

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	บริษัท
2556	นายอภิชาติ สายะสิต	4229	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
2557	นายอภิชาติ สายะสิต	4229	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
2558	นางสาวลลิตา อัครศรีสวัสดิ์	4411	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในรอบปีที่ผ่านมา

- ปี 2556 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ
- ปี 2557 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ
- ปี 2558 ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็น ต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

ตารางสรุปงบการเงินรวม

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

	งบการเงินรวม					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,075.54	32.43	108.36	4.77	36.62	2.03
เงินลงทุนระยะสั้น	4.95	0.15	402.36	17.72	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	125.15	3.77	117.08	5.16	295.99	16.41
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ - สุทธิ	82.48	2.49	184.70	8.14	339.15	18.80
ลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้า - สุทธิ	72.09	2.17	65.67	2.89	150.34	8.33
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	6.98	0.21	16.03	0.71	4.60	0.26
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	3.34	0.10	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ-สุทธิ	213.19	6.43	-	-	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ	34.05	1.03	30.92	1.36	16.79	0.93
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	403.43	12.16	474.23	20.89	-	-
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	89.74	4.97
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	593.04	17.88	99.41	4.38	303.55	16.83
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,614.24	78.83	1,498.76	66.02	1,236.78	68.56
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	206.73	6.23	278.56	12.27	314.96	17.46
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	-	-	12.27	0.54	12.27	0.68
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม - สุทธิ	1.91	0.06	4.45	0.20	4.79	0.27
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	96.48	2.91	86.31	3.80	-	-
โครงการระหว่างก่อสร้าง	114.15	3.44	10.22	0.45	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	164.14	4.95	197.97	8.72	181.61	10.07
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3.92	0.12	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย - สุทธิ	102.42	3.09	90.00	3.96	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	78.42	3.45	47.66	2.64
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	12.37	0.37	13.33	0.59	5.78	0.32
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	702.12	21.17	771.53	33.98	567.07	31.44
รวมสินทรัพย์	3,316.36	100.00	2,270.29	100.00	1,803.85	100.00

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

	งบการเงินรวม					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	41.92	1.85	298.09	16.53
เจ้าหนี้การค้า - สุทธิ	154.12	4.65	237.74	10.47	643.10	35.65
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	174.47	5.26	155.66	6.86	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.29	0.01	1.05	0.05	0.78	0.04
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	124.21	3.75	233.87	10.30	258.29	14.32
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	120.34	3.63	90.41	3.98	129.76	7.19
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	15.97	0.48	32.48	1.43	61.00	3.38
เงินรับล่วงหน้าค่าทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วม	-	-	-	-	5.20	0.29
เจ้าหนี้เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	4.80	0.27
เจ้าหนี้อื่นบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7.25	0.22	12.50	0.55	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.86	0.12	0.23	0.01	-	-
เงินปันผลค้างจ่าย	2.83	0.09	2.83	0.12	2.83	0.16
ประมาณการหนี้สินสำหรับค่าเสียหายจากคดีความ	68.28	2.06	58.52	2.58	60.04	3.33
ประมาณการผลขาดทุนที่อาจจะเกิดขึ้นจากโครงการก่อสร้าง	14.49	0.44	12.76	0.56	9.00	0.50
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	88.33	2.66	66.09	2.91	56.09	3.11
รวมหนี้สินหมุนเวียน	774.44	23.35	946.06	41.67	1,528.98	84.76
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	0.12	0.00	80.90	3.56	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	110.65	3.34	127.28	5.61	126.85	7.03
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	0.47	0.01	0.76	0.03	0.76	0.04
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	24.04	0.72	18.21	0.80	13.55	0.75
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7.72	0.23	8.32	0.37	8.92	0.49
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	143.00	4.31	235.47	10.37	150.08	8.32
รวมหนี้สิน	917.44	27.66	1,181.53	52.04	1,679.06	93.08

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

	งบการเงินรวม					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
- ทุนจดทะเบียน	12,492.18		4,719.65		1,659.60	
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว	8,430.04	254.20	3,557.23	156.69	1,173.10	65.03
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	248.61	7.50	248.61	10.95	248.58	13.78
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(4,457.28)	(134.40)	(1,193.38)	(52.57)	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากหุ้นทุนซื้อคืน	5.97	0.18	5.97	0.26	5.97	0.33
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
- จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	16.48	0.50	16.48	0.73	16.48	0.91
- ขาดทุนสะสม	(1,746.25)	(52.66)	(1,449.05)	(63.83)	(1,245.36)	(69.04)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	30.87	0.93	33.28	1.47	35.70	1.98
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ - สุทธิ	2,528.44	76.24	1,219.14	53.70	234.47	13.00
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(129.52)	(3.91)	(130.38)	(5.74)	(109.68)	(6.08)
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	2,398.92	72.34	1,088.76	47.96	124.79	6.92
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,316.36	100.00	2,270.29	100.00	1,803.85	100.00

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

งบกำไรขาดทุน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

	งบการเงินรวม					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	631.83	80.68	1,780.93	99.73	1,596.23	100.00
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอาคารพาณิชย์	145.85	18.62	2.55	0.14	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	5.48	0.70	2.31	0.13	-	-
รวมรายได้	783.15	100.00	1,785.79	100.00	1,596.23	100.00
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	(642.51)	(82.04)	(1,726.81)	(96.70)	(1,644.10)	(103.00)
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอาคารพาณิชย์	(135.46)	(17.30)	(1.85)	(0.10)	-	-
กำไรขั้นต้น	5.19	0.66	57.13	3.20	(47.86)	(3.00)
ดอกเบี้ยรับ	4.66	0.60	6.05	0.34	6.92	0.43
กลับรายการค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ	30.18	3.85	68.79	3.85	3.55	0.22
กลับรายการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง	50.50	6.45	-	-	-	-
รายได้อื่น	28.77	3.67	43.97	2.46	41.87	2.62
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	28.70	1.80
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(48.71)	(6.22)	(0.94)	(0.05)	-	-
ค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหาร	(143.67)	(18.35)	(127.50)	(7.14)	(83.29)	(5.22)
ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ	(72.52)	(9.26)	(219.12)	(12.27)	(148.99)	(9.33)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทอื่น	(12.27)	(1.57)	-	-	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ขอคืนไม่ได้	(4.08)	(0.52)	(0.46)	(0.03)	(3.93)	(0.25)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(20.91)	(2.67)	(17.31)	(0.97)	(17.28)	(1.08)
ประมาณการหนี้สินค่าเสียหายจากคดีความ	(12.39)	(1.58)	-	-	(56.38)	(3.53)
ผลขาดทุนจากประมาณการต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ	(8.00)	(1.02)	(55.19)	(3.09)	(448.06)	(28.07)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	(718.36)	(45.00)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(6.38)	(0.81)	(0.33)	(0.02)	(0.01)	-
ต้นทุนทางการเงิน	(4.54)	(0.58)	(9.61)	(0.54)	(17.64)	(1.11)
ขาดทุนก่อนภาษี	(214.17)	(27.35)	(254.52)	(14.25)	(1,460.75)	(91.51)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(82.62)	(10.55)	30.13	1.69	24.39	1.53
ขาดทุนสำหรับปี	(296.79)	(37.90)	(224.39)	(12.57)	(1,436.36)	(89.98)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
รายการที่ไม่จัดประเภทเข้าไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:						
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	44.62	2.80
ค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(3.02)	(0.39)	(3.02)	(0.17)	-	-
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่ไม่จัดประเภท	0.60	0.08	0.60	0.03	(8.92)	(0.56)
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สูญจากภาษี	0.45	0.06	-	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สูญจากภาษี	(1.97)	(0.25)	(2.42)	(0.14)	35.70	2.24
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(298.75)	(38.15)	(226.81)	(12.70)	(1,400.67)	(87.75)

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า
งบกำไรขาดทุน(ต่อ)
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

	งบการเงินรวม					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(297.65)	(38.01)	(203.69)	(11.41)	(1,348.54)	(84.48)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.87	0.11	(20.70)	(1.16)	(87.83)	(5.50)
ขาดทุนสำหรับปี	(296.79)	(37.90)	(224.39)	(12.57)	(1,436.36)	(89.98)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(299.62)	(38.26)	(206.11)	(11.54)	(1,312.84)	(82.25)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.87	0.11	(20.70)	(1.16)	(87.83)	(5.50)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(298.75)	(38.15)	(226.81)	(12.70)	(1,400.67)	(87.75)
ขาดทุนต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.07)		(0.09)		(1.15)	
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด	(0.07)		(0.09)		(1.15)	

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

งบกระแสเงินสด

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

	งบการเงินรวม		
	2558 (ล้านบาท)	2557 (ล้านบาท)	2556 (ล้านบาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนสำหรับปี	(296.79)	(224.39)	(1,436.36)
รายการปรับกระทบขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน:			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	33.72	33.04	35.38
ผลขาดทุนจากประมาณการต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ	8.00	55.19	448.06
กลับรายการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง	(50.50)	-	718.36
ประมาณการ (กลับรายการ) หนี้สินสำหรับค่าเสียหายจากคดีความ	12.39	(1.52)	56.38
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	6.40	4.66	(2.12)
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - สุทธิ	42.34	150.33	145.44
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทอื่น	12.27	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	0.05	(0.85)	0.16
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	6.11	0.17	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์หรือการขาย	-	(0.18)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ขอคืนไม่ได้	4.08	0.46	3.93
ตัดจำหน่ายหนี้สิน	(7.80)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	6.38	0.33	0.01
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนระยะสั้น	1.54	(0.80)	-
ดอกเบี้ยรับ	(4.66)	(6.05)	(6.92)
ดอกเบี้ยจ่าย	4.54	9.61	17.64
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	82.62	(30.13)	(24.39)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น):			
ลูกหนี้การค้า	7.50	91.70	(51.67)
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	102.22	110.92	590.94
ลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้า	(0.63)	84.33	4.03
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(4.86)	(7.17)	-
งานระหว่างก่อสร้าง	(3.13)	(43.42)	(890.19)
โครงการรอส่งหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	(51.80)	(54.06)	-
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการรอส่งหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและที่ดิน	(553.55)	(25.00)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	29.18	110.26	53.38
โครงการระหว่างก่อสร้าง	(103.94)	(10.22)	-
ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้รอตัดจ่าย	-	(2.00)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.98	(3.22)	3.31

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

	งบการเงินรวม		
	2558 (ล้านบาท)	2557 (ล้านบาท)	2556 (ล้านบาท)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):			
เจ้าหนี้การค้า	(100.88)	(407.79)	(280.53)
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	(67.17)	(24.42)	(63.46)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	27.24	(61.66)	(114.83)
เจ้าหนี้บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.00	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19.45	9.15	(47.19)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	(14.83)	20.05	7.02
รับคืนเงินภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	50.40	133.09
จ่ายภาษีเงินได้	(18.28)	(47.44)	(44.52)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(869.81)	(219.71)	(745.04)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:			
เงินลงทุนระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	395.86	(401.56)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(3.30)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	(20.00)	(100.06)	-
ผลกระทบกระแสเงินสดจากเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยเพิ่มเติม	0.19	2.10	-
เงินลงทุนในเงินฝากประจำที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง	71.83	36.46	37.77
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(8.95)	(3.18)	(7.00)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3.99)	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	2.44	1.00
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	4.91	6.42	7.73
รับเงินปันผล	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าทุนจดทะเบียนบริษัทร่วม	-	(5.20)	5.20
เจ้าหนี้เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(4.80)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	436.56	(467.39)	44.71

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

	งบการเงินรวม		
	2558 (ล้านบาท)	2557 (ล้านบาท)	2556 (ล้านบาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(41.92)	(256.17)	101.40
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการเพิ่มขึ้น	91.96	23.41	190.00
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(121.38)	(160.44)	(170.00)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	(10.00)
จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1.20)	(1.34)	(0.92)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20.48	9.40	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(151.72)	(31.65)	-
ทุนเรือนหุ้นเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	2.66	4.17	0.03
ทุนเรือนหุ้นเพิ่มขึ้น	1,606.26	1,186.61	586.54
จ่ายดอกเบี้ย	(4.71)	(15.15)	(18.02)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,400.43	758.84	679.04
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	967.18	71.74	(21.29)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	108.36	36.62	57.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,075.54	108.36	36.62

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงิน

	2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.38	1.58	0.81
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.56	0.66	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	6.47	8.65	5.00
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	56.00	42.00	73.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	3.97	3.93	2.10
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	92.00	93.00	174.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	0.66	3.20	(3.00)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(27.36)	(14.05)	(90.84)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(37.90)	(0.13)	(89.98)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(15.84)	(30.87)	(240.35)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(7.67)	(12.49)	(61.78)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(29.07)	(38.03)	(254.29)
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.28	0.88	0.68
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.36	0.97	7.16
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	-	-	-
ข้อมูลต่อหุ้น			
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	0.30	0.34	0.20
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.04)	(0.06)	(1.22)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-
อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (%)	-	-	-

อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2558 มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ดีกว่าปีที่แล้ว สาเหตุมาจากการเพิ่มทุน และถึงแม้ความสามารถในการเรียกเก็บหนี้ลดลง ทำให้ระยะเวลาเฉลี่ยในการเก็บหนี้เพิ่มขึ้นในส่วน of ระยะเวลาชำระหนี้ ทางบริษัทฯ สามารถชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ได้ตามระยะเวลา เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ส่งผลให้ทางบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนจากลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร ในปี 2558 มีอัตราส่วนที่ลดลงกว่าปีแล้ว เกิดจาก

1. รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 631.83 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,149.10 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 64.52 จากการที่บริษัทเพิ่มสายงานทางธุรกิจโดยลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้บริษัทอยู่ในระหว่างศึกษาเตรียมงานในสายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงต้นทุนรับเหมาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดขาดทุนขั้นต้น 10.7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทปรับงบประมาณต้นทุนก่อสร้างของโครงการที่แล้วเสร็จตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

2. รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ จำนวน 145.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 143.30 ล้านบาท ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ 135.46 ล้านบาทคิดเป็น 92.81% ส่งผลให้เกิดกำไรขั้นต้น 10.39 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน และขาดทุนสุทธิ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิของผู้ถือหุ้นยังเป็นลบอยู่ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้ดีกว่าเดิม เพื่อสร้างอัตรากำไรสุทธิต่อผู้ถือหุ้นและเพิ่มมูลค่าหุ้นตามบัญชี รวมถึงอัตรากำไรสุทธิให้ดียิ่งขึ้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้บริการตามสัญญาบริการระยะยาวและสัญญาก่อสร้าง ในระหว่างปี 2552 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากิจการร่วมค้ากับบริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) โดยมีส่วนแบ่งร้อยละ 49 และร้อยละ 51 ตามลำดับ เพื่อดำเนินงานก่อสร้างโครงการของส่วนราชการแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ และในระหว่างปี 2553 บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัท บิอาร์ ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการให้บริการตามสัญญาบริการและสัญญาก่อสร้าง โดยมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51 (บริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) ในปี 2556 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท ชันแก่น เซ็ดสุบิ เกียวโก จำกัด จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจก่อสร้างงานระบบวิศวกรรมภายใต้ชื่อ บริษัท ชันแก่น-อีเอ็มซี จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 48 ซึ่งถือเป็นบริษัทร่วมของบริษัทฯ ในปี 2557 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัทย่อย 3 แห่งคือ บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี สำหรับในปี 2558 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่งคือ บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรี และบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอเมริกัน ทาวน์ โครงการสยามธารามันตราและโครงการเวนิสตะวันออกจาก บริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งสามโครงการตั้งอยู่ในเขตอำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรวม 631.83 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 1,149.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.52 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นรายได้จากสองสายงานหลักในการรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่ สายงานก่อสร้างทั่วไป และสายงานก่อสร้างงานระบบ และมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย 145.85 ล้านบาท และรายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ 5.48 ล้านบาท โดยมีต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนในการขายหน่วยในอาคารที่พักอาศัยรวม 777.97 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 5.19 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นประมาณร้อยละ 0.66 ลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา มีสาเหตุจากการที่บริษัทมีการปรับงบประมาณต้นทุนก่อสร้างของโครงการที่แล้วเสร็จตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหารรวมกับค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นจำนวน 213.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 46.34 หรือคิดเป็นร้อยละ 27.23 จากยอดขายได้ และในปีนี้มีงบหักภาษีเงินได้มีนัยสำคัญ ดังนี้

1. รับรู้ผลขาดทุนจากโครงการก่อสร้างในปัจจุบันของบริษัทฯ จำนวน 1 โครงการ โดยคาดว่าจะมีผลขาดทุนรวมทั้งสิ้น 8.00 ล้านบาท สาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากปัญหาการก่อสร้างล่าช้า แต่อย่างไรก็ตามโครงการดังกล่าวสามารถส่งมอบงานได้ทั้งหมดแล้วภายในปี 2558 รายละเอียดและสถานะของโครงการดังกล่าวได้สรุปแสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้

ชื่อโครงการ	ประมาณการขาดทุนในปี 2558	สาเหตุการขาดทุน
-------------	--------------------------	-----------------

โครงการศิริมาชา	8.00 ล้านบาท	
-----------------	--------------	--

บริษัทได้ประเมินมูลค่างานและการเก็บงานที่ค้างอยู่ทั้งในส่วนของการก่อสร้างและงานระบบของโครงการศิริมาชาก่อนสิ้นสุดระยะประกันตามสัญญา 1 ปี บริษัทฯ ได้ตั้งประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มเติมจำนวนเงิน 8.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องจากพื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่ประกอบกับการเก็บงานค่อนข้างใช้ความชำนาญและมีรายละเอียดมาก และโครงการมีงานส่วนเพิ่มเติมด้วยทั้งในส่วนของการก่อสร้างและงานระบบ ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาข้างต้น

2. มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญของโครงการต่างๆ โดยเป็นส่วนลูกหนี้การค้า 3.40 ล้านบาทและลูกหนี้เงินประกันผลงาน 3.37 ล้านบาท เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกหนี้เป็นระยะเวลาเกิน 1 ปี และมีปัญหาระหว่างงานก่อสร้าง ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ลูกหนี้การค้า	ลูกหนี้ เงินประกันผลงาน
อาคารจอดรถยนต์ Airport Link Square	3.10	-
The Kris Extra 5	0.30	-
อาคารจอดรถยนต์ Airport Link Square	-	3.37
รวม	3.40	3.37

ส่งผลให้ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) รวม 209.63 ล้านบาท ต่ำกว่าปีที่แล้วร้อยละ 14.41 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงิน 4.54 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 82.62 ล้านบาท ทำให้ผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิจำนวน 296.79 ล้านบาท แต่หากพิจารณาเฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่ จะมีขาดทุนสุทธิ 297.65 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2558 บริษัทได้ถูกบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“โจทก์”) ฟ้องศาลแพ่งตามคดีหมายเลขคำที่ พ2206/2558 เพื่อให้บริษัท 1) ส่งมอบเอกสารต้นฉบับสัญญาจ้างของฉบับผู้รับจ้างลงวันที่ 13 สิงหาคม 2557 เอกสารยินยอมให้โอนถอนจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต้นฉบับโฉนดที่ดินที่ตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี รวม 20 แปลง พร้อมเอกสารหนังสือขอมอบอำนาจโอนที่ดินของโจทก์ 2) ชำระเงินจำนวน 500,000 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเงินจำนวนดังกล่าวครบถ้วน และ 3) ชำระค่าเสียหายต่อเนื่องเป็นรายเดือนละ 1.3 ล้านบาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจะคืนโฉนดแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ให้การต่อสู้คดีและฟ้องแย้งต่อศาลแพ่งตามคดีดังกล่าว เพื่อ (1) ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งของโจทก์โอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการสยามธาราแมนตรา (60 โฉนด) โครงการเวนิสตะวันออก (6 โฉนด) และโครงการอเมริกันทาวน์ (150 โฉนด) (2) หากโจทก์หรือผู้ถือหุ้นของโจทก์ไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทตามข้อ (1) ครบถ้วน ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จ่ายเงินที่บริษัทชำระไปแล้วจำนวนเงิน 521.6 ล้านบาท ให้แก่บริษัท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 515.8 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น และ (3) ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์ชำระเงินค่าเสียหายจำนวนเงิน 751.4 ล้านบาท ให้แก่บริษัท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 743.0 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น ผลในที่สุดของเรื่องเหล่านี้ยังไม่สามารถทราบได้ในปัจจุบัน บริษัทบันทึกเงินที่จ่ายซื้อโครงการดังกล่าวและต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มเติมในโครงการดังกล่าวจำนวนเงินรวม 479.4 ล้านบาท ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ	มูลค่า	การชำระ	คงเหลือ	การโอนกรรมสิทธิ์	หลักประกัน
1. สยามบางกอก	20.00	20.00	-	โอนกรรมสิทธิ์	
2. สยามแกรนด์ รวม	505.47	341.34	164.13		
2.1 อเมริกัน 176.00 ลบ.				ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	หนังสือมอบอำนาจ โอนกรรมสิทธิ์
ค่าโครงการ	155.00	155.00	-		
สินเชื่อ	21.00	21.00	-		
2.2 สยามธารามันตรา 101.00 ลบ.				ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	หนังสือมอบอำนาจ โอนกรรมสิทธิ์
ค่าโครงการ	65.00	65.00	-		
สินเชื่อ	36.90	32.77	4.13		
2.3 เวนิซ 227.56 ลบ.				ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	หนังสือมอบอำนาจ โอนกรรมสิทธิ์
ค่าโครงการ	67.57	67.57	-		
สินเชื่อ	160.00	-	160.00		
รวม	525.47	361.34	164.13		

บริษัทบันทึกเงินที่จ่ายซื้อโครงการดังกล่าวและต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มเติมในโครงการดังกล่าวจำนวนเงินรวม 479.4 ล้านบาท ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาสามโครงการ มีรายละเอียดตามด้านล่างนี้

	พันบาท			
	จำนวนเงินที่จ่าย ให้เจ้าของ โครงการ	เงินลงทุนที่ เพิ่มขึ้น	ส่วนที่โอนไป เป็นต้นทุนขาย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
โครงการอเมริกันทาวน์	204,708	26,201	-	230,909
โครงการสยามธารามันตรา	93,616	21,761	(18,607)	96,770
โครงการเวนิสตะวันออก	143,518	8,192	-	151,710
รวม	441,842	56,154	(18,607)	479,389

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กรรมสิทธิ์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสามโครงการดังกล่าวยังไม่ได้โอนมาเป็นของบริษัท

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 บริษัทได้รับจดหมาย 2 ฉบับจากเจ้าของโครงการ 3 โครงการ (โครงการอเมริกันทาวน์ โครงการสยามธารามันตรา และโครงการเวนิสตะวันออก) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อที่จะยกเลิก

ปัจจุบันโจทก์ยังดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าข้อพิพาท 3 โครงการดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ การยื่นฟ้องของโจทก์ไม่มีเหตุผลสนับสนุนเพียงพอและเป็นไปได้ยากที่โจทก์จะชนะคดี ฝ่ายบริหารจึงเชื่อว่าบริษัทจะไม่มีควมรับผิดชอบใด ๆ ในกรณีนี้และจะชนะคดีได้ในที่สุด เนื่องจากบริษัทได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินครบถ้วน และไม่ได้ผิดสัญญาตามที่โจทก์กล่าวอ้างแต่อย่างใด ส่วนผลกระทบจากบริษัทที่ขายหุ้น ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างและดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่องซึ่งไม่เกิดผลกระทบใดๆ

โครงการอเมริกันทาวน์

หลังจากบริษัทจ่ายชำระเงินค่าซื้อโครงการอเมริกันทาวน์ให้แก่ผู้จะขายเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2558 บริษัทฯ ยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทรัพย์สินจากผู้จะขาย เนื่องจากทางผู้จะขายอยู่ระหว่างดำเนินการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในนามของผู้จะขายให้

เรียบร้อยแล้ว ซึ่งใช้เวลาในการดำเนินการสั้นกว่าการดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับใบอนุญาตจัดสรรฯจากผู้ขายเป็นผู้ซื้อ โดยผู้ขายคาดว่าจะใช้เวลาไม่เกิน 30 วัน เมื่อได้ใบอนุญาตจัดสรรฯจากสำนักงานที่ดินจังหวัดในนามผู้ขายแล้วบริษัทจึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินระหว่างกันรวมทั้งเปลี่ยนชื่อผู้รับใบอนุญาตจัดสรรฯที่ดินจากผู้ขายเป็นผู้ซื้อ ทั้งนี้บริษัทฯให้ผู้ขายส่งมอบหนังสือมอบอำนาจการโอนกรรมสิทธิ์และโฉนดจำนองไว้กับบริษัทฯเรียบร้อยแล้วในวันทำสัญญา ขาดแต่รายงานการประชุมของกรรมการบริษัทของผู้ขาย

ต่อมาเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2558 บริษัทฯทราบว่าผู้ขายได้รับใบอนุญาตจัดสรรฯโครงการอเมริกันทาวน์จากสำนักงานที่ดินแล้วหากแต่ยังไม่ได้นัดหมายเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินระหว่างกัน เหตุเพราะผู้ขายส่งหนังสือบอกยกเลิกสัญญามายังบริษัทเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 และเรียกร้องให้บริษัทฯ และ/หรือกรรมการบริษัทร่วมกันชดเชยค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15

โครงการสยามธารามันตรา และโครงการเวนิชตะวันออก

ภายหลังจากบริษัทฯได้ชำระมูลค่าซื้อขายโครงการสยามธารามันตรา และโครงการเวนิชตะวันออกให้แก่ผู้ขายตามสัญญาจะซื้อขายเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2558 บริษัทฯยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่โครงการสยามธารามันตรา และโครงการเวนิชตะวันออกในช่วงเวลานั้น เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อเปลี่ยนแปลงลูกหนี้จากผู้ขายเป็นผู้ซื้อตามข้อตกลงในสัญญาได้ และในขณะนั้นบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินแห่งใหม่เพื่อนำเงินมาชำระเพื่อปลดจำนองที่ดินกับสถาบันการเงินแห่งเดิม

เมื่อไม่เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา และที่ดินยังไม่ได้ปลดจำนองจากสถาบันการเงินเดิมออกมา บริษัทฯจึงยังไม่สามารถนำหนังสือมอบอำนาจโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ผู้ขายส่งมอบแก่บริษัทในวันลงนามในสัญญาไปดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้ และไม่สามารถดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามหนังสือมอบอำนาจเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้บริษัทในวันลงนามในสัญญาได้ทันที

ปัจจุบันบริษัทฯยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากผู้ขาย เนื่องจากผู้ขายส่งหนังสือบอกยกเลิกสัญญามายังบริษัทเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 และเรียกร้องให้บริษัทฯ และ/หรือกรรมการบริษัทร่วมกันชดเชยค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15

เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2558 บริษัทฯได้ออกจดหมายโต้แย้งการยกเลิกดังกล่าว และเรียกร้องให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาและให้ดำเนินการโอนทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการดังกล่าวข้างต้นให้แก่บริษัทฯ

ต่อมาวันที่ 16 กันยายน 2558 ผู้ขายได้ยื่นฟ้องเรียกทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการสยามธารามันตรา, เวนิชตะวันออก, อเมริกันทาวน์ และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 500,000 บาท

วันที่ 26 ตุลาคม 2558 บริษัทฯได้ฟ้องแย้งและเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ขาย และเรียกนายอนุวิทย์ ตันติเสวกุลเข้าเป็นคู่ความในคดี เป็นจำนวนเงิน 1,272.97 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 ที่ปรึกษาทนายความ สำนักงานทนายความและธุรกิจ ธ.วิบูลย์พันธุ์ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อขายหุ้นของบริษัท สยาม บางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่ดินในโครงการของบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอเมริกันทาวน์, โครงการสยามธารามันตรา และโครงการเวนิชตะวันออก

โดยที่ปรึกษาทนายความได้แสดงความเห็นดังนี้

1. ตามสัญญาจะซื้อขายหุ้นของบริษัทบริษัทสยาม บางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นสัญญาจะซื้อขายหุ้นเสร็จเด็ดขาด มีการชำระค่าหุ้นและโอนหุ้นพร้อมทั้งได้จดทะเบียนต่อสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัดชลบุรีเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว จึงถือได้ว่าสัญญาจะซื้อขายหุ้นดังกล่าวเป็นสัญญาจะซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ที่ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ขายจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายหุ้นดังกล่าว

2. ตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่ดิน ในโครงการของบริษัทสยามแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 3 โครงการ นั้นทางบริษัท อี เอ็ม ซี จำกัด (มหาชน) ได้ชำระเงินตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่ดินครบถ้วนแล้ว จึงถือได้ว่าบริษัท อี เอ็ม ซี จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติตามสัญญาและมีได้ผิดสัญญาจะซื้อขายแต่อย่างใด แต่เหตุที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ดินเกิดขึ้น จากข้อเท็จจริงที่ฝ่ายผู้ขายอ้างว่าที่ดินอยู่ระหว่างการออกโฉนดในการยื่นจัดสรรที่ดิน และบางโครงการยังไม่สามารถเปลี่ยนลูกหนี้กับสถาบันการเงินได้ จึงทำให้ยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ การที่บริษัทผู้ขายที่ดิน บอกเลิกสัญญาจะซื้อขายลงวันที่ 2 กันยายน 2558 มาโดยไม่มีเหตุผลและไม่มีข้ออ้างว่าผิดสัญญาในข้อใดเลย จึงเป็นการบอกเลิกสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและเป็นการบอกเลิกสัญญาโดยมิชอบ แม้จะทำหนังสือบอกเลิกสัญญาดังกล่าวมาได้ แต่ก็ไม่ต้อง และบริษัทมีสิทธิโต้แย้งหนังสือบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายดังกล่าว และได้ทำหนังสือโต้แย้งไปแล้ว รวมทั้งได้ใช้สิทธิฟ้องแย้ง เรียกร้องให้ฝ่ายผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายตามกฎหมายต่อไป

ปัจจุบันทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอเมริกันทาวน์, โครงการสยามธารามันตรา และโครงการเวนิสตะวันออกเฉียงใต้ ระหว่างขั้นตอนการพิจารณาของศาล

ประมาณการผลตอบแทนทั้ง 4 โครงการสรุปได้ดังนี้

1. โครงการอเมริกันทาวน์

ตั้งอยู่บนถนนชลบุรี-บ้านบึง มีจำนวน 146 ยูนิต ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม มูลค่าโครงการรวม 592.2 ล้านบาท และมีกำไรก่อนหักภาษี 144.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.5 ของมูลค่าโครงการ โดยตอนที่ซื้อโครงการได้มีการเปิดขายแล้ว ซึ่งมียอดขายจำนวน 21 ยูนิต มูลค่า 70.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.0 คาดว่าจะสามารถปิดโครงการได้ภายในไตรมาส 1 ปี 2561

2. โครงการสยามธารามันตรา

ตั้งอยู่บนถนนชลบุรี-บ้านบึง กม.12 มีจำนวน 95 ยูนิต เป็นบ้านเดี่ยว มูลค่าโครงการรวม 244.1 ล้านบาท และมีกำไรก่อนหักภาษี 45.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.7 ของมูลค่าโครงการ ซึ่งตอนที่ซื้อโครงการคาดว่าจะสามารถปิดโครงการได้ภายในปี 2559 เนื่องจากโครงการมีขนาดเล็ก และ ณ ขณะนั้นโครงการมีการก่อสร้างเกือบแล้วเสร็จ และมียอดขายไปแล้วกว่าร้อยละ 65

3. โครงการเวนิสตะวันออกเฉียงใต้

ตั้งอยู่บนถนนชลบุรี-บ้านบึง มีจำนวน 452 ยูนิต เป็นบ้านเดี่ยว มูลค่าโครงการรวม 1,230.0 ล้านบาท และมีกำไรก่อนหักภาษี 393.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.0 โครงการยังมีสภาพเป็นที่ดินเปล่า ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการโครงการและเปิดการขายในไตรมาส 1 ปี 2559 โดยแบบบ้านจะเป็นบ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ย

อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ซื้อโครงการ บริษัทฯ ยังได้ให้ทางเจ้าของเดิมของโครงการดำเนินการบริหารโครงการทั้ง 3 โครงการอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งเดือนสิงหาคม 2558 ที่ทางผู้ถือหุ้นเดิม ได้มีหนังสือบอกเลิกการซื้อขายโครงการ แผนการบริหารโครงการต่างๆ จึงได้หยุดชะงักไปจนถึงปัจจุบัน ทำให้งานก่อสร้างล่าช้าอย่างไม่มีกำหนด บริษัทฯ ยังไม่สามารถวางแผนการกลับเข้าไปดำเนินการได้ เนื่องจากยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล ซึ่งยังไม่ทราบว่าคดีจะสิ้นสุดลงเมื่อไหร่

ผลกระทบต่อบริษัทฯ สามารถประเมินได้เบื้องต้น คือ ต้นทุนซื้อโครงการที่บริษัทฯ ได้ขายไปแล้วรวม 3 โครงการ 287.6 ล้านบาท ภาระหนี้สินเชื่อสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงินที่บริษัทฯ ชำระแล้วรวม 53.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายการก่อสร้าง 138.0 ล้านบาท แต่ในส่วนรายได้หรือผลกำไรและค่าเสียโอกาสยังไม่สามารถประเมินได้

4. โครงการสยามไฮออร์บิส

เป็นโครงการที่บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 100% ตั้งอยู่บนถนนพนาทอง-บ้านบึง กม.9 มีจำนวน 251 ยูนิต ประกอบด้วย ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ ทาวน์โฮม 3 ชั้น มูลค่าโครงการรวม 372.4 ล้านบาท และมีกำไรก่อนหักภาษี 184.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.5 ของมูลค่าโครงการ ซึ่งตอนที่ซื้อโครงการมีการขายแล้ว 32 ยูนิต มูลค่า 32.0

ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถปิดโครงการได้ภายในไตรมาส 2 ปี 2559 เนื่องจาก ณ ขณะนั้น โครงการได้มียอดขายและการโอนอย่างต่อเนื่อง

ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างปรับแผนการดำเนินงานของโครงการสยามไฮวารีสอร์ท โดยบริษัทฯ มีแผนจะกลับเข้าไปดำเนินการก่อสร้างภายในไตรมาส 2 ปี 2559 และเริ่มเปิดการขายอีกครั้งในไตรมาส 3 ปี 2559 ซึ่งคาดว่าจะสามารถปิดโครงการได้ภายในปี 2560 เนื่องจากโครงการอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และราคาขายของโครงการมีระดับที่ไม่สูงมากนัก โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สามารแข่งขันในบริเวณนั้นได้

ตารางสรุปประมาณการผลตอบแทนโครงการกลุ่มมั่วทองตอนพิจารณาเข้าทำรายการ

Items	Total	American Town	Tara Mantra	Iyara	Venis
Revenue	836.3	592.2	244.1	372.4	1,230.0
Development Costs	(540.2)	(386.2)	(154.0)	(140.4)	(676.3)
Interest & Financial Costs	(19.5)	(3.0)	(16.5)	(4.4)	(14.8)
Gross Profit	276.6	203.1	73.5	227.5	539.0
% Gross Profit	33.1%	34.3%	30.1%	61.1%	43.8%
SG&A	(86.1)	(58.2)	(28.0)	(43.1)	(145.1)
EBT	190.4	144.9	45.6	184.4	393.8
%EBT	22.8%	24.5%	18.7%	49.5%	32.0%

มูลค่าโครงการ(ซึ่งก็คือมูลค่าเงินที่จ่ายซื้อโครงการและต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มเติมในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558) ทั้ง 4 โครงการซึ่งรวมโครงการสยาม ไฮวารีสอร์ท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 499 ล้านบาท คิดเป็น 15.06% ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด และ คิดเป็น 44.29% ของของมูลค่าโครงการทั้งหมด 1,127 ล้านบาท ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

รายได้

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรวม 631.83 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวนเงิน 1,149.10 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 64.52 รายได้เกิดจากการงานรับเหมาก่อสร้างที่ต่อเนื่องมาจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างขึ้นประมูลงานใหม่ และบริษัทอยู่ในระหว่างศึกษาเตรียมงานในสายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย 145.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 5,619.14 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวนทั้งสิ้น 114.11 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 4.66 ล้านบาท รายได้จากการโอนกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 30.18 ล้านบาท รายได้จากการกลับรายการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างจำนวน 50.50 ล้านบาท เนื่องจากมีการตั้งค่าเผื่อและประมาณการดังกล่าวไว้ก่อนปี 2558 ต่อมาได้รับเงินในปี 2558 และรายได้อื่นๆ อีกจำนวน 28.77 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการขายเศษซากวัสดุก่อสร้างที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ได้แล้ว รวมถึงการเคลียร์เจ้าหน้าที่ที่ค้างชำระมานาน

ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง และกำไรขั้นต้น

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนในการขายหน่วยในอาคารที่พักอาศัยรวม 777.97 ล้านบาท ทำให้มีกำไรขั้นต้น 5.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.66 แต่หากพิจารณาเฉพาะส่วน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย 10.39 ล้านบาทคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.12 และมีขาดทุนขั้นต้นจากการรับเหมาก่อสร้าง 5.20 ล้านบาทคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.82 ตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหารรวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปี 2558 มีจำนวนรวม 213.29 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าจ้าง สวัสดิการต่างๆ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.23 ของรายได้ ซึ่งหากเทียบกับปีก่อนที่มีค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหารรวมค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นจำนวน 145.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.16 ของรายได้ จะเห็นได้ว่ามีค่าใช้จ่ายลดลงจากปีก่อนร้อยละ 21.84 ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทฯ มีการขยายการลงทุนไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีค่าใช้จ่ายทางการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 47.77 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรฝ่ายขายเพิ่มขึ้น 21.74 ล้านบาท ผลประโยชน์พนักงานในฝ่ายขายที่เพิ่มขึ้น 10.30 ล้านบาท ค่าการตลาดและส่งเสริมการขายจำนวน 8.26 ล้านบาท ค่าตกแต่งสำนักงานขายจำนวน 2.87 ล้านบาท และอื่น ๆ จำนวน 4.60 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้ตั้งสำรองทางบัญชีดังมีรายการต่อไปนี้

ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม วัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 12 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีผลขาดทุนต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน และมีความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในการได้คืนมาของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว

ประมาณการหนี้สินค่าความเสียหายจากการคดิความ จำนวน 3.10 ล้านบาท ซึ่งศาลชั้นต้นได้พิจารณาให้ชำระค่าความเสียหายดังกล่าว

บริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญสำหรับเงินมัดจำโครงการของบริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 25 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสที่สามของปี 2557 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อโครงการจากบริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 25 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2558 บริษัทได้บอกเลิกบันทึกเจตจำนงในการซื้อโครงการนี้ ซึ่งบริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ส่งจดหมายแจ้งมายังบริษัทว่าจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่บริษัทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญจำนวน 25 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทยังไม่ได้รับคืนเงินมัดจำดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทได้รับชำระเป็นเช็คลงวันที่ล่วงหน้า 3 ฉบับเรียบร้อยแล้ว

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อเงินมัดจำในโครงการอีกหนึ่งแห่งหนึ่ง จำนวน 24 ล้านบาท ในไตรมาสสามของปี 2558 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเปล่าจากนางสาววิมลจิต อรินทะมพงษ์ (“ผู้ขาย”) จำนวนเงิน 25 ล้านบาททั้งนี้ ผู้ขายได้มอบเช็คลงวันที่ 10 ตุลาคม 2558 จำนวน 25 ล้านบาท ให้แก่บริษัทเพื่อประกันการขายที่ดินดังกล่าว ต่อมาบริษัทบอกยกเลิกการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว

มีการตัดจำหน่ายหนี้สูญ 0.87 ล้านบาท ตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงาน 5.84 ล้านบาท และด้อยค่าเงินลงทุน 12.27 ล้านบาท ทั้งนี้ในส่วนของหนี้สูญจำนวน 0.87 ล้านบาท เป็นคดีที่บริษัทได้มีการฟ้องร้องสิ้นสุดแล้ว รวมทั้งได้รับชำระหนี้บางส่วนเรียบร้อยแล้ว ประกอบด้วย

โครงการ	ประเภท	ล้านบาท
THE EMPORIO	ลูกหนี้อื่น - ผู้รับเหมา	0.86
THE EMPORIO	ลูกหนี้อื่น - อื่น	0.01
รวม		0.87

ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ ค่าเผื่อขาดทุน และรายการตัดจำหน่าย

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญสำหรับ เงินมัดจำ และลูกหนี้การค้าก่อสร้างที่ค้างชำระเป็นระยะเวลานาน ซึ่งประกอบด้วย ค่ารับเหมาก่อสร้าง และเงินประกันผลงานที่ลูกค้าหักไว้ เป็นจำนวนรวม 8.45 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่มาจากลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงิน และ/หรือ มีปัญหาการแก้ไขซ่อมแซมงานที่ยังไม่สามารถตกลงกันได้ ประกอบด้วย

ประเภท	2558 (ล้านบาท)	2557 (ล้านบาท)
ลูกหนี้การค้า	3.40	125.67

ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	3.37	36.40
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	-	43.23
เงินจ่ายล่วงหน้า	1.68	13.82
รวม	8.45	219.12

ทั้งนี้ ปัจจุบันทางบริษัทได้มีการติดตาม และทวงถามอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทำให้การตั้งสำรองลดลงจากปีก่อน

ผลขาดทุนจากประมาณการต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีการปรับประมาณการต้นทุน 1 โครงการ ซึ่งทำให้เกิดผลขาดทุนรวมการกลับรายการกำไรที่มีการรับรู้ไปแล้วในโครงการดังกล่าว เป็นยอดขาดทุนทั้งสิ้น 8 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต สำหรับสาเหตุการขาดทุนได้แสดงไว้ในหัวข้อภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมาแล้ว

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินทั้งสิ้น 4.54 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลดภาระหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินลงตามปริมาณงานก่อสร้างที่ลดลง จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกันลดลง

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิและมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 82.62 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการสำรองค่าเพื่อปรับมูลค่าภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 76.57 ล้านบาทที่เคยรับรู้เป็นสินทรัพย์อยู่ในงบแสดงฐานะการเงินที่ผ่านมา

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ มีมูลค่า 3,316.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,046.07 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินค้าคงเหลือ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น และเนื่องจากบริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้บริษัทต้องรับรู้ในส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์รอการขาย-ห้องชุด เพิ่มขึ้น ในขณะที่ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บลดลง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ เงินลงทุนในเงินฝากประจำที่มีข้อจำกัดในการใช้

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เป็นจำนวน 1,075.54 ล้านบาท และมีเงินลงทุนระยะสั้นเป็นจำนวน 4.95 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,080.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 569.77 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการออกหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อนำเงินเข้ามาใช้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทฯ มียอดลูกหนี้การค้าจำนวน 243.72 ล้านบาท ลดลง 7.76 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างลดลง หากพิจารณาจากตารางแสดงอายุหนี้ที่แสดงไว้จะเห็นว่า ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ ร้อยละ 24.70 เป็นลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ร้อยละ 27.95 เป็นลูกหนี้ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน และร้อยละ 48.65

เป็นลูกหนี้ค้างชำระนานเกินกว่า 6 เดือน โดยในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวนเงิน 118.57 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมถึงลูกหนี้ที่ค้างชำระนานเกิน 12 เดือนทั้งหมด ทำให้มีลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 125.15 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าส่วนใหญ่จะสามารถติดตามและได้รับชำระหนี้ได้ในที่สุด เพราะกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการติดตามอย่างใกล้ชิดกับทางลูกค้าที่มียอดหนี้ค้างชำระ นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการเรียกเก็บเงินจากลูกค้าไม่ได้ ทางกลุ่มบริษัทฯ จึงมีนโยบายในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าอย่างละเอียดก่อนพิจารณารับงาน จากลูกค้าแต่ละราย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	2558	%	2557	%	2556	%
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	60.21	24.70	88.06	35.02	113.07	32.95
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้						
- น้อยกว่า 3 เดือน	61.15	25.09	25.62	10.19	44.64	13.01
- มากกว่า 3 เดือนถึง 6 เดือน	3.79	1.56	2.33	0.93	67.92	19.79
- มากกว่า 6 เดือนถึง 12 เดือน	-	-	49.65	19.74	73.99	21.56
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	118.57	48.65	85.82	34.13	43.56	12.69
รวม	243.72	100.00	251.48	100.00	343.18	100.00
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(118.57)	(48.65)	(134.40)	(53.44)	(47.19)	(13.75)
สุทธิ	125.15	51.35	117.08	46.56	295.99	86.25

ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ และลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้า

ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 82.48 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 เป็นจำนวน 102.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.34 ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บเพิ่มจากปีก่อน รวมเป็นค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ เป็นจำนวน 121.16 ล้านบาท

สำหรับลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้าสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 72.09 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 6.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.77 เนื่องจากในระหว่างปีกลุ่มบริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินประกันผลงานที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เป็นจำนวนเงิน 3.37 ล้านบาท รวมเป็นค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินประกันผลงานเป็นจำนวน 85.83 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถติดตามหนี้ที่ตั้งสำรองไว้แล้วได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30-40

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะทำงานเพื่อติดตามลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อติดตามหนี้ค้างชำระอย่างต่อเนื่องและเข้มงวดบนพื้นฐานของการประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า ในกรณีที่มีการประนีประนอมหนี้กันได้ ทางบริษัทฯ ได้ขอให้ลูกค้าดำเนินการชำระเงินเป็นเช็คล่วงหน้า เพื่อยืนยันการชำระหนี้ของลูกค้า รวมทั้งนี้ ให้ลูกค้าดำเนินการนำทรัพย์สินที่มีคุณภาพเพื่อทำการค้ำประกันชำระหนี้ต่อไป ในส่วนของการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญหรือมีการตัดหนี้สูญ ทางบริษัทฯ ยึดถือเกณฑ์ทางบัญชีเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาดำเนินการ

งานระหว่างก่อสร้าง

งานระหว่างก่อสร้างสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 34.05 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 3.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.12

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้ตราราคาที่คืน และอาคารเพิ่มขึ้น ตามรายงานการประเมินราคาโดยบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยราคาประเมินส่วนที่สูงกว่าราคาทุนเดิมจำนวน 30.87 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวนเงิน 7.71 ล้านบาท) ทั้งนี้ ได้แสดงไว้ในบัญชี "องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ" ภายใต้ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" ส่วนเกินทุนจากการตราสินทรัพย์ถาวรนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

ในระหว่างปี 2558 การลงทุนในการซื้อสินทรัพย์ถาวรเป็นเพียงการซื้อเพื่อทดแทนส่วนที่ชำรุดเสียหายหรือเพิ่มเติมเฉพาะส่วนที่จำเป็น ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินถาวรที่มีมูลค่าสูง ดังนั้นเมื่อหักค่าเสื่อมราคาและค่าสึกหรอระหว่างปีแล้ว ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ถาวรสุทธิหลังค่าเสื่อมราคาสะสมแล้วเป็นจำนวน 164.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.95 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปีที่แล้วร้อยละ 17.09

หนี้สิน

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ 917.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 264.09 ล้านบาท สืบเนื่องจากการจ่ายชำระให้แก่เจ้าหนี้การค้าและเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทขอยกได้นำเงินกู้มาเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2558 ทั้งนี้ปัจจุบัน บริษัทฯยังมีความสามารถในการชำระหนี้และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ รวมทั้งยังมีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพิ่มเติม ในการดำเนินกิจการ และขยายธุรกิจต่อไป

เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เปลี่ยนแปลงลดลงจากปีก่อน 41.92 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ประกอบกับปลายปี 2558 โครงการก่อสร้างเริ่มแล้วเสร็จหลายโครงการ จึงส่งผลให้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมดังกล่าวลดลง

เจ้าหนี้การค้า และต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มียอดคงเหลือของบัญชีเจ้าหนี้การค้าสุทธิ จำนวน 154.12 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 83.62 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุมาจากในปีนี้บริษัทสามารถควบคุมปริมาณการสั่งซื้อสั่งจ้างได้มีประสิทธิภาพมากขึ้นส่งผลให้ยอดดังกล่าวลดลง

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มียอดคงเหลือของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ จำนวน 15.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 16.51 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จึงมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 8,430.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่แล้ว 4,872.81 ล้านบาท โดยมาจากการเพิ่มทุนด้วยวิธีเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม : 1 หุ้นใหม่ ที่ราคาเสนอขาย 0.25 บาท/หุ้น เป็นจำนวนเงิน 1,053.75 ล้านบาท และในขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ มีผลประกอบการประจำปีขาดทุน 296.7 ล้านบาท (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) ทำให้มียอดขาดทุนสะสม 1,746.25 ล้านบาท และทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ เพิ่มขึ้นจาก 1,219.14 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 เป็น 2,528.44 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 หรือคิดเป็นมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น 0.30 บาทต่อหุ้น

กระแสเงินสด และสภาพคล่อง

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญจากลูกหนี้ ทำให้ผลประกอบการของกลุ่มบริษัทฯ ขาดทุน 296.79 ล้านบาท ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงมีการจ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้การค้า ในขณะที่บริษัทฯ ได้รับเงินจากลูกหนี้ จึงทำให้กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบ 869.81 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาใช้รักษาสภาพคล่องภายในองค์กรให้มีเพียงพอ โดยมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งสิ้น 1,400.43 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ 1,606.26 ล้านบาท ซึ่งทำให้ในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดรวมสุทธิเพิ่มขึ้น 967.18 ล้านบาท ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พยายามหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม ไม่ว่าจะเป็นจากสถาบันการเงิน นักลงทุน รวมทั้งจากการดำเนินงานธุรกิจในปัจจุบัน เพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินงาน ตลอดจนการขยายธุรกิจในอนาคต

	2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.38	1.58	0.81
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	56	42	73
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	92	93	174

เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ พบว่า สภาพคล่องของบริษัทในปี 2558 ดีขึ้น อีกทั้งยังมีระยะเวลาก่อนหนี้และชำระหนี้ที่น้อยลง ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มบริษัทฯ ยังมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น

แหล่งที่มาของเงินทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน	774.44	23.35	946.06	41.67	1,528.98	84.76
หนี้สินไม่หมุนเวียน	143.00	4.31	235.47	10.37	150.08	8.32
รวมหนี้สิน	917.44	27.66	1,181.53	52.04	1,679.06	93.08
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	2,398.92	72.34	1,088.76	47.96	124.79	6.92
รวม	3,316.36	100.00	2,270.29	100.00	1,803.85	100.00

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าแหล่งเงินทุนของกลุ่มบริษัทฯ มาจากส่วนผู้ถือหุ้นและส่วนของหนี้สิน คือมาจากผู้ถือหุ้นร้อยละ 72.34 และมาจากหนี้สินร้อยละ 27.66 โดยที่ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 23.35 มาจากหนี้สินหมุนเวียน เนื่องมาจากลักษณะการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมากเพื่อซื้อวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง การจ่ายค่าจ้างเหมาและค่าแรงงานก่อสร้างโครงการต่างๆ เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้า ลักษณะของเงินทุนส่วนมากจึงอยู่ในรูปของสินเชื่อที่ได้รับจากเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ไม่เน้นการลงทุนในอุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องจักรขนาดใหญ่ ดังนั้น จึงไม่มีความจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนระยะยาว ในปี 2558 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.36 เท่า

ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวหลายฉบับเพื่อเช่าที่ทำการ สิ่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดในระยะเวลาต่าง ๆ กัน จนถึง ปี 2591 โดยเสียค่าเช่ารวมในปี 2559 จำนวน 6.61 ล้านบาท และปี 2560 – 2591 จำนวน 81.67 ล้านบาท

หนังสือค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันด้วยสัญญาการค้ำตามปกติธุรกิจ โดยมียอดคงเหลืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 615.5 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีที่แล้ว 5.8 ล้านบาท หนังสือค้ำประกันดังกล่าว ค้ำประกันโดยเงินฝากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ที่ดินและอาคาร รวมทั้งการโอนสิทธิการรับเงินจากลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ คือ ความผันผวนของราคาราคาวัสดุก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของภาครัฐบาล เป็นต้น

ราคาราคาวัสดุก่อสร้างมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ โดยเฉพาะสินค้าประเภท เหล็ก ปูน คอนกรีต สายไฟ ซึ่งเป็นวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ จะทำการติดตามภาวะราคาราคาวัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิดเพื่อประโยชน์ในการวางแผนงานการจัดซื้อให้มีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมต้นทุนให้ไปในตามเป้าหมายที่วางไว้ในแต่ละโครงการ

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผ่านมา ทำให้เกิดปัญหางานก่อสร้างล่าช้าและไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงนี้และได้เตรียมแผนการจัดหาแรงงานต่างชาติดังบางส่วนเข้ามาทดแทน ประกอบกับนโยบายของภาครัฐที่เปิดเสรีทางการค้าในกลุ่มอาเซียน (AEC หรือ **Asean Economics Community**) คือการรวมตัวของชาติใน Asean 10 ประเทศ โดยมี ไทย, พม่า, ลาว, เวียดนาม, มาเลเซีย, สิงคโปร์, อินโดนีเซีย, ฟิลิปปินส์, กัมพูชา, บรูไน เพื่อที่จะให้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจร่วมกัน จะทำให้มีผลประโยชน์, อำนาจต่อรองต่างๆ กับคู่ค้าได้มากขึ้น และการนำเข้า ส่งออกของชาติในอาเซียนก็จะเสรี) ต้นทุนในส่วนของการจ้างแรงงานก็จะต่ำลงเนื่องจากสามารถช่วยบรรเทาปัญหาขาดแคลนแรงงานให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้ เมืองไทยจะไม่ขาดแรงงานที่ไร้ฝีมืออีกต่อไปเพราะแรงงานจะเคลื่อนย้ายเสรี จะมี ชาวพม่า, ลาว, กัมพูชา เข้ามาทำงานในไทยมากขึ้น แต่ทั้งนี้ภาครัฐก็ต้องวางแผนรับมือกับปัญหาสังคม, อาชญากรรม ที่อาจจะเพิ่มขึ้นตามมาด้วย

ภาวะเศรษฐกิจและนโยบายของภาครัฐบาลของประเทศถือได้ว่าเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หากภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มดีขึ้น การลงทุนมีการขยายตัวทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน จะส่งผลให้ปริมาณงานของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การเปิดเสรีทางการค้าในกลุ่มอาเซียน (AEC) ที่ภาครัฐบาลให้การสนับสนุนอยู่น่าจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ ทำให้เกิดการขยายตัวทางด้านการค้าขายภายในประเทศอย่างน้อย 25% ของส่วนอุตสาหกรรม เช่น รถยนต์, การท่องเที่ยว เป็นต้น และก็น่าจะทำให้เกิดการขยายการลงทุนจากประเทศในกลุ่มอาเซียนเข้ามายังประเทศไทย เรามีโอกาสขยายการลงทุนหรือรับงานในกลุ่มอาเซียนได้มากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับงานด้านการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการค้าเสรีนี้ของทางภาครัฐบาล นอกจากนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเองก็จะเป็นลูกค้าอีกกลุ่มหนึ่งของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ทั้งนั้น สิ่งที่เราคงจะเตรียมตัวแต่เนิ่นๆ ที่สำคัญคือ ภาษาอังกฤษ อย่างน้อยเราก็จะได้อสื่อสารกับ Asean ได้ เพราะหากสื่อสารไม่ได้ เรื่องอื่นก็คงยากที่จะทำ และการคิดจะหาลูกค้าแค่ในประเทศไทยก็อาจไม่เพียงพอแล้ว เพราะธุรกิจต่างชาติก็จะมาแย่งส่วนแบ่งการตลาดของเราเช่นกัน เรื่อง AEC จึงถือเป็นเรื่องใหญ่ ที่บริษัทฯ ต้องปรับตัวและเตรียมพร้อมให้ดี

ปัญหาทางการเมืองในปัจจุบัน ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนต่อแผนการลงทุนขนาดใหญ่ในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ รวมถึงกระทบต่อแผนการลงทุนของภาคเอกชนด้วย ซึ่งหากสถานการณ์ยังคงมีความไม่ชัดเจน และยืดเยื้อต่อไป ย่อมจะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจการก่อสร้าง และส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์โดยเพิ่มสัดส่วนการรับงานในภาคเอกชนที่มีความเสี่ยงต่ำ มีระยะเวลาก่อสร้างไม่นานเกินไป และมีอัตรากำไรที่ดี โดยไม่เน้นที่ปริมาณโครงการ ซึ่งจะทำให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้รับผลกระทบไม่มากกับปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว สำหรับแผนงานในอนาคตทางบริษัทฯ ยังคงเน้นการรับงานก่อสร้างที่มีผลกำไรดี เช่นงานรับเหมาก่อสร้างโรงงาน และอาคารในกลุ่ม low rise โดยคำนึงถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการเงินของผู้ว่าจ้าง ควบคู่กับทางขยายสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเร่งดำเนินการก่อสร้าง , การขาย และการโอนให้เป็นไปตามประมาณการหรือตามแผนงานที่ได้วางไว้ของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อสร้างผลกำไรที่สูงขึ้นให้กับบริษัทฯ

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

กลุ่มบริษัท อีเอ็มซี จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ประจำปี 2558 จำนวน 5.08 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- จ่ายให้แก่บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวนเงินรวม 2.53 ล้านบาท
- ในเดือนมีนาคม ปี 2558 มีการลงทุนในบริษัทย่อย 1 บริษัท จึงมีค่าสอบบัญชีเพิ่ม 660,000 บาท
- ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) (ถ้ามี)
 - ไม่มี -