องใช้วิจารณญาณอย่างมากในการระบุว่ามิถุนายนี้อยู่ภายใต้โอกาสจะเก็บเงินไม่ได้ หรือมีโอกาสที่จะได้รับเงินประกันผลงานคืนไม่เต็มจำนวน เนื่องจากการเรียกร้องค่าความเสียหายหรือค่าปรับจากงานก่อสร้าง ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้เรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำการประเมินและทดสอบประสิทธิภาพของการควบคุมเกี่ยวกับการคำนวณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญด้วยการทดสอบความถูกต้องของรายงานอายุหนี้ของลูกหนี้การค้าและเงินประกันผลงานเป็นรายตัว การขอให้ฝ่ายบริหารชี้แจงปัญหาที่ลูกค้าไม่จ่ายชำระเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อนำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาประเมิน โอกาสที่จะได้รับชำระของบริษัท สำหรับอัตราที่ใช้ในการพิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่ผู้บริหารนำมาใช้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบความเหมาะสมของแหล่งที่มาของตัวเลข เช่น หลักฐานประกอบการเรียกค่าความเสียหายหรือค่าปรับที่ลูกค้าแจ้งมา เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นว่ามูลค่าของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของกลุ่มบริษัทที่รับรู้ไว้ในงบการเงินนั้นความเพียงพอและเหมาะสมแล้ว

จากการทดสอบดังกล่าว ข้าพเจ้าพบว่าสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารนำมาใช้ในการจัดทำประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญนั้นมีความสมเหตุสมผลแล้ว

กำไรจากการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 7 8 และ 9

ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทมีการรับรู้กำไรจากการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ และลูกหนี้เงินประกันผลงาน จำนวนรวม 191.55 ล้านบาท โดยรับชำระเป็นที่ดินเปล่าจำนวน 15 แปลง ฝ่ายบริหารของบริษัทได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินทั้งหมด โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งกำหนดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินไว้ที่ 192.07 ล้านบาท ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การทดสอบมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่ได้รับชำระมาแทนเงินสดเป็นเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากข้อมูลจากผู้ประเมินนำมาใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ดังนั้นผู้ประเมินจึงต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการเลือกสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับสินทรัพย์ของบริษัทมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบและใช้เทคนิคในการปรับปรุงข้อมูลราคาซื้อขายให้เหมาะสมกับสินทรัพย์ของบริษัท ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการทดสอบความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ผู้ประเมินนำมาใช้

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมผลของสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ดังนี้

- อ่านรายงานประเมินและพิจารณาความเหมาะสมผลของดุลยพินิจที่ผู้ประเมินนำมาใช้สนับสนุนการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์
- ทดสอบความเหมาะสมและเพียงพอของหลักฐานที่ผู้ประเมิน ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์
- ทดสอบการคำนวณค่า

จากการทดสอบดังกล่าว ข้าพเจ้าพบว่าสมมติฐานที่ผู้ประเมินนำมาใช้ในการจัดทำมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้นมีความเหมาะสมผลแล้ว

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5.1 และ 16

ตามงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทมีการรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 18.36 ล้านบาท และค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 7.48 ล้านบาท ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การทดสอบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์เป็นเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากกระบวนการประเมินผลมีความซับซ้อนและฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการเลือกสมมติฐานที่จะนำมาใช้ในการกำหนดกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคต อัตราคิดลด รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่เกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน สำหรับสินทรัพย์ที่กำหนดมูลค่ายุติธรรมจากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าพบว่าข้อมูลที่ผู้ประเมินนำมาใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ดังนั้นผู้ประเมินจึงต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการเลือกสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับสินทรัพย์ของบริษัทมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบและใช้เทคนิคในการปรับปรุงข้อมูลราคาซื้อขายให้เหมาะสมกับสินทรัพย์ของบริษัท และในกรณีที่สินทรัพย์มีลักษณะเฉพาะ ผู้ประเมินจำเป็นต้องกำหนดต้นทุนที่ต้องสร้างสินทรัพย์ใหม่หรือต้นทุนทดแทนใหม่ หักค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยการใช้สอย รวมถึงปัจจัยผลกระทบภายนอกหรือเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการทดสอบความเหมาะสมผลของสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารและผู้ประเมินนำมาใช้

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมผลของสมมติฐานและวิธีการที่ผู้บริหารนำมาใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคตของบริษัทย่อยแต่ละแห่ง ดังนี้

- ทดสอบหลักฐานที่จะใช้สนับสนุนการพยากรณ์ระยะเวลาที่ใช้ในการขายอสังหาริมทรัพย์ในสภาพเศรษฐกิจที่ค่อนข้างชะลอตัว รวมถึงทดสอบความน่าเชื่อถือของราคาขายที่สุทธิจากส่วนลดและ โปรโมชันที่คาดว่าจะให้แก่ลูกค้า





- ทดสอบความน่าเชื่อถือของประมาณการต้นทุนก่อสร้างที่ต้องทำต่อ รวมถึงทดสอบความเหมาะสมของอัตราค่าใช้จ่ายขายและบริหารที่ฝ่ายบริหารจัดทำขึ้น
- ประเมินความเหมาะสมของอัตราคิดลดที่ฝ่ายบริหารนำมาใช้โดยการเปรียบเทียบกับธุรกิจในอดีตอุตสาหกรรมเดียวกัน

ข้าพเจ้าได้ประเมินความสมเหตุสมผลของสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ดังนี้

- อ่านรายงานการประเมินมูลค่ายุติธรรมและพิจารณาความสมเหตุสมผลของดุลยพินิจที่ผู้ประเมินนำมาใช้สนับสนุนการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์
- ทดสอบความเหมาะสมและเพียงพอของหลักฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์
- ทดสอบการคำนวณมูลค่า

จากการทดสอบดังกล่าว ข้าพเจ้าพบว่าสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารนำมาใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดคิดลดและสมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม นั้นมีความสมเหตุสมผลแล้ว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวัน แต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดคล้องและกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแหงงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า





ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่ บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความ เป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้า พิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่า จะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด



(นางสาวยุพิน ชุ่มใจ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8622

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	34	100,108,164	29,481,127	87,429,713
เงินลงทุนระยะสั้น	6	5,958,763	3,758,292	5,633,848
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	230,617,379	106,044,751	238,590,747
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	8	550,195,433	121,302,959	550,195,433
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	9	117,629,976	82,514,283	117,629,976
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	3,913,494	2,562,671	813,734,913
งานระหว่างก่อสร้าง		-	106,135,228	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	874,697,822	997,375,769	360,771,644
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมา		52,673,366	12,708,678	50,113,893
เงินมัดจำ	13	25,000,000	-	25,000,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		6,674,252	9,676,886	5,192,187
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,967,468,649	1,471,560,644	2,254,292,354
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	14	171,294,513	168,979,708	169,300,104
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	15	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	-	20,000,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	17	157,664	713,556	-
ที่ดินรอพัฒนา		113,384,984	125,540,681	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	201,573,511	-	186,365,202
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19	921,517,607	947,072,941	663,400,815
สิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	11	140,606,242	145,719,843	140,606,242
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		3,757,897	4,536,653	3,681,498
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		46,019,382	40,011,280	45,147,288
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	12	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,229,871	11,488,780	11,721,691
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,610,541,671	1,444,063,442	1,240,222,840
รวมสินทรัพย์		3,578,010,320	2,915,624,086	3,494,515,194

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20	296,529,623	46,000,000	296,529,623	46,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21	302,715,008	299,692,612	281,337,211	266,208,463
ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี :-					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	154,111,919	316,189,750	154,111,919	316,189,750
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	23	2,480,371	2,115,998	2,480,371	2,115,998
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	24	336,656,305	68,850,818	336,656,305	68,850,818
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	25	168,005,644	208,425,293	159,078,509	192,127,830
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	137,243,839	205,188,676	129,899,452	171,924,426
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	27	67,813,946	65,535,430	51,967,752	47,777,649
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		38,073,603	18,825,388	47,002,790	27,689,533
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,503,630,258	1,230,823,965	1,459,063,932	1,138,884,467
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	1,292,005	5,025,484	1,292,005	5,025,484
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา		112,154,496	93,142,199	108,265,315	89,897,889
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	23	3,288,045	3,447,580	3,288,045	3,447,580
เงินรับล่วงหน้าระยะยาวจากลูกค้า	25	5,082,787	4,850,395	-	-
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	26	36,942,218	34,140,368	13,030,000	10,700,000
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	28	22,823,042	17,849,183	22,823,042	17,849,183
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	31	17,810,362	18,472,052	17,810,362	18,472,052
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		3,965,074	5,214,317	239,996	274,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		203,358,029	182,141,578	166,748,765	145,666,188
รวมหนี้สิน		1,706,988,287	1,412,965,543	1,625,812,697	1,284,550,655
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
หุ้นสามัญ 15,180,632,144 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	29,30	15,180,632,144	-	15,180,632,144	-
หุ้นสามัญ 13,571,245,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		-	13,571,245,611	-	13,571,245,611
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 8,433,754,763 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		8,433,754,763	8,433,754,763	8,433,754,763	8,433,754,763
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		248,605,614	248,605,614	248,605,614	248,605,614
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(4,459,882,745)	(4,459,882,745)	(4,459,882,745)	(4,459,882,745)
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากหุ้นทุนซื้อคืน		5,970,478	5,970,478	5,970,478	5,970,478
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย		16,482,791	16,482,791	16,482,791	16,482,791
ขาดทุนสะสม		(2,316,779,216)	(2,689,395,146)	(2,447,469,850)	(2,861,996,739)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	19	71,241,446	73,888,208	71,241,446	73,888,208
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		1,999,393,131	1,629,423,963	1,868,702,497	1,456,822,370
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(128,371,098)	(126,765,420)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,871,022,033	1,502,658,543	1,868,702,497	1,456,822,370
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,578,010,320	2,915,624,086	3,494,515,194	2,741,373,025

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงาน				
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,645,348,438	559,033,215	1,645,348,438	559,033,214
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	507,590,149	92,067,380	421,468,837	10,388,880
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	5	1,097,996	11,279,412	12,872,525
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	16,495,472	7,020,191	13,012,487	1,850,340
ดอกเบี้ยรับ	2,876,526	2,069,910	65,057,104	61,912,143
กลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	235,710,641	-	223,558,490	-
รายได้อื่น	12,192,196	10,077,217	5,552,186	9,598,497
กลับรายการต้นทุนยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,613,572	3,753,499	1,613,572	3,753,498
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	2,421,826,994	675,119,408	2,386,890,526	659,409,097
ต้นทุนจากการดำเนินงาน				
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	(1,421,383,499)	(498,877,055)	(1,421,383,499)	(498,877,055)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(343,777,912)	(64,282,341)	(281,688,623)	(9,607,135)
(ขาดทุน) โอนกลับจากการลดมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	2,280,457	35,294,483	505,880	(5,604,395)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	(47,120,186)	(19,331,293)	(33,549,745)	(4,519,819)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(58,682,467)	(67,224,735)	(49,455,750)	(49,616,045)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(156,039,399)	(164,880,390)	(146,907,329)	(153,813,987)
หนี้สงสัยจะสูญ	-	(8,441,103)	-	(29,450,392)
หนี้สงสัยจะสูญเงินยืมล่วงหน้า				
ค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	12	(466,342,566)	-	(466,342,566)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	16,17	-	(19,158,538)	(96,978,645)
ผลขาดทุนจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	26	(3,068,162)	(3,068,162)	(10,700,000)
สำรองประมาณการหนี้สินระยะสั้น		(6,432,001)	(2,213,640)	(5,798,452)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	11,19	(64,941,520)	-	(27,245,255)
รวมต้นทุนจากการดำเนินงาน	(2,029,214,210)	(1,336,158,521)	(1,956,919,406)	(1,358,553,746)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	392,612,784	(661,039,113)	429,971,120	(699,144,649)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	17	(5,409,471)	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและรายได้ภาษีเงินได้	387,203,313	(664,591,954)	429,971,120	(699,144,649)
ต้นทุนทางการเงิน	(19,501,513)	(11,115,109)	(18,752,683)	(8,821,149)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนรายได้ภาษีเงินได้	367,701,800	(675,707,063)	411,218,437	(707,965,798)
รายได้ภาษีเงินได้	31	661,690	661,690	661,690
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	368,363,490	(675,045,373)	411,880,127	(707,304,108)

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ไอเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย : บาท)			
หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
	กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	368,363,490	(675,045,373)	411,880,127	(707,304,108)
	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
	รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง				
	กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	22,701,762	-	22,701,762
	กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	22,701,762	-	22,701,762
	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	368,363,490	(652,343,611)	411,880,127	(684,602,346)
	การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี				
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	369,969,168	(673,764,220)	411,880,127	(707,304,108)
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,605,678)	(1,281,153)	-	-
		368,363,490	(675,045,373)	411,880,127	(707,304,108)
	การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	369,969,168	(651,062,458)	411,880,127	(684,602,346)
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,605,678)	(1,281,153)	-	-
		368,363,490	(652,343,611)	411,880,127	(684,602,346)
	กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	33			
	กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.0439	(0.0799)	0.0488	(0.0839)
	กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด	0.0428	(0.0799)	0.0476	(0.0839)

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	ขาดทุนสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
	ส่วนเกิน					ส่วนเกินทุน				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนต่างมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนต่างมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนต่างมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	8,433,734,716	248,605,614	(4,459,867,710)	5,970,478	16,482,791	(2,040,979,450)	95,668,712	(19,133,742)	76,534,970	2,280,481,409
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น										
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการให้สิทธิคนในหลักทรัพย์	20,047	-	(15,035)	-	-	-	-	-	-	5,012
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตราสารหนี้	-	-	-	-	-	2,646,762	(3,308,452)	661,690	(2,646,762)	-
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น	20,047	-	(15,035)	-	-	2,646,762	(3,308,452)	661,690	(2,646,762)	5,012
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	-	(673,764,220)	-	-	-	(673,764,220)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	22,701,762	-	-	-	22,701,762
รวมขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	(651,062,458)	-	-	-	(651,062,458)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	8,433,754,763	248,605,614	(4,459,882,745)	5,970,478	16,482,791	(2,689,395,146)	92,360,260	(18,472,052)	73,888,208	1,629,423,963
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตราสารหนี้	-	-	-	-	-	2,646,762	(3,308,452)	661,690	(2,646,762)	-
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	2,646,762	(3,308,452)	661,690	(2,646,762)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	369,969,168	-	-	-	369,969,168
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	369,969,168	-	-	-	369,969,168
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	8,433,754,763	248,605,614	(4,459,882,745)	5,970,478	16,482,791	(2,316,779,216)	89,051,808	(17,810,362)	71,241,446	1,999,393,131

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย : บาท)
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากหุ้นซื้อคืน	ขาดทุนสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
					จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุน	ภาษีเงินได้เกี่ยวกับ	จากการตีราคา	องค์ประกอบของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	8,433,734,716	248,605,614	(4,459,867,710)	5,970,478	16,482,791	(2,180,041,155)	95,668,712	(19,133,742)	76,534,970	2,141,419,704
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น										
29.30	20,047	-	(15,035)	-	-	-	-	-	-	5,012
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ										
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตราสิทธิทรัพย์สิน						2,646,762	(3,308,452)	661,690	(2,646,762)	-
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	20,047	-	(15,035)	-	-	2,646,762	(3,308,452)	661,690	(2,646,762)	5,012
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี										
ขาดทุนสำหรับปี						(707,304,108)	-	-	-	(707,304,108)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี						22,701,762	-	-	-	22,701,762
รวมขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						(684,602,346)	-	-	-	(684,602,346)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	8,433,754,763	248,605,614	(4,459,882,745)	5,970,478	16,482,791	(2,861,996,739)	92,360,260	(18,472,052)	73,888,208	1,456,822,370
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น										
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตราสิทธิทรัพย์สิน						2,646,762	(3,308,452)	661,690	(2,646,762)	-
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						2,646,762	(3,308,452)	661,690	(2,646,762)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี										
กำไรสำหรับปี						411,880,127	-	-	-	411,880,127
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี						-	-	-	-	-
รวมกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						411,880,127	-	-	-	411,880,127
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	8,433,754,763	248,605,614	(4,459,882,745)	5,970,478	16,482,791	(2,447,469,850)	89,051,808	(17,810,362)	71,241,446	1,868,702,497

หมายเหตุประกอบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
(หน่วย : บาท)				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	367,701,800	(675,707,063)	411,218,437	(707,965,798)
ปรับรายการที่กระทบขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เป็นเงินสด(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	36,587,328	25,155,121	25,968,442	14,425,121
สิทธิการเช่าตัดจำหน่าย	4,683,453	-	4,683,453	-
ขาดทุนจากการค้ำประกันทรัพย์สิน	-	45,050,721	-	7,354,456
การปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิ				
ที่คาดว่าจะได้รับ (โอนกลับ)	(2,280,457)	(35,294,483)	(505,880)	5,604,395
กำไรจากการกลับรายการต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บ	(1,613,572)	(3,753,499)	(1,613,572)	(3,753,498)
ขาดทุนจากการค้ำประกันของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	-	19,158,538	96,978,645
ขาดทุนจากการค้ำประกันสิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	19,890,799	-	19,890,799
ผลขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระ	3,068,162	10,700,000	3,068,162	10,700,000
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	16,769,204	13,979,152	18,592,388	13,345,603
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	4,973,859	9,059,138	4,973,859	9,059,138
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	1,047,608	88,279	23,585	-
(โอนกลับ)หนี้สงสัยจะสูญ	(235,710,641)	8,441,103	(223,558,490)	29,450,392
หนี้สงสัยจะสูญเงินจ่ายล่วงหน้าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	-	466,342,566	-	466,342,566
ตัดจำหน่ายเงินปันผลค้างจ่าย	-	(2,453,477)	-	(2,453,477)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	5,409,471	3,552,841	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	171,699	1,155,210	155,997	1,086,417
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	-	(36,582)	-	(36,582)
เงินปันผลรับ	(2,381)	(2,381)	(2,381)	(2,381)
ดอกเบี้ยรับ	(2,876,526)	(2,069,910)	(65,057,104)	(61,912,143)
ดอกเบี้ยจ่าย	19,501,513	11,115,109	18,752,683	8,821,149
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง	217,430,520	(104,787,356)	215,858,117	(93,065,198)
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(114,673,626)	(29,417,586)	(120,874,903)	(30,548,106)
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	(428,892,474)	(187,691)	(428,892,474)	(187,691)
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	(9,566,819)	(39,748,598)	(9,566,819)	(39,748,598)
งานระหว่างก่อสร้าง	129,443,936	(90,764,280)	129,443,936	(90,764,280)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	115,459,115	(67,259,372)	76,641,867	(90,878,096)
เงินมัดจำ	(19,500,000)	1,500,000	(19,500,000)	1,500,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมา	(39,964,688)	38,692,682	(39,933,501)	38,855,083
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,631,811	(5,677,609)	2,647,954	(5,654,418)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(741,155)	(684,739)	(458,540)	(684,599)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13,329,982	157,571,276	15,436,661	156,222,252
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	278,983,459	17,804,566	278,983,459	17,804,566
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	(6,832,187)	(29,030,554)	(6,743,785)	(25,792,197)
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	(266,311)	440,368	(738,162)	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(32,513,887)	11,730,601	(25,375,950)	10,466,573
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,417,992	3,094,311	13,483,034	3,044,936
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	19,012,297	9,346,846	18,367,426	8,651,288
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(3,618,821)	3,489,297	(34,004)	274,000
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	133,139,144	(123,887,838)	98,744,316	(140,504,485)
จ่ายภาษีเงินได้	(2,696,511)	(10,217,947)	(1,885,009)	(9,226,973)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	130,442,633	(134,105,785)	96,859,307	(149,731,458)

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนระยะสั้น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(2,200,471)	4,880,778	(2,075,556)	5,080,778
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(3,813,680)	(2,000,000)	(42,513,680)	(1,688,773)
เงินลงทุนในเงินฝากประจำที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2,314,805)	(7,283,242)	(1,839,875)	(7,023,242)
เงินสักรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	233,645	757,009	233,645	757,009
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(20,378,234)	(277,505,038)	(10,378,234)	(266,538,580)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(346,478)	-	(346,478)
เพิ่มทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	-	(800,000)	-	(800,000)
เงินสักรับจากดอกเบี้ย	2,651,272	2,369,389	34,921,577	14,474,614
รับเงินปันผล	2,381	2,381	2,381	2,381
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(25,819,892)	(279,925,201)	(21,649,742)	(256,082,291)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	254,000,000	46,000,000	254,000,000	46,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(71,038,125)	26,038,124	(45,038,125)	26,038,124
จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(2,026,004)	(2,162,063)	(2,026,004)	(2,162,063)
เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	223,108,666	228,503,859	223,108,666	228,503,859
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(392,157,253)	(37,909,424)	(392,157,253)	(32,909,424)
ทุนเรือนหุ้นเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	5,012	-	5,012
จ่ายดอกเบี้ย	(45,882,988)	(21,358,450)	(45,214,620)	(20,875,086)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	(33,995,704)	244,117,058	(7,327,336)	244,600,422
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	70,627,037	(169,913,928)	67,882,229	(161,213,327)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	29,481,127	199,395,055	19,547,484	180,760,811
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	34.1 100,108,164	29,481,127	87,429,713	19,547,484
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด (ดูหมายเหตุข้อที่ 34.2)				

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2538 ตามทะเบียนเลขที่ 0107538000321 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 140/66-67 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 28-30 ถนนสีลม สุริยวงศ์ บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้บริการตามสัญญาบริการระยะยาวและสัญญาก่อสร้างและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทย และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย

2.2 งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินรวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งจัดตั้งตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ได้มีมติให้ประกาศใช้แล้ว

การแสดงรายการในงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และมีการเปิดเผยเพื่อให้แสดงในหลักพันบาทถ้วนแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชี



2.3 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศกำหนดให้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้กับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

		วันเขียนบัญชี
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาเช่า	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เกษตรกรรม	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2561

วันถือปฏิบัติ		
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบการเงินรวม	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การร่วมการงาน	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ทดสอบข้อสมมุติเกี่ยวกับส่วนให้เสียในกิจการอื่น	1 มกราคม 2561
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมการดำเนินงาน	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองหิน	1 มกราคม 2561
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ	1 มกราคม 2561
แนวปฏิบัติทางการบัญชี	เรื่อง แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับธุรกิจประกันภัยในการกำหนดให้เครื่องมือทางการเงินเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แสดงมูลค่าด้วยยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1 มกราคม 2561

กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้นกับงบการเงินในงวดปัจจุบันและฝ่ายบริหารได้ประเมินแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดปัจจุบัน



สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศกำหนดให้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินกับงบการเงินในงวดบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ดังต่อไปนี้

		วันใช้บังคับ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การนำเสนอของงบการเงิน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาเช่า	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การบัญชีและการรายงาน โครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง กำไรก่อนหัก	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เกษตรกรรม	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1	เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบการเงินรวม	1 มกราคม 2562

		วันถือปฏิบัติ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การร่วมการงาน	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม	1 มกราคม 2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมการดำเนินงาน	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งสูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ห้าขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองควิควิน	1 มกราคม 2562
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ	1 มกราคม 2562



นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชียังได้ประกาศกำหนดให้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินกับงบการเงินในงวดบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังต่อไปนี้

วันถือปฏิบัติ		
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน	1 มกราคม 2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน	1 มกราคม 2563
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน	1 มกราคม 2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ	1 มกราคม 2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน	1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้กับงบการเงินงวดอนาคตก่อนวันถือปฏิบัติ และฝ่ายบริหารได้ประเมินแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบต่อบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่เริ่มนำมาถือปฏิบัติ

- 2.4 ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ผู้บริหารต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้น ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับหรืองวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคตโดยรายการที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการซึ่งมีความไม่แน่นอน และต้องใช้ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี และมีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินของกลุ่มบริษัท ได้แก่

ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายอาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

รายได้และต้นทุนจากงานก่อสร้าง

รายได้ค่าก่อสร้างและต้นทุนค่าก่อสร้างรับรู้ด้วยวิธีอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงานโดยวัดจากการสำรวจอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จกับงานก่อสร้างทั้งหมดตามสัญญา โดยพิจารณาจากการสำรวจทางกายภาพโดยวิศวกรผู้บริหาร โครงการ

ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ (งานระหว่างก่อสร้าง)

ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ ณ วันสิ้นปีเป็นจำนวนที่ผู้บริหารประมาณการจากประสบการณ์โดยคำนึงถึงความก้าวหน้าของงานและต้นทุนที่เกิดขึ้นของโครงการที่เป็นปัจจุบัน

ค่าเผื่อนี้สงัดจะสูญของลูกหนี้ รายได้ที่ยังไม่ได้รับชำระ ลูกหนี้เงินประกันผลงาน และสินทรัพย์อื่น

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงัดจะสูญของลูกหนี้ รายได้ที่ยังไม่ได้รับชำระ ลูกหนี้เงินประกันผลงาน และสินทรัพย์อื่น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและเงินลงทุนในกิจการอื่น

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและเงินลงทุนในกิจการอื่นเมื่อพบว่าบริษัทเหล่านั้นดำเนินธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานที่มูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจะปรับเพิ่มขึ้น ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวตามดุลพินิจของฝ่ายบริหาร อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อการด้อยค่า ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและเงินลงทุนในบริษัทอื่นดังกล่าวอาจมีขึ้นได้ในอนาคต



ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอาคาร อุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ทั้งนี้อายุการให้ประโยชน์ที่ฝ่ายบริหารกำหนดขึ้นจะต้องสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ ในการพิจารณาว่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีข้อบ่งชี้ว่าจะด้อยค่าหรือไม่ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารเพื่อประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดให้แก่ลูกค้าในอดีต

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทจะประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุคำนวณโดยข้อสมมติฐานต่าง ๆ อัตราคิดลดรวมอยู่ในข้อสมมติฐาน ซึ่งใช้ในการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ จะมีผลต่อยอดประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ กลุ่มบริษัทได้กำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมทุกปี โดยใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอนาคตสำหรับการชำระหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน ในการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมดังกล่าว กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากข้อพิพาททางกฎหมายและการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายตามปกติธุรกิจ ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของข้อพิพาทและคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและตั้งค่าเผื่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในบัญชีในจำนวนที่สมเหตุสมผล ณ วันที่ในรายงาน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

มูลค่ายุติธรรม

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดที่มีสภาพคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองในการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินและการเปิดเผยลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม

การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

3. หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

- 3.1 งบการเงินรวม ประกอบด้วย งบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า“กลุ่มบริษัท”)
- 3.2 บริษัทย่อยเป็นกิจการที่ผู้ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง
- 3.3 งบการเงินรวม จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 3.4 รอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทย่อยสิ้นสุดวันเดียวกันกับบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)



3.5 งบการเงินรวมได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยหลังจากตัดยอดคงค้างและรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญแล้ว และรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการที่ร่วมการงานด้วยวิธีส่วนได้เสีย ทั้งนี้อัตราร้อยละของการถือหุ้น โดยบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อมมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2561	2560
บริษัทย่อย				
บริษัท บี อาร์ ก่อสร้าง จำกัด	ให้บริการตามสัญญาบริการระยะยาวและสัญญาก่อสร้าง ปัจจุบันบริษัทย่อยหยุดดำเนินการธุรกิจ	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัทร่วม				
บริษัท ชันเตน - อีเอ็มซี จำกัด	ให้บริการตามสัญญาก่อสร้าง	ไทย	48.00	48.00
การร่วมการงาน				
บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ไทย	49.00	49.00
กิจการร่วมค้า บริษัท เขียวใหม่รายวัน จำกัด และบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	-

งบการเงินของบริษัทย่อยจัดทำขึ้นโดยมีวันที่ในงบการเงินเช่นเดียวกับบริษัท และจัดทำโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกัน

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น

3.6 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ กระแสรายวัน และเงินฝากประจำ อายุไม่เกิน 3 เดือน ที่ไม่คิดภาระผูกพัน

- 4.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ
- 4.3 งานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนของค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่างานผู้รับเหมา ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- 4.4 ต้นทุนพัฒนาสำหรับทรัพย์สินแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- 4.5 เงินลงทุน
- 4.5.1 เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- 4.5.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกบัญชีตามวิธีราคาทุนสุทธิด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะบันทึกการรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อจำหน่ายเงินลงทุนหรือเงินลงทุนเกิดการด้อยค่า
- 4.5.3 เงินลงทุนทั่วไปเป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด แสดงมูลค่าด้วยราคาทุนสุทธิด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และจะบันทึกการรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนทั่วไปในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อจำหน่ายเงินลงทุนหรือเงินลงทุนเกิดการด้อยค่า
- บริษัทใช้วิธีถ่วงถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน
- 4.6 สิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจะแสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า
- 4.7 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันที่ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้
- ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจะรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีภายใต้รายการ “ต้นทุนทางการเงิน” ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย
- 4.8 ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า



4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท เป็นที่ดิน อาคารและห้องชุดที่กลุ่มบริษัท ถือครองไว้โดยที่ปัจจุบันยังมิได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้งานในอนาคตและ/หรือมีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และคำนวณค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 30 ปี ยกเว้นที่ดินซึ่งถือว่าประมาณการอายุการให้ประโยชน์ไม่จำกัด

4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ที่ดิน และอาคารแสดงในวิธีการตีราคาใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม การตีราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้รับการประเมินไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินภายใต้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร” อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนเพิ่มจากการตีราคาใหม่ในกำไรหรือขาดทุนไม่เกินจำนวนที่ราคาสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงในอดีตและเคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทนำส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ไปรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือด้านเครดิตที่มีอยู่ในบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ของสินทรัพย์รายการเดียวกันนั้น โดยการรับรู้ส่วนที่ลดลงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จะมีผลทำให้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร” ที่สะสมอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงตามไปด้วย

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวรมีจะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่เกิดรายการ

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

	ปี
อาคารสำนักงาน	36
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน	5
ห้องตัวอย่าง	4
เครื่องมือ เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 - 10
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 10
ยานพาหนะ	5

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ที่กลุ่มบริษัทแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ยกเว้นในกรณีที่ไม้อาจคาดระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่าย แต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ คือ 3 ปี ถึง 10 ปี

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ซึ่งแสดงว่าสินทรัพย์ด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.13 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นแสดงในราคาทุน



4.14 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงมูลค่าราคาทุน โดยบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเกิดหนี้สินเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี

4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัท รับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณภาระหนี้สินโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินหนี้สินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ คือการจัดสรรผลประโยชน์งวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานที่ให้บริการแก่กลุ่มบริษัทไปยังงวดต่างๆ ตามสูตรการคำนวณผลประโยชน์ของโครงการ และจะจัดสรรผลประโยชน์โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้บริการของพนักงานไปจนกว่าจะเกษียณอายุ

ต้นทุนบริการปัจจุบัน ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรและขาดทุนจากการจ่ายผลประโยชน์ รวมถึงกำไรขาดทุนจากการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์ของโครงการเมื่อมีการลดขนาดโครงการลง จะรับรู้เข้างบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดรายการ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเบ็ดเสร็จอื่น

ภาระหนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงานวัดค่าโดยวิธีคิดส่วนลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราส่วนลดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

4.16 ประมาณการหนี้สิน กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่าย ที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์

แตกต่างกัน แต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง และแสดงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับประมาณการหนี้สินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยแสดงสุทธิจากจำนวนรายจ่ายที่จะได้รับคืนที่รับรู้ไว้

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ประมาณการหนี้สินด้วยจำนวนประมาณการที่ดีที่สุดของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำไปจ่ายชำระภาระผูกพันในปัจจุบัน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้ในกรณีที่มูลค่าของเงินตามเวลาามีผลกระทบต่อจำนวนประมาณการหนี้สินนั้นอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทต้องคิดลดกระแสเงินสดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอัตราคิดลดที่ใช้จำเป็นต้องเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ ซึ่งในการวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน กลุ่มต้องพิจารณาถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอนที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ซึ่งอยู่แวดล้อมเหตุการณ์และสถานการณ์ต่างๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งประมาณการที่ดีที่สุดของประมาณการ

4.17 สัญญาเช่าระยะยาว กลุ่มบริษัทบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าการเงินและสัญญาเช่าซื้อ) เป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าใช้อัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญาเช่า ต้นทุนแรกเริ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงได้รวมอยู่ในราคาทุนของสินทรัพย์ ค่าเช่าที่จ่ายชำระจะบันทึบเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่ไปลดเงินต้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึบไปสู่วัดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อให้ดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้ที่คงเหลืออยู่ในแต่ละงวดมีอัตราคงที่ นโยบายการตัดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าสอดคล้องกับนโยบายที่ใช้กับสินทรัพย์ที่เสื่อมค่าได้ที่กลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของ

4.18 ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

4.19 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท สำรองตามกฎหมายไม่สามารถนำมาจ่ายเงินปันผลได้

4.20 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมหรือส่วนได้เสียที่ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมแยกจะแสดงรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวมและรายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมแยกแสดงในงบกำไรขาดทุนรวม กำไรขาดทุน



เปิดเสร็จจะถูกจัดสรรให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม แม้ว่าจะทำให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีข้อสงสัยคือติดลบ

4.21 การรับรู้รายได้

4.21.1 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

4.21.2 รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้รายได้จากสัญญาค่าก่อสร้างตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่ทำเสร็จ อัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จนี้อ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงานโดยวัดจากการสำรวจอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จกับงานก่อสร้างทั้งหมดตามสัญญาโดยพิจารณาจากการสำรวจทางกายภาพโดยวิศวกรผู้บริหารโครงการ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.21.3 รายได้จากสิทธิการเช่ารู้ในงบกำไรขาดทุนเปิดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.21.4 ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.21.5 เงินปันผลรับจะรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

4.21.6 รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.22 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

4.22.1 ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย คำนวณโดยการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

4.22.2 ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง รับรู้ต้นทุนตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่ทำเสร็จ อัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จนี้อ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงานโดยวัดจากการสำรวจอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จกับงานก่อสร้างทั้งหมดตามสัญญาโดยพิจารณาจากการสำรวจทางกายภาพโดยวิศวกรผู้บริหารโครงการ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้นี้ประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่มีเหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่

ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง กลุ่มบริษัทจะบันทึกผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ต้นทุนในการให้บริการที่เกิดขึ้นจริง แต่ยังมีได้จัดสรรเข้าเป็นต้นทุนในการให้บริการในส่วนกำไรหรือขาดทุนได้แสดงไว้เป็น “งานระหว่างก่อสร้าง” ภายใต้อสังหาริมทรัพย์หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน และสัญญาที่มีต้นทุนในการให้บริการจากการคำนวณตามส่วนของงานที่แล้วเสร็จมากกว่าต้นทุนงานก่อสร้างที่จ่ายจริงจะแสดงไว้เป็น “ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ” ภายใต้อสังหาริมทรัพย์หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

4.22.3 รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

4.22.4 ต้นทุนทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.22.5 ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.23 ภาษีเงินได้ ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกัน

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัท และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์



- 4.24 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทและบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อย หรือถูกควบคุมโดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัทผู้บริหารที่สำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวซึ่งมีอำนาจชักจูงหรืออาจชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 4.25 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน) สำหรับปีส่วนของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วด้วยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างปีบัญชี และกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี หลังจากปรับปรุงผลกระทบของรายการที่เกี่ยวกับหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีบวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ
- 4.26 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานดำเนินงานเปิดเผยแยกตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่วนงานธุรกิจเป็นส่วนธุรกิจที่จัดหาผลิตภัณฑ์หรือให้บริการที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนซึ่งแตกต่างไปจากความเสี่ยงและผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ให้ของส่วนธุรกิจอื่น
- 4.27 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วยเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนระยะสั้น ลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืม เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน นโยบายการบัญชีที่สำคัญและเกณฑ์การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีของรายการที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 4.28 การวัดมูลค่ายุติธรรม
มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหารราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับ แต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. รายการธุรกิจกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในปี 2561 และ 2560 คือ กลุ่มตระกูลสินะบรรจง ในสัดส่วนร้อยละ 64.27 และ 47.20 ตามลำดับ ของทุนจดทะเบียนของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) รายการค้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่ครอบคลุม สินะบรรจง เป็นผู้ถือหุ้นหลักหรือเป็นกรรมการถือเป็นรายการระหว่างกันกับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน ยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญ

5.1 สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน มีดังนี้

ประเภทรายการ	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า				
บริษัท บีโออาร์ ก่อสร้าง จำกัด	-	-	139,119	139,119
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(139,119)	(139,119)
รวมลูกหนี้การค้า	-	-	-	-
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ				
บริษัท บีโออาร์ ก่อสร้าง จำกัด	-	-	308	308
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(308)	(308)
รวมรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	-	-



<u>ประเภทรายการ</u>	(หน่วย : พันบาท)			
	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่าย				
ลูกหนี้อื่น				
บริษัท บีอาร์ ก่อสร้าง จำกัด	-	-	4,600	4,600
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(4,600)	(4,600)
สุทธิ	-	-	-	-
บริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	16,805	16,805	16,805	16,805
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(16,805)	(16,805)	(16,805)	(16,805)
สุทธิ	-	-	-	-
คุณอนุวิทย์ ตันติเสวกุล	57	57	-	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(57)	(57)	-	-
สุทธิ	-	-	-	-
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	530
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	247	247
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(247)	(247)
สุทธิ	-	-	-	-
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	-	-	603	603
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(603)	(603)
สุทธิ	-	-	-	-
บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,129	2,129
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(2,129)	(2,129)
สุทธิ	-	-	-	-
บริษัท พูลทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	46	46	-	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(46)	(46)	-	-
สุทธิ	-	-	-	-
บริษัท ชันแคน - อีเอ็มซี จำกัด	-	607	-	607
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	-	-	9,820	3,273
บริษัท เอื้อวิทยา จำกัด (มหาชน)	61	-	-	-
คุณชินชัย ลีนะบรรจง	41	-	41	-

(หน่วย : พันบาท)

ประเภทรายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
คุณทรัพย์ ดิยพันธ์	22	17	-	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(22)	(17)	-	-
สุทธิ	-	-	-	-
รวมลูกหนี้อื่น	102	607	9,861	4,410
เงินทดรองจ่าย				
คุณทรัพย์ ดิยพันธ์	156	156	-	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(156)	-	-	-
สุทธิ	-	156	-	-
รวมเงินทดรองจ่าย	-	156	-	-
รวมลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่าย	102	763	9,861	4,410
รายได้ค้างรับ				
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	492	-
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	12	-
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	-	-	15	-
รวมรายได้ค้างรับ	-	-	519	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
(อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ถึง 7.50 ต่อปี) :				
บริษัท บีโออาร์ ก่อสร้าง จำกัด	-	-	93,207	91,707
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(93,207)	(91,707)
สุทธิ	-	-	-	-
(อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี) :				
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	465,846	463,346
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(115,295)	(109,073)
สุทธิ	-	-	350,551	354,273
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	-	-	47,614	44,614
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(7,007)	(16,839)
สุทธิ	-	-	40,607	27,775



ประเภทรายการ	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	-	-	205,000	165,000
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(11,087)	-
สุทธิ	-	-	193,913	165,000
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	51,104	49,604
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	37,400	47,200
บริษัท ชันเค้น - อีเอ็มซี จำกัด	2,500	2,500	2,500	2,500
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(2,500)	-	-	-
สุทธิ	-	2,500	2,500	2,500
กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด				
และ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	3,814	-	3,814	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	3,814	2,500	679,889	646,352
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท บีโออาร์ ก่อสร้าง จำกัด	-	-	18,020	15,346
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(18,020)	(14,683)
สุทธิ	-	-	-	663
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	80,651	75,001
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	12,953	9,184
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	-	-	11,190	7,684
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	2,927	3,007
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	-	-	26,025	11,633
บริษัท ชันเค้น - อีเอ็มซี จำกัด	95	63	95	63
กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด				
และ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	5	-	5	-
รวมดอกเบี้ยค้างรับ	100	63	133,846	107,235
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	3,914	2,563	813,735	753,587

(หน่วย : พันบาท)

ประเภทรายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
เงินย่ำล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมา				
บริษัท พูลทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	17,205	17,205	-	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงตั้งจะสูญ	(14,839)	(14,839)	-	-
สุทธิ	2,366	2,366	-	-
รวมเงินย่ำล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมา	2,366	2,366	-	-
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัท เออีวิทยา จำกัด (มหาชน)	16,299	14,769	15,590	14,061
บริษัท ชันแคน-อีเอ็มซี จำกัด	8,992	8,340	8,992	8,340
รวมเจ้าหนี้การค้า	25,291	23,109	24,582	22,401
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ				
บริษัท ชันแคน-อีเอ็มซี จำกัด	66,151	-	66,151	-
รวมเจ้าหนี้ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	66,151	-	66,151	-
เจ้าหนี้อื่น				
คุณนรพัทธ์ ตียพันธ์	5,247	5,247	5,247	5,247
บริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2,003	2,003	2,003	2,003
รวมเจ้าหนี้อื่น	7,250	7,250	7,250	7,250
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน				
บริษัท ชันแคน-อีเอ็มซี จำกัด	4,820	1,022	4,820	1,022
บริษัท พูลทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2,366	2,366	-	-
บริษัท เออีวิทยา จำกัด (มหาชน)	1,050	332	1,050	332
รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	8,236	3,720	5,870	1,354
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย (ไม่คิดดอกเบี้ย) :				
คุณวราวิทย์ สีนะบรรจง	-	26,038	-	26,038
คุณนรพัทธ์ ตียพันธ์	4,635	4,635	-	-
คุณอนุวิทย์ ดันติเสเวลกุล	733	733	-	-
รวม	5,368	31,406	-	26,038



(หน่วย : พันบาท)

ประเภทรายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
(อัตราดอกเบี้ย 6.00%)				
คุณวรวิทย์ สีนะบรรจง	50,000	-	50,000	-
คุณชนะชัย สีนะบรรจง	40,000	-	40,000	-
คุณชินชัย สีนะบรรจง	5,000	-	5,000	-
คุณชินสิริ สีนะบรรจง	30,000	-	30,000	-
รวม	125,000	-	125,000	-
(อัตราดอกเบี้ย 6.25%)				
บริษัท เออีวิทยา จำกัด(มหาชน)	-	170,000	-	144,000
รวมเงินกู้ระยะสั้น	130,368	201,406	125,000	170,038
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท เออีวิทยา จำกัด(มหาชน)	3,554	3,783	1,577	1,886
คุณวรวิทย์ สีนะบรรจง	1,356	-	1,356	-
คุณชนะชัย สีนะบรรจง	1,136	-	1,136	-
คุณชินชัย สีนะบรรจง	16	-	16	-
คุณชินสิริ สีนะบรรจง	814	-	814	-
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย	6,876	3,783	4,899	1,886
รวมเงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	137,244	205,189	129,899	171,924

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ของเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
บริษัท บิอาร์ ก่อสร้าง จำกัด				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	91,707	88,207
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	1,500	3,500
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	93,207	91,707

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
กิจการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	500	-	500
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	(500)	-	(500)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	-	-
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	463,346	439,546
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	2,500	23,800
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	465,846	463,346
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	44,614	37,614
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	3,000	7,500
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	-	-	(500)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	47,614	44,614
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	49,604	47,204
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	1,500	2,400
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	51,104	49,604
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	47,200	94,211
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	-	(9,800)	(47,011)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	37,400	47,200
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	165,000	155,000
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	40,000	10,000
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	205,000	165,000



	(หน่วย : พันบาท)			
	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	2561	2560	2561	2560
บริษัท ชันเค้น - อีเอ็มซี จำกัด				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	2,500	-	2,500	-
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	2,500	-	2,500
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,500	2,500	2,500	2,500
กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด				
และ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
บวก ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	3,814	-	3,814	-
หัก รับชำระในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,814	-	3,814	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	6,314	2,500	906,485	863,971

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินอายุ 12 เดือน นับจากวันที่ออกตัว และจ่ายคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.50 – 8.00 ต่อปีเท่ากันทั้งสองปี (เฉพาะบริษัท : เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ส่วนหนึ่งจำนวน 53.55 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นการให้กู้ยืมเงินโดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>1 มกราคม 2561</u>	<u>เพิ่ม</u> <u>(ลด)</u>	<u>31 ธันวาคม 2561</u>	
บริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี จำกัด				
- เงินให้กู้ยืม	-	(2,500)	-	(2,500)
บริษัท บิอาร์ ก่อสร้าง จำกัด				
- เงินให้กู้ยืม	(91,707)	(1,500)	-	(93,207)
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(14,683)	(3,337)	-	(18,020)

(หน่วย : พันบาท)

		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>		
	<u>1 มกราคม 2561</u>	<u>เพิ่ม</u>	<u>(ลด)</u>	<u>31 ธันวาคม 2561</u>
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
- เงินให้กู้ยืม	(109,073)	(6,222)	-	(115,295)
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด				
- เงินให้กู้ยืม	(16,839)	-	9,832	(7,007)
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด				
- เงินให้กู้ยืม	-	(11,087)	-	(11,087)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

		<u>งบการเงินรวม</u>		
	<u>1 มกราคม 2560</u>	<u>เพิ่ม</u>	<u>(ลด)</u>	<u>31 ธันวาคม 2560</u>
กิจการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์				
- เงินให้กู้ยืม	(500)	-	500	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(60)	(21)	81	-

		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>		
	<u>1 มกราคม 2560</u>	<u>เพิ่ม</u>	<u>(ลด)</u>	<u>31 ธันวาคม 2560</u>
บริษัท บิอาร์ ก่อสร้าง จำกัด				
- เงินให้กู้ยืม	(88,207)	(3,500)	-	(91,707)
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(12,852)	(1,831)	-	(14,683)
กิจการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์				
- เงินให้กู้ยืม	(500)	-	500	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(60)	(21)	81	-
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
- เงินให้กู้ยืม	(109,073)	-	-	(109,073)
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด				
- เงินให้กู้ยืม	-	(16,839)	-	(16,839)



รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ของเงินกู้ยืมจากบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
บริษัท เออีวิทยา จำกัด (มหาชน)				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	170,000	170,000	144,000	144,000
หัก จ่ายชำระในช่วงปี	(170,000)	-	(144,000)	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	170,000	-	144,000
คุณนรพัทธ์ ตียพันธ์				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	4,635	4,635	-	-
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
หัก จ่ายชำระในช่วงปี	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,635	4,635	-	-
คุณอนุวิทย์ ตันติเสเวกุล				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	733	733	-	-
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
หัก จ่ายชำระในช่วงปี	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	733	733	-	-
คุณวรวิทย์ ถิ่นะบรรจง				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	26,038	-	26,038	-
บวก กู้เพิ่มระหว่างงวด	56,000	26,038	56,000	26,038
หัก จ่ายชำระในช่วงงวด	(32,038)	-	(32,038)	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	50,000	26,038	50,000	26,038
คุณชนะชัย ถิ่นะบรรจง				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
บวก กู้เพิ่มระหว่างงวด	80,000	-	80,000	-
หัก จ่ายชำระในช่วงงวด	(40,000)	-	(40,000)	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	40,000	-	40,000	-

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
คุณชินชัย ลีนะบรรจง				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
บวก กู้เพิ่มระหว่างงวด	20,000	-	20,000	-
หัก จ่ายชำระในระหว่างงวด	(15,000)	-	(15,000)	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,000	-	5,000	-
คุณชินลรี ลีนะบรรจง				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
บวก กู้เพิ่มระหว่างงวด	30,000	-	30,000	-
หัก จ่ายชำระในระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	30,000	-	30,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น	130,368	201,406	125,000	170,038

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ยืมจากบริษัท เอื้อวิทยา จำกัด (มหาชน) จำนวน 144.00 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่บริษัทต้องจ่ายคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย ให้แก่บริษัทเอื้อวิทยาแทนบริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (บริษัทย่อย) ณ วันซื้อบริษัทย่อยทั้งจำนวน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 16.1 เป็นเงินกู้ยืมในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุ 4 เดือน โดยไม่มีหลักประกันคิติดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.25 ต่อปี ทั้งนี้เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2561 บริษัทจ่ายชำระเงินกู้ยืมครบแล้วทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ยืมจากบริษัท เอื้อวิทยา จำกัด (มหาชน) จำนวน 26.00 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุ 12 เดือน โดยไม่มีหลักประกันคิติดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.25 ต่อปี ทั้งนี้เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2561 บริษัทย่อยจ่ายชำระเงินกู้ยืมครบแล้วทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้นรายในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินอายุ 6 เดือน โดยไม่มีหลักประกัน คิติดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 26.04 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมเงิน โดยไม่มีการคิติดอกเบี้ยระหว่างกัน ทั้งนี้เมื่อเดือนมกราคม 2561 บริษัทได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวครบแล้วทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 5.37 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีการคิติดอกเบี้ยและหลักประกันมีกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม



5.2 รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
ประเภทรายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2561	2560
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ				
บริษัท ชันเค้น - อีเอ็มซี จำกัด	-	209	-	209
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	5,160	5,656
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	-	-	6,119	6,119
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	-	209	11,279	11,984
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัท บีโออาร์ ก่อสร้าง จำกัด	-	-	2,674	2,494
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	34,874	33,602
บริษัท นอร์ธ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	3,770	3,610
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	-	-	3,505	3,026
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	3,012	5,534
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	-	-	14,392	11,633
บริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี จำกัด	188	63	188	63
กิจการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์	-	21	-	21
กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด				
และบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	5	-	5	-
รวมดอกเบี้ยรับ	193	84	62,420	59,983
รายได้อื่น				
บริษัท เอื้อวิทยา จำกัด (มหาชน)	2,130	-	2,130	-
รวมรายได้อื่น	2,130	-	2,130	-
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง				
บริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี จำกัด	133,621	37,325	133,621	37,325
บริษัท เอื้อวิทยา จำกัด (มหาชน)	28,932	-	28,932	-
รวมต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	162,553	37,325	162,553	37,325

(หน่วย : พันบาท)

ประเภทรายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนทางการเงิน				
บริษัท เออีวิทยา จำกัด (มหาชน)	524	10,083	444	8,458
คุณวรวิทย์ สีนะบรรจง	2,852	-	2,852	-
คุณชนะชัย สีนะบรรจง	2,632	-	2,632	-
คุณชินชัย สีนะบรรจง	905	-	905	-
คุณชินสรี สีนะบรรจง	1,711	-	1,711	-
รวมต้นทุนทางการเงิน	8,624	10,083	8,544	8,458
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	24,726	21,834	24,726	21,834
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3,145	3,043	3,145	3,043
ค่าตอบแทนกรรมการ	2,600	2,430	2,600	2,430
รวมค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ	30,471	27,307	30,471	27,307

นโยบายการกำหนดราคา

	นโยบาย
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	ราคาตามที่ได้ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	ราคาตามที่ได้ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	ราคาตามที่ได้ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	
บริษัท บีโออาร์ ก่อสร้าง จำกัด	ร้อยละ 6.50 -7.50 ต่อปี
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
บริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี จำกัด	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
กิจการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์	ร้อยละ 8.00 ต่อปี
กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด	
และ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	ราคาตามที่ได้ตกลงร่วมกัน



นโยบาย

คอกเบี้ยจ่าย

บริษัท เอื้อวิทยา จำกัด (มหาชน)
คุณวรวิทย์ ลีนะบรรจง
คุณชนะชัย ลีนะบรรจง
คุณชินชัย ลีนะบรรจง
คุณชินศิริ ลีนะบรรจง

ร้อยละ 6.25 ต่อปี
ร้อยละ 6.00 ต่อปี
ร้อยละ 6.00 ต่อปี
ร้อยละ 6.00 ต่อปี
ร้อยละ 6.00 ต่อปี

5.3 ลักษณะความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท บีอาร์ ก่อสร้าง จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ศักดา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ชันแคน - อีเอ็มซี จำกัด	ไทย	บริษัทร่วม
กิจการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์	ไทย	การร่วมค้า
กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด		
และ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	ไทย	การร่วมค้า
บริษัท เอื้อวิทยา จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	คุณอนุวิทย์เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่
บริษัท พูลทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	คุณนรพัทธ์เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่
คุณวรวิทย์ ลีนะบรรจง	ไทย	กรรมการ
คุณชนะชัย ลีนะบรรจง	ไทย	กรรมการ
คุณชินชัย ลีนะบรรจง	ไทย	ผู้ถือหุ้น
คุณชินศิริ ลีนะบรรจง	ไทย	ผู้ถือหุ้น
คุณณัฐริรา งามเลิศกุล	ไทย	ผู้ถือหุ้น
คุณนรพัทธ์ ตียพันธ์	ไทย	อดีตกรรมการบริษัทย่อย
คุณอนุวิทย์ ตันติเสวกุล	ไทย	อดีตผู้บริหาร

6. เงินลงทุนระยะสั้น

ประกอบด้วย

		(หน่วย : พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2561	2560	2561	2560
อัตราดอกเบี้ย					
% ต่อปี					
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ					
เงินฝากประจำ 12 เดือน	1.25 - 2.00	5,959	3,758	5,634	3,558
รวมเงินลงทุนระยะสั้น		5,959	3,758	5,634	3,558

ในระหว่างปี 2560 บริษัทมีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายออกไปทั้งจำนวนพร้อมรับรู้กำไรที่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 0.04 ล้านบาท

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ประกอบด้วย

		(หน่วย : พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	139,119	139,119
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		-	-	(139,119)	(139,119)
สุทธิ		-	-	-	-
กิจการอื่น		221,182	214,914	221,182	214,914
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(7,771)	(122,596)	(7,771)	(122,596)
สุทธิ		213,411	92,318	213,411	92,318
รวมลูกหนี้การค้า		213,411	92,318	213,411	92,318



การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้ามีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- เกินกำหนดชำระ	-	-	-	-
เกิน 12 เดือนขึ้นไป	-	-	139,119	139,119
รวม	-	-	139,119	139,119
หัก ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(139,119)	(139,119)
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าบุคคลหรือกิจการอื่น				
- ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	204,837	74,339	204,837	74,339
- เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	5,356	17,979	5,356	17,979
ตั้งแต่ 3 เดือน - 6 เดือน	1,529	-	1,529	-
ตั้งแต่ 6 เดือน - 12 เดือน	1,305	-	1,305	-
เกิน 12 เดือนขึ้นไป	8,155	122,596	8,155	122,596
รวม	221,182	214,914	221,182	214,914
หัก ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(7,771)	(122,596)	(7,771)	(122,596)
รวมลูกหนี้การค้าบุคคลหรือกิจการอื่น	213,411	92,318	213,411	92,318
รวมลูกหนี้การค้า	213,411	92,318	213,411	92,318
ลูกหนี้อื่น				
เงินทดรองจ่ายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	156	156	-	-
เงินทดรองจ่ายบุคคลหรือกิจการอื่น	2,502	2,233	1,880	1,662
รายได้ค้างรับ-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	519	-
รายได้ค้างรับ-บุคคลหรือกิจการอื่น	1,078	1,398	941	341
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,797	8,266	5,755	7,817
ลูกหนี้อื่น-บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17,032	17,532	34,245	28,794
ลูกหนี้อื่น-บุคคลหรือกิจการอื่น	15,747	9,340	14,243	9,331
รวม	42,312	38,925	57,583	47,945
หัก : ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(25,106)	(25,198)	(32,403)	(32,607)
รวมลูกหนี้อื่น	17,206	13,727	25,180	15,338
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	230,617	106,045	238,591	107,656

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 5 วัน ถึง 45 วัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ณ วันที่ 1 มกราคม	147,794	149,112	294,322	295,338
บวก นี้อสงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นระหว่างปี	161	144	-	127
หัก โอนกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(115,078)	(1,462)	(115,029)	(1,143)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	32,877	147,794	179,293	294,322

ลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระนานมากกว่า 6 เดือนในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ก. โครงการก่อสร้างของบริษัท ปิอาร์ ก่อสร้าง จำกัด	-	-	139,119	139,119
ข. โครงการ Airport Link Square	-	86,943	-	86,943
ค. โครงการอาคารจอดรถ Airport Link Square	384	3,095	384	3,095
ง. โครงการ Airport Link Square – Building D	-	24,787	-	24,787
จ. โครงการ United Center Renovation	3,317	3,317	3,317	3,317
ฉ. โครงการ บลูรีด หัวหิน	4,329	4,329	4,329	4,329
ช. โครงการอื่นๆ	125	125	125	125
รวม	8,155	122,596	147,274	261,715

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทได้ทำการโอนสิทธิการรับเงินจากลูกหนี้การค้ารายหนึ่งจำนวน 203.98 ล้านบาท และจำนวน 47.81 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อที่ 20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้รายหนึ่งตามสัญญาประนีประนอมยอมความลงวันที่ 7 ธันวาคม 2561 (ดูหมายเหตุข้อที่ 40.2) ตามข้อตกลงของสัญญาประนีประนอมดังกล่าว ลูกหนี้ขอจ่ายชำระหนี้ทั้งหมดเป็นที่ดินเปล่าจำนวน 15 แปลง มูลค่ายุติธรรมของที่ดินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จำนวน 2 ราย มีมูลค่าอยู่ที่ 192.07 ล้านบาท บริษัทจึงกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่เคยรับรู้ไว้ในงบการเงินเป็นจำนวน 191.55 ล้านบาท



ประกอบด้วย ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 111.93 ล้านบาท รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 43.22 ล้านบาท และลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้าจำนวน 36.40 ล้านบาท โดยรับรู้เชิงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2561 ทั้งจำนวน

8. รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
มูลค่างานตามสัญญา	3,160,058	3,106,520
การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ	2,386,773	751,158
หัก มูลค่างานก่อสร้างที่เรียกเก็บ (เงินงวด)	(1,836,578)	(629,855)
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ (สินทรัพย์)	550,195	121,303

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นสะสมและกำไรที่รับรู้ (หักขาดทุนที่รับรู้) จนถึงปัจจุบัน	2,386,773	857,293
หัก มูลค่างานก่อสร้างที่เรียกเก็บ (เงินงวด)	(1,836,578)	(629,855)
จำนวนเงินทั้งสิ้นที่บริษัทมีสิทธิเรียกร้องจากลูกค้า	550,195	227,438

รายละเอียดของรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
โครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ	550,195	121,303
โครงการที่หยุดชะงักมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	12,552	55,777
รวม	562,747	177,080
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(12,552)	(55,777)
สุทธิ	550,195	121,303

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 รายการเคลื่อนไหวของค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญของรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>	
	<u>และงบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ณ วันที่ 1 มกราคม	55,777	55,777
บวก นั้นสงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-
หัก โอนกลับรายการค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญ	(43,225)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	12,552	55,777

ค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญจากลูกหนี้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ส่วนใหญ่ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ก. โครงการ Langsual Ville	8,010	8,010
ข. โครงการ Airport Link Square	-	43,225
ค. โครงการอื่น	4,542	4,542
รวม	12,552	55,777

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำการโอนสิทธิการรับเงินจากรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระรายหนึ่งจำนวน 188.37 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อที่ 20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการกลับรายการค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญของบัญชีรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวน 43.22 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อที่ 7)



9. ลูกหนี้เงินประกันผลงาน

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
เงินประกันผลงาน	117,630	82,514
ส่วนของเงินประกันผลงานที่ค้างชำระเกินกำหนด ระยะเวลาการชำระหนี้มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	25,083	99,121
รวม	142,713	181,635
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(25,083)	(99,121)
สุทธิ	117,630	82,514

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินประกันผลงาน มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2561	2560
ณ วันที่ 1 มกราคม	99,121	81,730
บวก หนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	17,391
หัก โอนกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(74,038)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	25,083	99,121

ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินประกันผลงานในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ก. โครงการ North Ponit Condominium	-	16,881
ข. โครงการ Airport Link Square	-	31,789
ค. โครงการอาคารจอดรถ Airport Link Square	-	3,369
ง. โครงการ Airport Link Square – Building D	-	4,607
จ. โครงการ United Center Renovation	2,973	2,973
ฉ. โครงการ Kool Residence	3,008	3,008
ช. โครงการ Bluroc IIau IIin	19,102	19,103
ณ. โครงการ คีรีมาชา	-	17,391
รวม	<u>25,083</u>	<u>99,121</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทได้ทำการโอนสิทธิการรับเงินจากลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้ารายหนึ่งจำนวน 69.14 ล้านบาท และ จำนวน 28.10 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการกลับรายการค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของบัญชีลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้าเป็นจำนวน 36.40 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อที่ 7)



10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ที่ดินและค่าพัฒนา	15,672	265,930	-	250,825
ค่าก่อสร้าง	85,748	243,372	-	131,338
ดอกเบี้ยจ่าย	2,862	5,924	-	1,668
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย	1,246,146	626,817	641,298	67,809
รวม	1,350,428	1,142,043	641,298	451,640
หัก ต้นทุนพัฒนาที่โอนออกเป็นต้นทุนขายสะสม	(464,890)	(131,548)	(271,861)	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือ	885,538	1,010,495	369,437	451,640
หัก ค่าเพื่อการปรับลดมูลค่า	(10,840)	(13,120)	(8,665)	(9,170)
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	874,698	997,375	360,772	442,470

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 รายการเคลื่อนไหวของค่าเพื่อการปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,120	48,414	9,170	3,566
บวก ตั้งเพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,670	5,604	3,670	5,604
หัก โอนกลับรายการค่าเพื่อการลดมูลค่า	(5,950)	(40,898)	(4,175)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10,840	13,120	8,665	9,170

ค่าเพื่อการปรับลดมูลค่าของมูลค่าโครงการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
โครงการ ฮอลล์มาร์ค จามวงศ์วาน	4,995	9,170	4,995	9,170
โครงการ มาลินู เขาเต่า	3,625	-	3,625	-
โครงการ อรินสิริ ทาวน์	45	-	45	-
โครงการ ซีไซด์ บางแสน บาย นอร์ทบีช	2,175	3,545	-	-
โครงการ ปาล์มมิโอ	-	405	-	-
รวม	10,840	13,120	8,665	9,170

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการ

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ประมาณมูลค่าโครงการทั้งหมดที่ยังดำเนินการอยู่ ณ วันสิ้นปี	1,993,708	2,238,653	962,365	1,021,255
มูลค่าของโครงการที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือขายแล้ว	1,109,446	1,137,838	768,185	771,807
ร้อยละของมูลค่าของโครงการที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือขายแล้ว	55.65	50.83	79.82	75.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 351.06 ล้านบาท และจำนวน 383.83 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและภาระผูกพันที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อที่ 20 22 และ 39.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการขาย ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 6.99 ล้านบาท



11. สิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>	
	<u>และงบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
สิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	165,180	165,611
หัก ค่าตัดจำหน่ายในระหว่างงวด	(4,683)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(19,891)	(19,891)
สุทธิ	140,606	145,720

เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2557 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารตามโครงการพัฒนาที่ดินกับการรถไฟแห่งประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) โดยสัญญาเช่าที่ดินนี้มีระยะเวลาเช่า 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทจะต้องก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบต่างๆ ตามที่ตกลงไว้กับผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จตามกำหนดสัญญาเช่า โดยค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นหน้าที่ของผู้เช่า บริษัทสามารถนำค่าก่อสร้างอาคารดังกล่าวมาหักออกจากค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ได้ไม่เกินตามที่สัญญากำหนดไว้ อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบ รวมทั้งอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งหมดในพื้นที่เช่า (ดูหมายเหตุข้อที่ 19) ไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตาม ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในระหว่างอายุสัญญาเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าทดแทนประการใดทั้งสิ้น

เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2557 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์กับการรถไฟแห่งประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) โดยสัญญาเช่าฉบับนี้มีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2591 โดยผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นรายปีและผู้เช่ายินยอมให้ปรับเพิ่มค่าเช่าในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าครั้งสุดท้ายทุก 5 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะครบกำหนดสัญญา ระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าทดแทนประการใดทั้งสิ้น

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2558 บริษัท (ผู้เช่า) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างสาธารณูปโภค เพื่อเป็นทางเข้าออกยานพาหนะ ทางสัญจร เข้าสู่สถานที่ก่อสร้างโครงการของบริษัทกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี 7 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2558 บริษัท(ผู้เช่า) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดการประ โยชน์กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยสัญญาเช่าฉบับนี้มีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2591 โดยบริษัท จะต้องชำระค่าเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดการประ โยชน์ให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นรายปีตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ บริษัทได้จ่ายชำระค่าที่ดินล่วงหน้าไปแล้ว 15 ปีแรกจำนวนเงินรวม 15.52 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนของ สิทธิการเช่าที่ดินล่วงหน้า โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งผลการประเมินพบว่ามูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ (คำนวณโดยวิธีรายได้) มีมูลค่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ ตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 19.89 ล้านบาท ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระในงบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 13.03 ล้านบาท และจำนวน 10.70 ล้านบาท ตามลำดับผลขาดทุน ดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่บริษัทต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าภายใต้ภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญา และค่าเช่าดังกล่าวมี มูลค่าที่สูงกว่าประ โยชน์เชิงเศรษฐกิจที่คาดว่าจะได้รับจากสัญญานั้น

12. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินและสิ่งปลูก สร้างของโครงการอเมริกัน ทาวน์ โครงการสยามธารามันตราและโครงการเวนีสตะวันออกจาก บริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยบริษัทจ่ายชำระมูลค่าซื้อขายโครงการและภาระหนี้สินเชื่อสนับสนุนโครงการจาก สถาบันการเงิน รวมถึงค่าใช้จ่ายการก่อสร้างต่างๆ เพิ่มเติมตามที่ตกลงกันไว้ รายละเอียดมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

โครงการ	มูลค่าซื้อขาย โครงการ	ภาระหนี้สินเชื่อ สนับสนุนโครงการ จากสถาบันการเงิน	ค่าใช้จ่ายการ ก่อสร้างตามที่ ตกลงกัน	
			รวม	
โครงการอเมริกันทาวน์	155,000	21,000	32,467	208,467
โครงการสยามธารามันตรา	65,000	36,900	10,643	112,543
โครงการเวนีสตะวันออก	67,567	160,000	81,076	308,643
รวม	287,567	217,900	124,186	629,653



เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
โครงการอเมริกัน ทาวน์	230,909	230,909
โครงการสยาม ธารามันตรา	83,724	83,724
โครงการเวนิส ตะวันออก	151,710	151,710
รวม	466,343	466,343
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(466,343)	(466,343)
สุทธิ	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กรรมสิทธิ์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสามโครงการยังไม่ได้โอนมาเป็นของบริษัท

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 บริษัทได้รับจดหมายสองฉบับจากบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ขายโครงการอเมริกัน ทาวน์ โครงการสยาม ธารามันตรา และโครงการเวนิส ตะวันออก) และจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อที่จะยกเลิก

ก) สัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์ในโครงการอเมริกันทาวน์ โครงการสยาม ธารามันตรา และโครงการเวนิส ตะวันออก ลงวันที่ 20 มีนาคม 2558 ให้กับบริษัท ในข้อหาที่ว่าบริษัทกระทำผิดข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขายและปฏิบัติผิดระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ โดยเรียกร้องให้บริษัท และ/หรือ กรรมการบริษัท ร่วมกันชดเชยค่าเสียหาย (จะแจ้งในภายหลัง) พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับจากวันที่ในหนังสือนี้จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นและให้บริษัทโอนสินทรัพย์ดังกล่าวคืนในสภาพที่ดีภายในวันที่ 9 กันยายน 2558 ต่อมาวันที่ 7 กันยายน 2558 บริษัทได้ออกจดหมายโต้แย้งการยกเลิกดังกล่าวโดยแจ้งว่าการยกเลิกดังกล่าวไม่มีผลทางกฎหมายเนื่องจากบริษัท :-

- 1) ไม่เคยทำผิดสัญญาใดๆ
- 2) จ่ายชำระเงินสำหรับการซื้อสินทรัพย์ในโครงการอเมริกันทาวน์ครบถ้วนแล้วและจ่ายเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อไถ่ถอนการจำนองสินทรัพย์ในโครงการดังกล่าว แต่กรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้โอนเป็นของบริษัท ซึ่งถือเป็นการผิดสัญญาอย่างร้ายแรง

- 3) จ่ายชำระเงินสำหรับการซื้อสินทรัพย์ในโครงการสยาม ธารามันตราและโครงการเวนิส ตะวันออกครบถ้วนแล้ว แต่กรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้โอนเป็นของบริษัท เนื่องจากยังไม่สามารถเปลี่ยนตัวลูกหนี้กับสถาบันการเงินได้เพราะเจ้าของโครงการผิดข้อตกลงกับธนาคาร

นอกจากนี้ บริษัทได้เรียกร้องให้เจ้าของโครงการโอนสินทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัททันที และขอสงวนสิทธิ์ที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจำนวนเงิน 743.00 ล้านบาท สำหรับการประกันกำไรที่ได้ระบุไว้ในสัญญา

- ข) สัญญาขายหุ้นลงวันที่ 20 มีนาคม 2558 เพื่อจะขายหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญในบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้กับบริษัท โดยให้เหตุผลว่าบริษัทปฏิบัติผิดระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ และเรียกร้องให้บริษัท และ/หรือ กรรมการบริษัท ร่วมกันชดเชยค่าเสียหาย (จะแจ้งในภายหลัง) พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับจากวันที่ในหนังสือนี้จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น และสั่งให้บริษัทคืนหุ้นสามัญทั้งหมดภายในวันที่ 9 กันยายน 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2558 บริษัทออกจดหมายโต้แย้งการยกเลิกดังกล่าวโดยแจ้งให้ทราบว่าการซื้อและขายหุ้นดังกล่าวครบถ้วนตามกฎหมายแล้ว และไม่สามารถยกเลิกได้ เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 บริษัทได้รับความเห็นทางกฎหมายจากที่ปรึกษากฎหมายอิสระของบริษัทว่า สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าวเป็นสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จเด็ดขาดและไม่สามารถยกเลิกได้ ดังนั้นหนังสือบอกเลิกสัญญาดังกล่าวจึงไม่มีผลทางกฎหมาย ไม่เป็นธรรม ไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่สามารถกระทำได้

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2558 บริษัทได้ถูกบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“โจทก์”) และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (โจทก์ร่วม) ฟ้องศาลแพ่งตามคดีหมายเลขคำที่ พ.2206/2558 เพื่อให้บริษัท 1) ส่งมอบเอกสารต้นฉบับสัญญาจำนวนฉบับผู้รับจำนวนลงวันที่ 13 สิงหาคม 2557 เอกสารยินยอมให้ไถ่ถอนจำนวนจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต้นฉบับโฉนดที่ดินที่ตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี รวม 20 แปลง พร้อมเอกสารหนังสือขุดมอบอำนาจโอนที่ดินของโจทก์ 2) ชำระเงินจำนวน 500,000 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเงินจำนวนดังกล่าวครบถ้วน และ 3) ชำระค่าเสียหายต่อเนื่องเป็นรายเดือนๆละ 1.30 ล้านบาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจะคืนโฉนดแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ให้การต่อศาลและฟ้องแย้งต่อศาลแพ่งตามคดีดังกล่าว เพื่อ ก) ให้โจทก์และโจทก์ร่วมโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินตามสัญญาที่จะขายทรัพย์สินโครงการสยาม ธารามันตรา (65 แปลง) โครงการเวนิสตะวันออก (6 แปลง) และโครงการอเมริกัน ทาวน์ (151 แปลง) ข) หากโจทก์หรือโจทก์ร่วมไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทตามข้อ ก) ครบถ้วน ให้โจทก์และโจทก์ร่วมจ่ายเงินที่บริษัทชำระไปแล้วจำนวนเงิน 521.62 ล้านบาท ให้แก่บริษัท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 515.81 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และโจทก์ร่วมจะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น และ ค) ให้โจทก์และโจทก์ร่วมชำระเงินค่าเสียหายจำนวนเงิน 751.36 ล้านบาท ให้แก่บริษัท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 743.00 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และโจทก์ร่วมจะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น ต่อมาเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นวันนัดสืบพยานโจทก์นัดแรก โจทก์ได้แถลงต่อศาลว่า



เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 โจทก์ถูกเจ้าหนี้รายหนึ่งร้องต่อศาลล้มละลายกลางเพื่อขอให้โจทก์เข้าแผนฟื้นฟู โจทก์จึงขอให้ศาลงดการพิจารณาคดีข้างต้นไว้ก่อน ทั้งนี้การร้องขอของโจทก์เป็นไปตามพระราชบัญญัติล้มละลาย มาตรา 90/12 ซึ่งห้ามไม่ให้ผู้ใดฟ้องร้องหรือร้องขอให้ศาลพิจารณาลูกหนี้ในระหว่างการขอฟื้นฟู และในกรณีที่มีการฟ้องร้องไว้ก่อนแล้วให้ศาลงดพิจารณานั้นไว้ก่อนจนกว่าศาลล้มละลายกลางจะมีคำพิพากษา

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2561 ศาลล้มละลายกลางมีคำพิพากษายกคำร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ (โจทก์) เนื่องจากพิจารณาแล้วไม่เชื่อว่าลูกหนี้จะมีหนี้สินมากกว่าสินทรัพย์และข้อมูลในงบการเงินของลูกหนี้ไม่น่าเชื่อถือ บริษัทจึงยื่นคำสั่งไม่ให้ฟื้นฟูกิจการของโจทก์ต่อศาล ศาลนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยในวันที่ 28 - 30 พฤษภาคม 2562

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2558 และวันที่ 19 มกราคม 2559 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวและคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวเป็นกรณีฉุกเฉิน ตามลำดับ ต่อศาล เนื่องจากบริษัทได้สืบทราบมาว่าโจทก์และโจทก์ร่วมได้ทำการประกาศขายที่ดินในโครงการสยาม ธารามันตรา และที่ดินโครงการอเมริกัน ทาวน์ จำนวน 65 แปลง และจำนวน 151 แปลง ตามลำดับ โดยประกาศขายในราคาที่ต่ำกว่าปกติทำให้มีลูกค้าที่สนใจเข้ามาขอจองซื้อที่ดินในโครงการเป็นจำนวนมาก แต่ศาลมีคำสั่งให้ยกคำร้องทั้งสองครั้ง ต่อมาบริษัทได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวเป็นครั้งที่สามเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2559 ศาลได้มีคำสั่งให้รับคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวแล้ว ทั้งนี้เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2559 ศาลมีคำสั่งให้ยกคำร้องการขอคุ้มครองครั้งที่สาม

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ยื่นฟ้องต่อศาลแขวงชลบุรี (คดีอาญา) ต่อบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“จำเลยที่ 1”) และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (จำเลยที่ 2) รวมทั้งหมด 5 คดี ในข้อหาทุจริตจากการที่จำเลยทั้งสองได้ร่วมกันโยกย้ายทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างคดีความให้แก่บุคคลภายนอกโดยเจตนาและส่งผลให้บริษัทได้รับความเสียหายด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินของโครงการสยาม ธารามันตรา จำนวน 23 โฉนด มูลค่า 35.59 ล้านบาท และโฉนดที่ดินโครงการเวนิซ ตะวันออก จำนวน 6 โฉนด คิดเป็นเงิน 151.71 ล้านบาท ดังนี้

หมายเลขคดี	ความผิด	ความเสียหาย	ความคืบหน้าคดี
คำ อ.3781/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 5 โฉนด	ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องเมื่อวันที่ 23 ส.ค. 60 และศาลอุทธรณ์มีคำสั่งเมื่อวันที่ 4 เม.ย.61 ให้ยกคำร้องตามศาลชั้นต้น
คำ อ.4635/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 5 โฉนด	ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องเมื่อวันที่ 20 มี.ค. 60 และศาลอุทธรณ์มีคำสั่งเมื่อวันที่ 6 ก.ย. 60 ให้ยกคำร้องตามศาลชั้นต้น
คำ อ.4703/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 7 โฉนด	ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องเมื่อวันที่ 31 ต.ค. 60 และศาลอุทธรณ์มีคำสั่งเมื่อวันที่ 18 เม.ย. 61 ให้ยกคำร้องตามศาลชั้นต้น

หมายเลขคดี	ความผิด	ความเสียหาย	ความคืบหน้าคดี
คำ อ.4771/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 5 โฉนด	ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องเมื่อวันที่ 31 ต.ค. 60 และศาลอุทธรณ์มีคำสั่งเมื่อวันที่ 24 ก.ค. 61 ให้ยกคำร้องตามศาลชั้นต้น บริษัทได้ยื่นฎีกาคำพิพากษาต่อมาเมื่อวันที่ 13 พ.ย. 61 ศาลฎีกามีหมายแจ้งไม่ได้รับฎีกาของบริษัท
คำ อ.4989/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด	ศาลพิพากษาคดีมีมูลให้ประทับคำร้องฟ้องนัดสอบคำให้การจำเลยและตรวจพยานหลักฐานและกำหนดสืบพยานเดือนภายในเดือนเม.ย. 61 และเมื่อวันที่ 27 มิ.ย. 61 ศาลพิพากษายกฟ้อง และบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ นัดฟังคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ในวันที่ 15 พ.ค. 62
<p>แม้ว่าโจทก์จะถูกศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฟื้นฟูกิจการ แต่เหตุการณ์และสถานการณ์ทั้งหมดที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงสูงที่จะไม่ได้รับชำระหนี้จากถูกหนี้ และฝ่ายบริหารไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะสามารถติดตามหนี้คืนได้เมื่อใด รวมถึงทรัพย์สินในคดีส่วนหนึ่งได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์ไปให้กับบุคคลที่สามแล้ว ปัจจัยที่กล่าวมาส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายชำระคืนภาระหนี้ที่บริษัทเรียกร้องจากโจทก์เป็นอย่างมาก ดังนั้นฝ่ายบริหารของบริษัทจึงพิจารณาลดหนี้เพื่อหนีความเสี่ยงจะสูญเสียของบัญชี “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา” ทั้งจำนวนในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</p>			



13. เงินมัดจำ

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
โครงการจากบริษัท ฟลายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	18,000	23,500
โครงการซื้อที่ดินในจังหวัดชลบุรีเพื่อพัฒนา	-	11,260
เงินลงทุนในบริษัท มูนซ็อต เวนเจอร์ แคปิตอล จำกัด	25,000	-
รวม	43,000	34,760
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(18,000)	(34,760)
สุทธิ	25,000	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อการด้อยค่าเงินมัดจำ มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ณ วันที่ 1 มกราคม	34,760	43,400
บวก โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า	(16,760)	(8,640)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	18,000	34,760

เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2561 อนุมัติให้บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท มูนซ็อต เวนเจอร์ แคปิตอล จำกัด โดยวิธีการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน (“บริษัทร่วมลงทุน”) เพื่อลงทุนด้านอุตสาหกรรมและเทคโนโลยีเฉพาะทาง ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนจำนวน 20.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้บริษัทจะเข้าถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000.00 ล้านบาท (จะดำเนินการเพิ่มทุนภายหลัง) โดยทำข้อตกลงการเป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2561 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าหุ้นแล้วจำนวน 25.00 ล้านบาท คงเหลือภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวน 75.00 ล้านบาท

ในไตรมาสสามของปี 2557 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อโครงการหนึ่งให้แก่บริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวนเงิน 25.00 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2558 บริษัทได้บอกยกเลิกบันทึกเจตจำนงในการซื้อโครงการนี้ ซึ่งบริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ส่งจดหมายแจ้งมายังบริษัทว่าจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่บริษัทภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 แต่บริษัทดังกล่าวไม่สามารถคืนเงินได้ จึงขอผลัดผ่อนและขอเลื่อนกำหนดการชำระเงินออกไปหลายครั้งโดยยินยอมให้บริษัทคิดดอกเบี้ยในส่วนของระยะเวลาที่เลื่อนออกไป ครั้งสุดท้ายเมื่อ วันที่ 7 ตุลาคม 2559 บริษัทดังกล่าวก็ได้ทำหนังสือขอเลื่อนการจ่ายชำระออกไปอีก โดยมอบเช็คให้บริษัทจำนวน 4 ฉบับ จ่ายชำระภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ต่อมาเมื่อถึงกำหนดชำระเงินตามเช็คปรากฏว่าเช็คทั้ง 4 ฉบับดังกล่าวไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ บริษัทจึงได้ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายกับบริษัทดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 ศาลได้พิจารณาคดีความดังกล่าว ซึ่งทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงกันได้ โดยบริษัทดังกล่าวตกลงผ่อนชำระหนี้ให้แก่บริษัทโดยส่งจ่ายเช็คล่วงหน้า จำนวน 36 ฉบับ เป็นเงินรวม 40.50 ล้านบาท เช็คฉบับแรกลงวันที่ 7 ตุลาคม 2560 ส่วนเช็คที่เหลือจะลงวันที่ 7 ของเดือนถัดไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทได้รับชำระหนี้จากบริษัทดังกล่าวแล้วจำนวน 7.00 ล้านบาท และจำนวน 1.50 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีเช็คจำนวน 4 ฉบับ ถึงกำหนดชำระเงินตามเช็คแล้วแต่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้เป็นเงินจำนวน 4.00 ล้านบาท

ในไตรมาสสามของปี 2558 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเปล่า 1 แปลงมาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินรวม 25.00 ล้านบาท ทั้งนี้ผู้ขายได้มอบเช็คลงวันที่ 10 ตุลาคม 2558 จำนวนเงิน 25.00 ล้านบาท ให้แก่บริษัทเพื่อประกันการขายที่ดินดังกล่าว ต่อมาบริษัทได้บอกยกเลิกการซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากผู้ขาย แต่บริษัทไม่สามารถนำเช็คดังกล่าวไปนำฝากธนาคารได้ ผู้ขายจึงมอบเช็คใหม่จำนวน 3 ฉบับลงวันที่ 10 ธันวาคม 2558 จำนวน 5.00 ล้านบาท วันที่ 10 มกราคม 2559 จำนวน 10.00 ล้านบาท และวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2559 จำนวน 10.00 ล้านบาท จนถึงปัจจุบัน ผู้ขายจ่ายคืนเงินมัดจำให้บริษัทแล้วเป็นเงิน 3.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ผู้ขายได้ทำหนังสือบันทึกข้อตกลงโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทนการชำระเงินมัดจำคืนแก่บริษัท จำนวน 6 ยูนิต มูลค่ายูนิตละ 3.67 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 22.00 ล้านบาท โดยกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ถึงวันที่ 15 กรกฎาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างครบถ้วนแล้วทั้ง 6 ยูนิต รวมเป็นเงินจำนวน 21.30 ล้านบาท และรับรู้หนี้สูญที่เกิดขึ้นจริงเป็นจำนวน 0.70 ล้านบาท ซึ่งไม่กระทบกำไรขาดทุนในงวดแต่อย่างใด

14. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินฝากประจำทั้งจำนวน (ปี 2561 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ : 0.80 ถึงร้อยละ 2.00 ต่อปี, ปี 2560 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ : 0.80 ถึงร้อยละ 2.00 ต่อปี) เป็นหลักทรัพย์ที่ใช้ในการค้ำประกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อที่ 22 สินเชื่อและภาระผูกพันที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อที่ 39.1



15. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินลงทุนระยะยาวอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ทุนชำระ แล้ว	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
			เงิน ลงทุน	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ			
					สำหรับปีสิ้นสุด			
					วันที่ 31 ธันวาคม			
			(%)	2561	2560	2561	2560	
บริษัท เอ็ม.วัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	120,000	10.00	12,000	12,000	-	-	
บริษัท ศูนย์การแพทย์ไทย จำกัด (มหาชน)	ให้บริการรักษาพยาบาล	200,539	0.02	50	50	2	2	
บริษัท บางกอกคลับ จำกัด	ขายอาหารและเครื่องดื่มและ ให้บริการสถานที่ออกกำลังกาย	450,000	0.22	1,000	1,000	-	-	
รวม				13,050	13,050	2	2	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า				(13,050)	(13,050)	-	-	
สุทธิ				-	-	2	2	

16. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินลงทุนในบริษัทย่อยประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		งบการเงินเฉพาะกิจการ				ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
			สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีราคาทุน					
			(%)							
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
บริษัท บี อาร์ ก่อสร้าง จำกัด	60,000	60,000	51.00	51.00	3,600	3,600	(3,600)	(3,600)	-	-
บริษัท ริช แมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	5,000	5,000	100.00	100.00	37,030	37,030	(37,030)	(37,030)	-	-
บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	4,000	4,000	100.00	100.00	66,067	66,067	(66,067)	(50,883)	-	15,184
บริษัท สัจจา บางแสน คอนโดเนียม จำกัด	4,000	4,000	100.00	100.00	12,767	12,767	(12,767)	(12,767)	-	-
บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	20,000	20,000	100.00	100.00	20,000	20,000	-	-	20,000	20,000
บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด	110,000	110,000	100.00	100.00	134,800	134,800	(134,800)	(131,625)	-	3,175
รวม					274,264	274,264	(254,264)	(235,905)	20,000	38,359

- 16.1 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 1.10 ล้านหุ้น จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3 ราย คือ บริษัท เอื้อวิทยา จำกัด (มหาชน) นายวุฒิชัย ถิ่นะบรรจง และนายมนทล เษตุวัชรกุล ในราคา 134.80 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทต้องจ่ายคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายซึ่งคำนวณจนถึง ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 ให้แก่บริษัทเอื้อวิทยาแทนบริษัทย่อยอีกจำนวน 144.00 ล้านบาท (จ่ายชำระครบแล้วทั้งจำนวน) โดย ณ วันซื้อบริษัทย่อยมีภาระหนี้รวมดอกเบี้ยคงค้างกับบริษัทเอื้อวิทยา เป็นเงิน 176.92 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัท เอื้อวิทยา ได้โอนสิทธิเรียกร้องหนี้

ซึ่งเป็นส่วนต่างของภาระหนี้และดอกเบี้ยชำระจำนวน 32.92 ล้านบาท ให้แก่บริษัททั้งจำนวน ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญา บริษัทจึงบันทึกส่วนต่างของภาระหนี้จำนวน 32.92 ล้านบาท และผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่จ่ายซื้อหุ้นสามัญกับมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิตามบัญชี ณ วันซื้ออีกจำนวน 128.00 ล้านบาทไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์” โดยไม่รับรู้เป็นค่าความนิยมหรือกำไรจากการต่อรองราคา เนื่องจากการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยในครั้งนี้อยู่ในนิยามของการซื้อธุรกิจตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ

16.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ทำการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งคำนวณจากมูลค่าจากการใช้ ผลการประเมินพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนมีมูลค่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีของเงินลงทุนเป็นจำนวน 77.78 ล้านบาท ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรับรู้เข้างบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้มูลค่าจากการใช้ของโครงการดังกล่าวถือเป็นมูลค่าจากการใช้ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของบริษัทย่อยเพียงหน่วยเดียว

16.3 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 บริษัทได้รับจดหมายยกเลิกสัญญาขายหุ้นสามัญของบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 12

16.4 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยไม่มีการจ่ายปันผล เนื่องจากมีผลการดำเนินงานขาดทุน

17. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	มูลค่าตามบัญชีตาม				วิธีราคาทุน							
	วิธีส่วนได้เสีย				ราคาทุน							
	วิธีส่วนได้เสีย (%)				ค่าเผื่อการด้อยค่า สะสม							
ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน	วิธีส่วนได้เสีย	ราคาทุน	ค่าเผื่อการด้อยค่า	สุทธิ							
2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	
บริษัท ชันเค้น - อีเอ็มซี จำกัด	40.00	40.00	48.00	48.00	-	-	19,200	19,200	(19,200)	(19,200)	-	-
การร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์	-	-	49.00	49.00	158	714	800	800	(800)	-	-	800
กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่												
รายวัน จำกัด และบริษัท อีเอ็มซี												
จำกัด(มหาชน)	-	-	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					158	714	20,000	20,000	(20,000)	(19,200)	-	800



เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 มีมติอนุมัติการจัดตั้งกิจการร่วมค้ากับ บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด ภายใต้ชื่อ “กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด และบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)” ในสัดส่วน 49 : 51 วัตถุประสงค์เพื่อก่อตั้งเอกสารสำหรับการเสนอราคางานจัดสร้างและบริหาร โครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล โครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ในที่ดินราชพัสดุ

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท ครั้งที่ 17/2560 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติให้ เพิ่มทุนในการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์จำนวน 1.60 ล้านบาท คิดเป็นส่วนของบริษัทที่ต้องชำระเพิ่มเป็นเงิน 0.80 ล้านบาท ภายหลังการชำระค่าเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทจะมีเงินลงทุนในการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์ คิด เป็นสัดส่วนร้อยละ 49 เท่าเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กิจการร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์ ได้จดทะเบียนเลิกประกอบกิจการกับ กรมสรรพากรแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามงบการเงินรวม บริษัทรับรู้ผลขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสียที่เกินกว่า เงินลงทุนในบริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี จำกัด เป็นจำนวน 2.37 ล้านบาท โดยรับรู้ไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายการ “หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น” ทั้งจำนวน

สำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)และเงินปันผลรับในการร่วมค้า มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ส่วนแบ่งขาดทุน</u>		<u>เงินปันผลรับ</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
บริษัท ชันเค้น - อีเอ็มซี จำกัด	(4,870)	(3,381)	-	-
การร่วมค้า อีเอ็มซีและเพาเวอร์ไลน์	(540)	(172)	-	-
รวม	(5,410)	(3,553)	-	-

ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้าแต่ละรายที่มีสาระสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

<u>บริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี</u>	<u>กิจการร่วมค้า อีเอ็มซีและ</u>	<u>กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่</u>
<u>จำกัด</u>	<u>เพาเวอร์ไลน์</u>	<u>รายวัน จำกัด และบริษัท อีเอ็มซี</u>
		<u>จำกัด(มหาชน)</u>
<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>
<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>
<u>2560</u>	<u>2560</u>	<u>2560</u>

สินทรัพย์หมุนเวียน	98,256	24,152	322	383	406	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,026	2,983	-	-	3,680	-
หนี้สินหมุนเวียน	95,338	21,127	-	60	4,194	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	4,224	1,267	-	-	-	-

(หน่วย : พันบาท)

<u>บริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี</u>	<u>กิจการร่วมค้า อีเอ็มซี</u>		<u>กิจการร่วมค้า บริษัท</u>	
<u>จำกัด</u>	<u>และเพาเวอร์ไลน์</u>		<u>เชียงใหม่รายวัน จำกัด และ</u>	
			<u>บริษัท อีเอ็มซี จำกัด</u>	
			<u>(มหาชน)</u>	

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
รายได้	138,826	42,266	1	28	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(1,022)	(2,304)	(2)	(349)	(108)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	(1,022)	(2,304)	(2)	(349)	(108)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(1,022)	(2,304)	(2)	(349)	(108)	-



18. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคารและห้องชุด	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-
รับโอนที่ดินจากการตีทรัพย์ชำระหนี้	164,895	-	164,895
รับโอนจากที่ดินรื้อพัฒนา	10,035	-	10,035
รับโอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	27,706	27,706
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	174,930	27,706	202,636

ค่าเสื่อมราคาสะสม :

ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(1,062)	(1,062)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(1,062)	(1,062)

มูลค่าสุทธิตามบัญชี :

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	174,930	26,644	201,574

ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	-
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,062

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-
รับโอนที่ดินจากการตีทรัพย์ชำระหนี้	164,895	-	164,895
รับโอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	21,648	21,648
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	164,895	21,648	186,543
ค่าเสื่อมราคาสะสม :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(178)	(178)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(178)	(178)

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดิน	อาคาร	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	164,895	21,470	186,365

ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	-
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	178

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 21.47 ล้านบาท ได้นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและภาระผูกพันที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อที่ 20 22 และ 39.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ดินมูลค่า 164.89 ล้านบาท เป็นสินทรัพย์ที่บริษัทได้รับชำระแทนเงินจากลูกหนี้รายหนึ่งตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อที่ 7 และข้อที่ 40

19. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม

	ที่ดิน	อาคาร	ส่วน ปรับปรุง อาคาร	ห้องตัวอย่าง และเครื่อง ตกแต่ง	เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งาน ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	20,426	393,963	29,065	4,260	112,983	53,529	37,659	269,924	921,809
ซื้อเพิ่ม	-	744	-	-	2,583	4,777	3	259,397	267,504
โอนเข้า/โอนออก	-	180,386	-	-	-	-	-	(180,386)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(3,723)	(44)	(363)	(2,971)	-	(7,101)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	20,426	575,093	29,065	537	115,522	57,943	34,691	348,935	1,182,212
ซื้อเพิ่ม	-	-	224	-	1,835	2,938	3,413	4,200	12,610
โอนเข้า/โอนออก	-	350,123	-	-	-	(32)	-	(353,135)	(3,044)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(32)	-	-	(21,118)	-	-	(21,150)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	20,426	925,216	29,257	537	117,357	39,731	38,104	-	1,170,628



(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม									
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วน ปรับปรุง	ห้องตัวอย่าง และเครื่อง ตกแต่ง อาคาร	เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งาน ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ผลต่างจากการตีราคาทรัพย์สินเพิ่ม :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	7,609	130,119	-	-	-	-	-	-	137,728
เพิ่มขึ้นจากการตีราคาเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7,609	130,119	-	-	-	-	-	-	137,728
เพิ่มขึ้นจากการตีราคาเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	7,609	130,119	-	-	-	-	-	-	137,728
ค่าเสื่อมราคาสะสมส่วนเกินทุนจากการตีราคา :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	(42,059)	-	-	-	-	-	-	(42,059)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,309)	-	-	-	-	-	-	(3,309)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	(45,368)	-	-	-	-	-	-	(45,368)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,309)	-	-	-	-	-	-	(3,309)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(48,677)	-	-	-	-	-	-	(48,677)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีผลต่างจากการตีราคาทรัพย์สินเพิ่ม :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7,609	84,751	-	-	-	-	-	-	92,360
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	7,609	81,442	-	-	-	-	-	-	89,051
ค่าเสื่อมราคาสะสม :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	(26,754)	(28,744)	(1,575)	(106,518)	(48,382)	(25,055)	-	(237,028)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(11,213)	(134)	(535)	(4,612)	(2,216)	(2,475)	-	(21,185)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	1,879	38	301	2,971	-	5,189
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	(37,967)	(28,878)	(231)	(111,092)	(50,297)	(24,559)	-	(253,024)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(25,496)	(107)	(130)	(1,237)	(2,665)	(1,804)	-	(31,439)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	32	-	-	20,713	-	-	20,745
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	-	32	-	-	32
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(63,463)	(28,953)	(361)	(112,329)	(32,217)	(26,363)	-	(263,686)
ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	(29,424)	-	-	-	-	-	-	(29,424)
เพิ่มขึ้น	-	(40,052)	-	-	-	-	-	(4,999)	(45,051)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	(69,476)	-	-	-	-	-	(4,999)	(74,475)
โอนเข้า/โอนออก	-	(4,999)	-	-	-	-	-	4,999	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(74,475)	-	-	-	-	-	-	(74,475)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	28,035	552,401	187	306	4,430	7,646	10,132	343,936	947,073
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	28,035	868,720	304	176	5,028	7,514	11,741	-	921,518
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่โยงงบกำไรขาดทุนสำหรับปี									
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560									24,494
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561									34,748

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดิน	อาคาร	ส่วน ปรับปรุง	ห้องตัวอย่าง และเครื่อง ตกแต่ง	เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งาน ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	20,426	45,000	29,065	4,167	112,939	51,701	37,659	269,924	570,881
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	-	2,577	4,561	3	259,397	266,538
โอนเข้า/โอนออก	-	180,386	-	-	-	-	-	(180,386)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(3,723)	-	-	(2,971)	-	(6,694)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	20,426	225,386	29,065	444	115,516	56,262	34,691	348,935	830,725
ซื้อเพิ่ม	-	-	224	-	1,835	2,938	3,413	4,200	12,610
โอนเข้า/โอนออก	-	350,123	-	-	-	-	-	(353,135)	(3,012)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(32)	-	-	(21,083)	-	-	(21,115)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	20,426	575,509	29,257	444	117,351	38,117	38,104	-	819,208
ผลต่างจากการตีราคาทรัพย์สินเพิ่ม :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	7,609	130,119	-	-	-	-	-	-	137,728
เพิ่มขึ้นจากการตีราคาเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7,609	130,119	-	-	-	-	-	-	137,728
เพิ่มขึ้นจากการตีราคาเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	7,609	130,119	-	-	-	-	-	-	137,728
ค่าเสื่อมราคาสะสมส่วนเกินทุนจากการตีราคา :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	(42,059)	-	-	-	-	-	-	(42,059)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,309)	-	-	-	-	-	-	(3,309)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	(45,368)	-	-	-	-	-	-	(45,368)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,309)	-	-	-	-	-	-	(3,309)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(48,677)	-	-	-	-	-	-	(48,677)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีผลต่างจากการตีราคาทรัพย์สินเพิ่ม :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7,609	84,751	-	-	-	-	-	-	92,360
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	7,609	81,442	-	-	-	-	-	-	89,051
ค่าเสื่อมราคาสะสม :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	(21,120)	(28,744)	(1,565)	(106,488)	(47,926)	(25,055)	-	(230,898)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(897)	(134)	(517)	(4,603)	(1,841)	(2,475)	-	(10,467)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	1,879	-	-	2,971	-	4,850
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	(22,017)	(28,878)	(203)	(111,091)	(49,767)	(24,559)	-	(236,515)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(16,119)	(107)	(111)	(1,236)	(2,339)	(1,803)	-	(21,715)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	32	-	-	20,694	-	-	20,726
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(38,136)	(28,953)	(314)	(112,327)	(31,412)	(26,362)	-	(237,504)



(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								รวม
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วน	ห้องตัวอย่าง	เครื่องมือ	เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	งาน	
			ปรับปรุง	และห้อง	เครื่องจักร	และเครื่องใช้		ระหว่าง	
			อาคาร	ตกแต่ง	และอุปกรณ์	สำนักงาน		ก่อสร้าง	
ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	-	(2,355)	-	-	-	-	-	(4,999)	(7,354)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	(2,355)	-	-	-	-	-	(4,999)	(7,354)
โอนเข้า/โอนออก	-	(4,999)	-	-	-	-	-	4,999	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(7,354)	-	-	-	-	-	-	(7,354)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	28,035	285,765	187	241	4,425	6,495	10,132	343,936	679,216
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	28,035	611,461	304	130	5,024	6,705	11,742	-	663,401

ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

13,776

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

25,024

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ตามงบการเงินรวม กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ราคาทุน 185.80 ล้านบาท และ 205.13 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 185.79 ล้านบาท และ 205.07 ล้านบาท ตามลำดับ) คิดค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ส่วนใหญ่ยังคงใช้ดำเนินงานอยู่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 อาคารและงานระหว่างก่อสร้างตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 507.93 ล้านบาทและจำนวน 521.97 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อที่ 11 ซึ่งบริษัทตั้งใจจะถือครองสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 อาคารตามงบการเงินรวม จำนวน 257.25 ล้านบาท และจำนวน 266.64 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นอาคารที่บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งได้รับสิทธิการบริหารจัดการ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอาคารสูง 7 ชั้น ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด กับมูลนิธิเพชรรัตน์-สุวทนา (มูลนิธิฯ) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ภายใต้โครงการ“สเตชันวัน แอ็ด ไชน่าทาวน์ (STATION 1 @ CHINA TOWN)” กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2559 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2589 ค่าตอบแทนตลอดอายุการเช่าคิดเป็น 161.01 ล้านบาท การจ่ายชำระแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ 1) ค่าตอบแทนพิเศษ มูลค่ารวม 60.00 ล้านบาท จ่ายชำระเป็น 6 ปี ปีละ 10.00 ล้านบาท และต้องชำระให้ครบจำนวนภายในวันที่ 10 ธันวาคม 2562 (ปัจจุบันจ่ายชำระไปแล้ว 30.00 ล้านบาท) 2) ค่าทดแทนการขาดผลประโยชน์ในระหว่างการปรับปรุงอาคารมูลค่ารวม 2.76 ล้านบาท โดยจะชำระทุกวันที่ 10 ของทุกเดือนในอัตราเดือนละ 0.05 ล้านบาท จนกว่าจะทำการปรับปรุงอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558) และนับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558

จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 จ่ายในอัตราเดือนละ 0.20 ล้านบาท (ปัจจุบันจ่ายชำระครบแล้วทั้งจำนวน) และ 3) ค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญา มูลค่ารวม 96.67 ล้านบาท โดยจะชำระทุกวันที่ 10 ของทุกเดือนตลอดอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ปี 2559 ทั้งนี้บริษัทฯ ย่อยตั้งไว้จะถือครองอาคารภายใต้สัญญาเช่าไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่า โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งผลการประเมินพบว่ามูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ (คำนวณโดยวิธีรายได้) มีมูลค่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ ตามงบการเงินรวมจำนวน 45.05 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ปี 2560 จำนวน 7.35 ล้านบาท) ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของของสินทรัพย์ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทรับรู้ผลการขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระในงบการเงินรวมเป็นจำนวน 23.91 ล้านบาท และจำนวน 23.44 ล้านบาทตามลำดับ ผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากต้นทุนค่าเช่าที่บริษัทย่อยต้องจ่ายให้แก่มูลนิธิ ภายใต้ภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญา และค่าเช่าดังกล่าวมีมูลค่าที่สูงกว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่คาดว่าจะได้รับจากสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์มีจำนวนเงิน 71.24 ล้านบาท และ 73.89 ล้านบาท ตามลำดับ ได้แสดงไว้ในบัญชี “องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น-สุทธิ” ภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบแสดงฐานะการเงิน ทั้งนี้ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวรนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทได้นำห้องชุดราคาตามบัญชีจำนวน 103.53 ล้านบาท และ 107.73 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันภาระผูกพันที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 39.1

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	<u>อัตราดอกเบี้ย</u>		<u>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ</u>	
			<u>กิจการ</u>	
	<u>(ร้อยละต่อปี)</u>		<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ตัวสัญญาใช้เงิน	6.25	6.25	300,000	46,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(3,470)	-
สุทธิ			296,530	46,000



ตัวสัญญาใช้เงินของบริษัทเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นภายใต้วงเงินสินเชื่อวงเงินขายลดตัวสัญญาใช้เงินค้ำประกันโดยการโอนสิทธิการรับเงินจากลูกหนี้การค้ารายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระลูกหนี้เงินประกันผลงาน ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อที่ 7 8 9 10 และ 18 และกรรมการบริษัทเข้าร่วมค้ำประกันเป็นประกันตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะครบกำหนดชำระภายในเดือนมีนาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีวงเงินตัวสัญญาใช้เงินที่ยังไม่เบิกใช้จำนวน 30.00 ล้านบาท และ จำนวน 254.00 ล้านบาท ตามลำดับ

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
เจ้าหนี้การค้า-บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,291	23,109	24,582	22,401
เจ้าหนี้การค้า-บุคคลหรือกิจการอื่น	231,600	228,576	231,135	223,140
เจ้าหนี้อื่น-บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,250	7,250	7,250	7,250
เจ้าหนี้อื่น-บุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,066	4,149	5,287	2,936
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	32,508	36,609	13,083	10,481
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	302,715	299,693	281,337	266,208

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	155,404	321,215
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(154,112)	(316,190)
สุทธิ	1,292	5,025

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

		(หน่วย : พันบาท)	
		<u>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
		<u>2561</u>	<u>2560</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		321,215	114,601
บวก: กู้เพิ่ม		223,109	239,303
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน		3,237	221
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(392,157)	(32,910)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		155,404	321,215

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีรายละเอียด ดังนี้

วงเงินกู้		เงินต้นคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา		การจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ย
(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ร้อยละต่อปี)		
2561	2560	2561	2560	2561	2560	
320	350	48.78	93.53	MLR-1.50	MLR-1.50	- ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ต่ำกว่าจำนวนต่อตารางเมตรตามที่ระบุในสัญญาให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือนนับจากวันทำสัญญา (ภายในปี 2562)
						- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นรายเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
250	250	101.59	219.13	MLR	MLR	- ชำระคืนเงินต้นเป็นงวด โดยแบ่งเงินค่างวดงานโครงการโรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11 ของเงินค่างวดงานที่ได้รับในแต่ละงวดให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือนนับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก (ภายในปี 2562)
						- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นรายเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
-	-	5.03	8.55	5.65	-	- ชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือนให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือนนับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก (ภายในปี 2563)
						- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นรายเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
570	600	155.40	321.21			

วงเงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อที่ 10 และ 18) การโอนสิทธิเรียกร้องเงินฝาก (ดูหมายเหตุข้อที่ 14) และโอนสิทธิการรับเงินค่างานก่อสร้างภายใต้โครงการ “โรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน” และมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมค้ำประกันเป็นประกัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 253.11 ล้านบาท

23. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน		
- ครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี	2,776	2,364
- ครบกำหนด 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,620	3,627
รวมหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	6,396	5,991
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต	(628)	(428)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	5,768	5,563
หัก หนี้สินที่ถึงกำหนดชำระในปี	(2,480)	(2,116)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน-สุทธิ	3,288	3,447

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าซื้อเพื่อซื้อยานพาหนะรวม 3 ฉบับ กับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ผ่อนชำระเป็นรายเดือน ๆ ละ 0.26 ล้านบาท อายุสัญญา 4-5 ปี เท่ากันทั้งสองปี ค่าประกันโดยกรรมการของบริษัท ซึ่งเมื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว กรรมสิทธิ์ของยานพาหนะดังกล่าวจะตกเป็นของบริษัท ทั้งนี้ ส่วนสัญญาเช่าการเงิน กรรมสิทธิ์ของยานพาหนะจะยังเป็นของผู้ให้เช่าจนกว่าบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้:

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	2,776	3,620	6,396
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอการตัดบัญชี	(296)	(332)	(628)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	2,480	3,288	5,768

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	<u>ไม่เกิน 1 ปี</u>	<u>1 - 5 ปี</u>	<u>รวม</u>
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสี่ตามสัญญาเช่า	2,364	3,627	5,991
คอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอกการตัดบัญชี	(248)	(180)	(428)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสี่ตามสัญญาเช่า	2,116	3,447	5,563

24 ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการโอนกลับรายการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างบริษัทและลูกหนี้รายหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อที่ 7) เป็นจำนวน 17.22 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจำนวน 9.56 ล้านบาท และประมาณการค่าซ่อมจำนวน 7.66 ล้านบาท และรับรู้ผลกำไรจากการโอนกลับทั้งจำนวนเข้าเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าที่ดินที่ได้รับชำระมาจากลูกหนี้ (ดูหมายเหตุข้อที่ 18) เนื่องจากบริษัทไม่มีภาระที่ต้องจ่ายชำระหนี้สินดังกล่าวแล้ว

25. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
- งานรับเหมาก่อสร้าง	5,205	12,373	5,205	12,373
- งานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	153,881	187,921	145,025	172,068
- สัญญาเช่าและบริการ	14,003	12,981	8,849	7,687
รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	173,089	213,275	159,079	192,128
หัก เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ถึงกำหนดชำระหนึ่งปี	(168,006)	(208,425)	(159,079)	(192,128)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-สุทธิ	5,083	4,850	-	-



26. ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2561	2561	2560
ณ วันที่ 1 มกราคม	33,700	23,000	10,700	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	10,700	-	10,700
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด	3,068	-	3,068	-
ลดลงจากการจ่ายชำระ	(738)	-	(738)	-
รวม	36,030	33,700	13,030	10,700
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	912	440	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	36,942	34,140	13,030	10,700

27. ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ประมาณการค่า	ประมาณการ	ประมาณการผล	ประมาณการเงิน	รวม
	ซ่อมแซม	ค่าเสียหายจาก คดีความฟ้องร้อง	ขาดทุนใน อนาคต	สมทบกองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	64,426	3,650	12,079	431	80,586
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	14,471	1,600	-	-	16,071
ลดลงจากการจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(21,363)	(4,468)	(3,200)	-	(29,031)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(1,309)	(782)	-	-	(2,091)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	56,225	-	8,879	431	65,535
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	20,163	394	-	-	20,557
ลดลงจากการจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(6,769)	-	(62)	-	(6,831)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(11,447)	-	-	-	(11,447)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	58,172	394	8,817	431	67,814

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	ประมาณการค่า	ประมาณการ	ประมาณการผล	ประมาณการเงิน	
	ซ่อมแซม	ค่าเสียหายจาก คดีความฟ้องร้อง	ขาดทุนใน อนาคต	สมทบกองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	56,574	3,650	-	-	60,224
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	13,837	1,600	-	-	15,437
ลดลงจากการจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(21,324)	(4,468)	-	-	(25,792)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(1,309)	(782)	-	-	(2,091)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	47,778	-	-	-	47,778
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	19,978	394	-	-	20,372
ลดลงจากการจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(6,744)	-	-	-	(6,744)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(9,438)	-	-	-	(9,438)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	51,574	394	-	-	51,968

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการโอนกลับรายการประมาณค่าซ่อมจำนวน 7.66 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อที่ 7)

28. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงาน มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	17,849	31,492
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	4,974	9,059
กำไรจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(22,702)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	22,823	17,849

(รายได้) ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
งบกำไรขาดทุน		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	4,629	8,410
ต้นทุนทางการเงิน	345	649
รวม	4,974	9,059



(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

รวม

<u>2561</u>	<u>2560</u>
-	(22,702)
-	(22,702)

ข้อสมมติหลักที่สำคัญในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	<u>2561</u>	<u>2560</u>
อัตราคิดลด	1.95% ต่อปี	1.95% ต่อปี
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเคียน	5.00% ต่อปี	5.00% ต่อปี
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	22%-32% ต่อปี	22%-32% ต่อปี
อายุเกษียณ	60 ปี	60 ปี

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในการประมาณการภาระผูกพันจะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	<u>2561</u>	<u>2560</u>
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้น 1%	(1,012)	(702)
อัตราคิดลดลดลง 1%	1,114	774
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเคียนเพิ่มขึ้น 1%	1,420	816
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเคียนลดลง 1%	(1,312)	(754)
อัตราการหมุนพนักงานเพิ่มขึ้น 1%	(1,174)	(818)
อัตราการการหมุนพนักงานลดลง 1%	663	482
อัตราอายุคาดเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 1 ปี	84	59
อัตราอายุคาดเฉลี่ยลดลง 1 ปี	(84)	(59)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการครบกำหนดของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
จำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายสำหรับภาระผูกพัน		
- ไม่เกิน 1 ปี	2,108	760
- เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	15,439	12,433
- เกิน 5 ปี ขึ้นไป	385,826	390,940
ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพัน	20.55 ปี	20.55 ปี

ทั้งนี้หากกลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดภายใต้ ร่าง พรบ.คุ้มครองแรงงาน ฉบับที่ 7 ซึ่งฝ่ายบริหารคาดว่าจะกฎหมายดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดบัญชีสำหรับปี 2562 โดยกลุ่มบริษัทต้องรับรู้ภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากเดิมเป็นเงิน 2.04 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการ : จำนวน 2.04 ล้านบาท)

29. ทุนเรือนหุ้น

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น)	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	8,433,735	248,605	(4,459,868)	4,222,472
เพิ่มทุน	20	-	(15)	5
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	8,433,755	248,605	(4,459,883)	4,222,477
เพิ่มทุน	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	8,433,755	248,605	(4,459,883)	4,222,477

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนเกิดจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 30

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 12,492.18 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 12,492,179,374 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 10,541.25 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,541,245,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อการใช้สิทธิการใบสำคัญแสดงสิทธิการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (EMC-W4) จำนวน 1,950,933,763 หุ้น



- ข. อนุมัติพิจารณาแก้ไขหนังสือบริษัทสนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริษัทสนธิดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560

- ก. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 10,541.25 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,541,245,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 13,571.25 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 13,571,245,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 3,030,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท มีรายละเอียด ดังนี้

1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวนไม่เกิน 2,530,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่
2. จำนวนไม่เกิน 500,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (EMC-W5) ในกรณีเพิ่มทุน RO ต่ำกว่า 90% ของราคาตลาด

- ง. อนุมัติพิจารณาแก้ไขหนังสือบริษัทสนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนและจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริษัทสนธิดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเรื่องการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทและมีมติอนุมัติเรื่องการแก้ไขหนังสือบริษัทสนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- ก. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 13,571.25 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 13,571,245,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 8,433.75 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 8,433,754,763 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อการใช้สิทธิการใบสำคัญแสดงสิทธิการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (EMC-W5) และหุ้นสามัญที่สำรองไว้ในกรณีเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 5,137,490,848 หุ้น

- ข. อนุมัติพิจารณาแก้ไขหนังสือบริษัทสนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2561

- ค. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 8,433.75 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 8,433,754,763 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 15,180.63 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 15,180,632,144 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 6,746,877,381 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท มีรายละเอียด ดังนี้
1. จำนวนไม่เกิน 4,216,877,381 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 6 (EMC-W6) ที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ EMC-W6 ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 0.15 บาทต่อหุ้น
 2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวนไม่เกิน 2,530,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- ง. อนุมัติพิจารณาแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนและจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเรื่องการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทและมีมติอนุมัติเรื่องการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทตามที่กล่าวไว้ข้างต้น



30. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2558 ได้มีมติอนุมัติเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทครั้งที่ 5 (“EMC-W5”) จำนวน 2,107,510,895 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

	รายละเอียด
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือ และสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
อายุ	ไม่เกิน 2 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันครบกำหนดสุดท้ายคือ 30 ตุลาคม 2560)
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	2,107,510,895 หน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้ 1 หุ้น
ราคาใช้สิทธิ	0.25 บาทต่อหุ้น

ในระหว่างเดือนตุลาคม 2560 มีผู้นำใบสำคัญแสดงสิทธิ (“EMC-W5”) มาใช้สิทธิเป็นจำนวน 20,047 หน่วย คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิและได้หมดอายุลงในวันที่ 30 ตุลาคม 2560 เป็นจำนวน 2,107,490,848 หน่วย บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกและชำระแล้วที่เป็นผลจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2560

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทครั้งที่ 6 (“EMC-W6”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

	รายละเอียด
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือ และสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
อายุ	ไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันครบกำหนดสุดท้ายคือ 15 ตุลาคม 2566)
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	4,216,877,381 หน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้ 1 หุ้น
ราคาใช้สิทธิ	0.15 บาทต่อหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 6 (“EMC-W6”) ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิทั้งจำนวน

31 ภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากมีขาดทุนสะสมทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี (ปี 2560 : เนื่องจากมีผลขาดทุนทางภาษีในปีปัจจุบัน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีไว้ในงบแสดงฐานะการเงินเนื่องจากฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ ทั้งนี้ผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ดังกล่าวข้างต้น ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ผลแตกต่างชั่วคราว				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อการลดมูลค่า และค่าเผื่อการด้อยค่าใน				
- ลูกหนี้การค้าและเงินประกันผลงาน	32,854	221,717	32,854	221,717
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,839	10,774	8,665	9,170
- เงินมัดจำที่ดิน	18,000	34,760	18,000	34,760
- เงินลงทุน	13,050	13,050	287,314	268,156
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	10,797	74,475	10,797	7,354
- สิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	19,891	19,891	19,891	19,891
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการ	466,343	466,343	466,343	466,343
- ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	36,942	34,140	13,030	10,700
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	22,823	17,849	22,823	17,849
ประมาณการค่าความเสียหายจากคดีความ	393	-	393	-
ประมาณการผลขาดทุนในอนาคต	8,817	8,879	-	-
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	431	431	-	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	58,173	56,225	51,574	47,778
รวม	699,353	958,534	931,684	1,103,718
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้				
ขาดทุนสะสมทางภาษียกมา	1,592,783	1,483,984	1,185,868	1,124,954



รายละเอียดของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		
	บันทึกเป็นรายการ		
	บวก (หัก) ในส่วน		
	1 มกราคม 2561	ของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(18,472)	662	(17,810)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		
	บันทึกเป็นรายการ		
	บวก (หัก) ในส่วน		
	1 มกราคม 2560	ของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2560
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(19,134)	662	(18,472)

32. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนขายส่งหาริมทรัพย์	343,778	64,282	281,689	9,607
(กำไร)ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(2,280)	(35,294)	(506)	5,605
การเปลี่ยนแปลงในงานระหว่างทำ	106,135	(103,748)	106,135	(103,748)
ค่าจ้างผู้รับเหมาช่วง	731,532	45,588	731,532	45,588
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	110,023	130,171	109,884	129,191
ค่าอุปกรณ์และวัสดุก่อสร้างใช้ไป	546,708	351,315	546,665	351,315
ค่าแรงงานทางตรง	113,033	78,427	113,033	78,427
ต้นทุนดอกเบี้ยของงานรับเหมาก่อสร้าง	24,347	13,510	21,747	13,510
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	41,271	25,155	30,652	14,425
ประมาณการค่าซ่อม	20,782	14,286	20,805	12,977
ประมาณการค่าความเสียหายจากคดี	393	818	393	818
หนี้สงสัยจะสูญ	-	8,441	-	29,450
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของเงินลงทุน	-	-	19,159	96,979

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2561	2560
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	-	64,942	-	27,245
หนี้สงสัยจะสูญเงินย่ำล่วงหน้าค่าซื้อโครงการ	-	466,343	-	466,343
ผลขาดทุนจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	3,068	10,700	3,068	10,700
ค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์	22,318	5,273	18,064	614
ต้นทุนทางการเงิน	19,502	11,115	18,753	8,821

33. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

ส่วนกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวน หุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด ซึ่งคำนวณโดยใช้จำนวนถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าบริษัท จะนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิไปซื้อหุ้นสามัญจากบุคคลภายนอกคืนมาด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อนำหุ้นสามัญดังกล่าวมาใช้ในการแปลงหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2561	2560
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี (พันบาท)	369,969	(673,764)	411,880	(707,304)
จำนวนหุ้นถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	8,433,738	8,433,738	8,433,738	8,433,738
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด				
("EMC-W6") (พันหุ้น)	215,651	-	215,651	-
จำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด(พันหุ้น)	215,651	-	215,651	-
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.0439	(0.0799)	0.0488	(0.0839)
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด (บาท)	(0.0011)	-	(0.0012)	-
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.0428	(0.0799)	0.0476	(0.0839)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทไม่ได้คำนวณจำนวนของหุ้นสามัญเทียบเท่าที่บริษัทอาจต้องออกสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ เนื่องจากราคาตลาดของหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ("EMC-W5") ได้หมดอายุในระหว่างปีแล้วทั้งจำนวน



34. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

34.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	1,480	1,510	1,405	1,279
เงินฝากธนาคาร	98,407	24,255	85,809	14,568
เงินฝากประจำไม่เกิน 3 เดือน	221	3,716	216	3,700
รวม	100,108	29,481	87,430	19,547

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึง 0.375 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.125 ถึง 0.375 ต่อปี) (เฉพาะบริษัท: ร้อยละ 0.125 ถึง 0.375 ต่อปี, 2560: ร้อยละ 0.125 ถึง 0.375 ต่อปี)

34.2 รายการไม่กระทบเงินสด

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2561	2560
1. รับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	10,560	12,240	10,560	12,240
2. โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27,706	-	21,648	-
3. โอนที่ดินรอพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,035	-	-	-
4. โอนที่ดินรอพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,120	-	-	-
5. จัดประเภทสิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นที่ดินอาคาร และอุปกรณ์	430	-	430	-
6. ซื้อยานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	2,231	-	2,231	-
7. กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าเครื่องจักร	-	9,835	-	9,835
8. โอนงานระหว่างก่อสร้างเป็นอาคารบนสิทธิการเช่า	-	612,481	-	612,481
9. รับชำระหนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : (หมายเหตุ 7)				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	111,933	-	111,933	-
- ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	36,396	-	36,396	-
- รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	43,225	-	43,225	-
- ภาษีเงินได้ลูกหัก ณ ที่จ่าย	(4,359)	-	(4,359)	-

(หน่วย : พันบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>			
	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
- ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	(9,564)	-	(9,564)	-
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(7,573)	-	(7,573)	-
- ประมาณการค่าซ่อม	(7,659)	-	(7,659)	-
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม	2,496	-	2,496	-
รวม	164,895	-	164,895	-



35. ส่วนงานดำเนินงาน

รายละเอียดข้อมูลส่วนงานดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	ธุรกิจก่อสร้าง		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		งบการเงินรวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงาน	1,645,348	559,033	524,086	100,186	2,169,434	659,219
ต้นทุนจากการดำเนินงาน	(1,421,383)	(498,877)	(388,618)	(48,319)	(1,810,001)	(547,196)
กำไรจากการดำเนินงาน	223,965	60,156	135,468	51,867	359,433	112,023
รายได้อื่น	-	-	-	-	15,068	12,147
กำไรจากการถือครองการลงทุนยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,614	3,753	-	-	1,614	3,753
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	235,711	-	-	-	235,711	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	(58,682)	(67,225)	(58,682)	(67,225)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	-	-	(156,040)	(164,880)
ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินระยะสั้น	2,241	(818)	(3,664)	(5,614)	(1,423)	(6,432)
หนี้สงสัยจะสูญ	-	(8,441)	-	(466,343)	-	(474,784)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	-	(64,941)	-	(64,941)
ขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระ	-	-	(3,068)	(10,700)	(3,068)	(10,700)
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	(19,502)	(11,115)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	-	-	-	-	(5,410)	(3,553)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	-	-	-	-	367,701	(675,707)
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	-	-	-	-	662	662
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	368,363	(675,045)

รายละเอียดข้อมูลสินทรัพย์แยกตามส่วนงานในงบการเงินรวมวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	ธุรกิจก่อสร้าง		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		งบการเงินรวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์ตามส่วนงาน						
- ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	759,048	213,621	11,335	-	770,383	213,621
- ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	117,630	82,514	-	-	117,630	82,514
- งานระหว่างก่อสร้าง	-	106,135	-	-	-	106,135
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	874,698	997,376	874,698	997,376
-ที่ดินรอพัฒนา	-	-	113,385	125,541	113,385	125,541
- อสังหาริมทรัพย์	-	-	201,574	-	201,574	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	765,191	788,603	765,191	788,603
- สิทธิการเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	-	140,606	145,720	140,606	145,720
สินทรัพย์ที่บางส่วนไม่ได้	-	-	-	-	594,543	456,114
สินทรัพย์รวม	876,678	402,270	2,106,789	2,057,240	3,578,010	2,915,624



36. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งกลุ่มบริษัทจะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายที่จะถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีจำนวนเงินซึ่งมีสาระสำคัญซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถหรือไม่ประสงค์จะปฏิบัติตามข้อตกลงที่ให้ไว้กับกลุ่มบริษัท ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้มีนโยบายในการป้องกันความเสี่ยงนี้โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของคู่ค้า ราคาตามบัญชีของลูกหนี้ที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เป็นมูลค่าสูงสุด ที่เกิดจากความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัททั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย กลุ่มบริษัทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม		
				ราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	98,628	1,480	100,108
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	5,959	-	5,959
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	224,820	224,820
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	550,195	550,195
เงินให้กู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	3,913	-	-	-	-	3,913
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	117,630	117,630
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	171,295	-	171,295
รวม	3,913	-	-	275,882	894,125	1,173,920
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	296,530	-	-	-	-	296,530
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	302,715	302,715
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	112,154	112,154
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	-	-	336,656	336,656
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	131,876	-	-	-	5,368	137,244
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	155,404	-	155,404
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2,480	3,288	-	-	-	5,768
รวม	430,886	3,288	-	155,404	756,893	1,346,471



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		
				ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มี	
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	27,971	1,510	29,481
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	3,758	-	3,758
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	97,779	97,779
รายได้ที่ยัง ไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	121,303	121,303
เงินให้กู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	2,563	-	-	-	-	2,563
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	82,514	82,514
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	168,980	-	168,980
รวม	2,563	-	-	200,709	303,106	506,378
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	46,000	-	-	-	-	46,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	299,693	299,693
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	93,142	93,142
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยัง ไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	-	-	68,851	68,851
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	173,783	-	-	-	31,406	205,189
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	321,215	-	321,215
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2,116	3,447	-	-	-	5,563
รวม	221,899	3,447	-	321,215	493,092	1,039,653

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

สินทรัพย์ทางการเงิน

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	86,025	1,405	87,430
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	5,634	-	5,634
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	232,836	232,836
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	550,195	550,195
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	760,185	-	-	-	53,550	813,735
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	117,630	117,630
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	169,300	-	169,300
รวม	760,185	-	-	260,959	955,616	1,976,760

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	296,530	-	-	-	-	296,530
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	281,337	281,337
ต้นทุนงานก่อสร้างค้างจ่าย	-	-	-	-	336,656	336,656
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	108,265	108,265
เงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	129,899	-	-	-	-	129,899
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	155,404	-	155,404
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2,480	3,288	-	-	-	5,768
รวม	428,909	3,288	-	155,404	726,258	1,313,859



(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มี	
				ราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	18,268	1,279	19,547
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	3,558	-	3,558
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	121,303	121,303
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	99,839	99,839
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	700,037	-	-	-	53,550	753,587
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	82,514	82,514
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	167,460	-	167,460
รวม	700,037	-	-	189,286	358,485	1,247,808
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	46,000	-	-	-	-	46,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	266,208	266,208
ต้นทุนงานก่อสร้างค้างจ่าย	-	-	-	-	68,851	68,851
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	89,898	89,898
เงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	145,886	-	-	-	26,038	171,924
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	321,215	-	321,215
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2,116	3,447	-	-	-	5,563
รวม	194,002	3,447	-	321,215	450,995	969,659

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทไอเอ็มซีใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น ลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้า เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และ เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่หรือใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาดและหนี้สินส่วนใหญ่มีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาดและหนี้สินส่วนใหญ่มีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี

37. การวัดมูลค่ายุติธรรม

ข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการสินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	2561	2560		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	192.07	192.07	3	เปรียบเทียบราคาตลาดกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงและปรับปรุงด้วยเทคนิคของผู้วิเคราะห์
	6.06	6.06	3	กำหนดมูลค่ายุติธรรมบนสมมติฐานของต้นทุนที่ต้องสร้างสินทรัพย์ใหม่หรือต้นทุนทดแทนใหม่ หักค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยการใช้สอย รวมถึงปัจจัยผลกระทบภายนอกหรือเศรษฐกิจ
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	139.98	139.98	3	เปรียบเทียบราคาตลาดกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงและปรับปรุงด้วยเทคนิคของผู้วิเคราะห์

38. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทมีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพประเภทจ่ายสมทบสำหรับพนักงานตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 การเข้าเป็นสมาชิกกองทุนเป็นไปตามความสมัครใจของพนักงาน โดยพนักงานจ่ายสะสมและบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 และ 3 ของเงินเดือนพนักงาน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานบริหาร โดยผู้จัดการกองทุนตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ตามงบการเงินรวมได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวน 2.24 ล้านบาท และ 2.17 ล้านบาท ตามลำดับ



39. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

39.1 นอกจากหนี้สินตามที่ปรากฏในงบการเงินแล้ว กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันอื่น ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561			2560		
	วงเงินทั้งสิ้น	วงเงินใช้ไป	วงเงินคงเหลือ	วงเงินทั้งสิ้น	วงเงินใช้ไป	วงเงินคงเหลือ
หนังสือค้ำประกัน (วงเงินรวมทุกประเภท)	90.00	50.19	39.81	90.00	74.82	15.18
หนังสือค้ำประกัน (วงเงินรวมค้ำประกันไฟฟ้าและซื้อสินค้า)	250.00	30.35	219.65	250.00	5.18	244.82
หนังสือค้ำประกันการประกวดราคา	250.00	181.52	68.48	150.00	50.38	99.62
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญา	202.81	202.81	-	210.06	210.06	-
หนังสือค้ำประกันผลงาน	395.00	135.54	259.46	402.00	112.23	289.77
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	5.79	0.29	5.50	6.11	1.03	5.08
หนังสือค้ำประกันการชำระค่าสินค้า	65.13	31.13	34.00	65.13	31.13	34.00
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดิน	12.96	12.96	-	12.96	12.96	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	330.00	300.00	30.00	300.00	46.00	254.00
วงเงินกู้ยืมระยะยาว	570.00	570.00	-	600.00	346.89	253.11

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561			2560		
	วงเงินทั้งสิ้น	วงเงินใช้ไป	วงเงินคงเหลือ	วงเงินทั้งสิ้น	วงเงินใช้ไป	วงเงินคงเหลือ
หนังสือค้ำประกัน (วงเงินรวมทุกประเภท)	90.00	50.19	39.81	90.00	74.82	15.18
หนังสือค้ำประกัน (วงเงินรวมค้ำประกันไฟฟ้าและซื้อสินค้า)	250.00	30.35	219.65	250.00	5.18	244.82
หนังสือค้ำประกันการประกวดราคา	250.00	181.52	68.48	150.00	50.38	99.62
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญา	202.81	202.81	-	210.06	210.06	-
หนังสือค้ำประกันผลงาน	395.00	135.54	259.46	402.00	112.23	289.77
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	5.50	-	5.50	5.50	0.43	5.07
หนังสือค้ำประกันการชำระค่าสินค้า	65.13	31.13	34.00	65.13	31.13	34.00
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดิน	10.79	10.79	-	10.79	10.79	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	330.00	300.00	30.00	300.00	46.00	254.00
วงเงินกู้ยืมระยะยาว	570.00	570.00	-	600.00	346.89	253.11

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ส่วนหนึ่งของภาระหนี้ตามหนังสือค้ำประกันสัญญา มูลค่า 7.50 ล้านบาท และ 14.50 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นภาระหนี้ที่บริษัทเข้าค้ำประกันผลงานรับเหมาก่อสร้างแทนบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ส่วนหนึ่งของภาระหนี้ตามหนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดิน มูลค่า 10.79 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นภาระหนี้ที่บริษัทเข้าค้ำประกันแทนบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อที่ 10 และ 18) โอนสิทธิเรียกร้องเงินฝาก (ดูหมายเหตุข้อที่ 14) และเงินฝากของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โอนสิทธิการรับเงินค่างานก่อสร้างภายใต้โครงการ “โรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน” เงินประกันผลงานและอาคารชุดกรรมสิทธิ์ของบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 7 8 9 และ 19 และมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมค้ำประกันเป็นประกัน

39.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามใบสั่งซื้อ วัสดุก่อสร้าง และการบริการตามสัญญารับเหมาเป็นจำนวนเงินรวม 393.90 ล้านบาท และ 551.08 ล้านบาทตามลำดับ (เฉพาะบริษัท : 362.11 ล้านบาท และ 523.13 ล้านบาท ตามลำดับ)

39.3 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานจากสัญญาเช่าระยะยาวหลายฉบับ เพื่อเช่าที่ทำการรวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักคนงาน สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กัน จนถึงปี 2589 โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องก่อให้เกิดรายจ่ายในอนาคตสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี	8,528	11,620	5,285	8,652
ระยะเวลาตั้งแต่ 1-5 ปี	14,327	13,932	4,875	4,755
ระยะเวลาตั้งแต่ 5 ปี ขึ้นไป	149,641	154,170	69,995	72,055
รวม	172,496	179,722	80,155	85,462



39.4 ภาระผูกพันจากสัญญารับเหมาก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญารับเหมาก่อสร้างที่ยังดำเนินการอยู่จำนวน 2 สัญญา เท่ากันทั้งสองปี มูลค่าตามสัญญา เบื้องต้น 2,782.83 ล้านบาท และ 2,968.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทมีภาระผูกพันคงค้างเกี่ยวกับการให้บริการรับเหมาก่อสร้างเป็นจำนวนเงิน 773.29 ล้านบาท และ 2,355.36 ล้านบาท ตามลำดับ

39.5 ภาระผูกพันจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการส่งมอบหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายของโครงการต่าง ๆ เป็นจำนวน 405.44 ล้านบาท และ 941.42 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท: 336.33 ล้านบาท และ 761.42 ล้านบาท)

39.6 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่าเพื่อประกอบกิจการโครงการ สเตชั่น วัน กับบริษัทต่างชาติแห่งหนึ่ง (ผู้เช่า) โดยเช่าพื้นที่ตั้งแต่ชั้นที่ 4-7 ของอาคารเดอะสเตชั่นวัน แอ็ด ไซนาทาวน์ เป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2564 และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่เช่าต่ออีกเป็นระยะเวลาอีก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2566 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1.23 ล้านบาท ปัจจุบันผู้เช่ามีการจ่ายชำระค่าเงินประกันการเช่าและบริการให้แก่บริษัทย่อยแล้วเป็นเงิน 2.90 ล้านบาท แต่ไม่มีการชำระค่าเช่าตามสัญญา ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจึงยกเลิกสัญญาข้างต้นและรับเงินประกันดังกล่าวทั้งจำนวนเนื่องจากเห็นว่าผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา

39.7 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติให้บริษัทลงนามในหนังสือค้ำประกัน (Counter guarantee) ระหว่างบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ชันเค่น อีเอ็มซี จำกัด (บริษัทร่วม) วัตถุประสงค์เพื่อเข้าค้ำประกันการขอวงเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งของบริษัทร่วมในสัดส่วนร้อยละ 48 ของวงเงิน 400.00 ล้านบาท

40. คดีความ

40.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องตามงบการเงินรวม ทั้งหมด 4 คดี และ 3 คดี ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 3 คดี และ 2 คดี ตามลำดับ) โดยผู้กรณีได้เรียกร้องค่าเสียหายตามงบการเงินรวมจำนวนรวม 32.55 ล้านบาท และ 1.79 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน 32.36 ล้านบาท และ 1.60 ล้านบาท ตามลำดับ) คดีส่วนหนึ่งมีรายละเอียดดังนี้

คดี	ความผิดฐาน	ทุนทรัพย์ที่ ฟ้องร้อง (ล้านบาท)	ผลของคดี/ความคืบหน้า
คดีหมายเลขคำที่ 866/2561	ผิดสัญญาจ้างทำ ของ	30.76	- เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2562 โจทก์ยื่นคำร้องขอถอนฟ้อง บริษัทจึง ถอนฟ้องแย้งและคืนหนังสือคำประกันให้แก่โจทก์แล้วเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 คดีจึงสิ้นสุด

40.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีคดีความที่กลุ่มบริษัทเป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้กรณี ดังนี้

คดี	ความผิดฐาน	ทุนทรัพย์ที่ ฟ้องร้อง (ล้านบาท)	ผลของคดี/ความคืบหน้า
คดีหมายเลขคำที่ พ. 1327/2557 คดีหมายเลขแดง ที่ 468/2559	ผิดสัญญาจ้าง	262.77	- เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2559 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระ เงินจำนวน 155.64 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อ ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2557 เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระ เงินให้แก่บริษัทแล้วเสร็จ - เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2560 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้จำเลย ชำระเงิน 140.81 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2557 เป็นต้นไป จนกว่าจำเลยจะชำระเงินให้แก่บริษัทแล้วเสร็จ - เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2561 บริษัทและจำเลยได้ตกลงเข้าทำสัญญา ประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยตกลงจ่ายชำระหนี้ให้บริษัท เป็นเงิน 185.00 ล้านบาท โดยขอชำระเป็นที่ดินเปล่าจำนวน 15 แปลง มีมูลค่ายุติธรรม 192.07 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดแล้วในปี 2561



คดี	ความผิดฐาน	ทุนทรัพย์ที่ ฟ้องร้อง	ผลของคดี/ความคืบหน้า
คดีหมายเลขคำที่ พ. 874/2557 คดีหมายเลขแดง ที่ พ. 97/2558	ผิดสัญญาจ้าง (เรียกคืนเงิน ประกันผลงาน)	23.60	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 2.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2557 เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระเงินให้แก่บริษัทแล้วเสร็จ - เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2559 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และบริษัทได้รับเงินที่จำเลยนำมาวางค้ำประกันศาลแล้วเป็นจำนวน 2.49 ล้านบาท ในวันที่ 14 กรกฎาคม 2559 - เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561 ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 6.03 ล้านบาทให้แก่บริษัท ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2561 บริษัทได้รับชำระหนี้ดังกล่าวครบทั้งจำนวนแล้ว
คดีหมายเลขคำที่ พ. 522/2558 คดีหมายเลขแดง ที่ 1261/2558	ผิดสัญญาจ้าง (เรียกคืนเงิน ประกันผลงาน)	6.73	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2558 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 6.73 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน 2558 เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระเงินให้แก่บริษัทแล้วเสร็จ และให้จำเลยคืนเช็ค จำนวน 10.58 ล้านบาทให้แก่บริษัท - เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2560 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น - ปัจจุบันบริษัทยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ออกหมายบังคับคดี โดยศาลนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 จำเลยยินยอมชดเชยให้เต็มตามจำนวน 9.50 ล้านบาท โดยขอแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ละ 1.00 ล้านบาท เริ่มชำระงวดแรกเดือนกรกฎาคม 2561 และสิ้นสุดภายในเดือนมีนาคม 2562 ชำระงวดที่ 9 เป็นเงิน 1.50 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้รับชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว จำนวน 6.00 ล้านบาท
คดีหมายเลขคำที่ พ. 1096/2559 คดีหมายเลขแดง ที่ พ. 444/2560	ผิดสัญญาจ้าง	217.21	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 205.44 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 3 กันยายน 2558 จนกว่าจำเลยจะชำระเงินให้แก่บริษัทพร้อมแล้วเสร็จ ทั้งนี้ดอกเบี้ยที่คำนวณถึงวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 8 มิถุนายน 2559) ต้องไม่เกิน 11.77 ล้านบาท จำเลยได้นำบัญชีเงินฝากธนาคารจำนวน 260.00 ล้านบาท มาวางเป็นหลักประกันคำพิพากษาของศาลแล้ว

คดี	ความผิดฐาน	ทุนทรัพย์ที่ ฟ้องร้อง	ผลของคดี/ความคืบหน้า
			<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2561 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาขึ้นตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และให้บริษัทร่วมจัดให้มีหนังสือคำประกันธนาคารไม่กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดมอบให้แก่จำเลยในวันรับชำระเงิน - ปัจจุบันศาลฎีกามีคำสั่งรับฎีกาไว้แล้ว คดีอยู่ในขั้นตอนการยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาล
คดีหมายเลขคำที่ พ. 465/2557 คดีหมายเลขแดง ที่ พ. 2120/2559	ผิดสัญญาจ้าง	31.76	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2559 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง บริษัทไคยีนอุทธรณ์ต่อศาล ต่อมาวันที่ 24 ตุลาคม 2560 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 4.49 ล้านบาท และให้คืนหนังสือคำประกันธนาคารแก่บริษัท - ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนพิจารณาของศาลฎีกา
คดีหมายเลขคำที่ พ. 1523/2559 คดีหมายเลขแดง ที่ พ. 1459/2560	ผิดสัญญาจ้าง	24.62	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2560 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 23.49 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 4.39 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558 และอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 19.10 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2559 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเงินให้แก่บริษัทแล้วเสร็จ - เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 23.49 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 4.10 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) นับตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558 และอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 19.10 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2559 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเงินให้แก่บริษัทแล้วเสร็จ - จำเลยได้ยื่นขอขยายเวลาการยื่นฎีกาและขอการบังคับคดี ต่อมาตรวจสอบไม่พบว่าจำเลยยื่นฎีกาภายในกำหนด ถือว่าคดีสิ้นสุด - ปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการดำเนินการสืบทรัพย์บังคับคดี

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ในงบการเงินเนื่องจากรายการดังกล่าวยังไม่เข้านิยามการรับรู้รายการตามมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง



41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทและบริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด ได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท กิจการร่วมค้า เชียงใหม่รายวัน และ อีเอ็มซี จำกัด ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2562 เรียกชำระค่าหุ้นแล้ว 5.00 ล้านบาท โดยบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินงานภายใต้สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างและบริหารโครงการ “บ้านประชารัฐ” ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อที่ 17

42. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562





บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)

140/66-67 อาคาร ไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 28-30
ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ 02-615-6100 โทรสาร 02-615-6128-30
www.emc.co.th

