

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### งบการเงิน

#### ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	บริษัท
2558	นางสาวลิรัตน์ อัครศรีสวัสดิ์	4411	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
2559	นางสาวยุพิน ชุ่มใจ	8622	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2560	นางสาวยุพิน ชุ่มใจ	8622	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

#### สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในรอบปีที่ผ่านมา

- ปี 2558 ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็น ต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ
- ปี 2559 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกตต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ
- ปี 2560 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

### ตารางสรุปงบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-2560

	งบการเงินรวม					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	29.48	1.01	199.40	6.39	1,075.54	32.43
เงินลงทุนระยะสั้น	3.76	0.13	8.60	0.28	4.96	0.15
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	106.04	3.64	74.31	2.38	150.59	4.54
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	121.30	4.16	121.12	3.88	82.48	2.49
ลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้า	82.51	2.83	60.16	1.93	72.09	2.17
เงินให้ผู้ซื้อระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.56	0.09	0.00	-	3.34	0.10
งานระหว่างก่อสร้าง	106.14	3.64	2.69	0.09	34.05	1.03
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	997.38	34.21	882.42	28.29	587.56	17.72
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมา	12.71	0.44	51.40	1.65	27.49	0.83
เงินมัดจำค่าที่ดิน	0.00	-	3.60	0.12	50.17	1.51
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9.68	0.33	4.18	0.13	17.16	0.52
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,471.56	50.48	1,407.88	45.14	2,105.43	63.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	168.98	5.79	161.70	5.18	206.73	6.23
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	0.00	-	0.00	-	0.00	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	-	0.00	-	0.00	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	0.71	0.02	3.47	0.11	1.91	0.06
ที่ดินรอพัฒนา	125.54	4.31	125.54	4.03	125.54	3.79
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	947.07	32.48	751.03	24.08	278.28	8.39
สิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	145.72	5.00	165.61	5.31	0.00	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.54	0.16	4.85	0.16	3.92	0.12
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	40.01	1.37	29.70	0.95	102.42	3.09
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	0.00	-	466.34	14.95	479.39	14.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11.49	0.39	2.87	0.09	12.37	0.37
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,444.06	49.52	1,711.11	54.86	1,210.56	36.51
รวมสินทรัพย์	2,915.62	100.00	3,118.99	100.00	3,315.99	100.00

## บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-2560

	งบการเงินรวม					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	46.00	1.58	0.00	-	0.00	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	299.69	10.28	154.01	4.94	211.31	6.37
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	316.19	10.84	42.07	1.35	174.21	5.25
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.12	0.07	2.16	0.07	0.30	0.01
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	68.85	2.36	54.80	1.76	78.08	2.35
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	208.42	7.15	199.65	6.40	120.34	3.63
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	205.19	7.04	175.84	5.64	15.97	0.48
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.00	-	0.00	-	3.86	0.12
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	65.54	2.25	80.59	2.58	133.78	4.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18.83	0.65	15.73	0.50	36.34	1.10
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,230.83	42.22	724.85	23.24	774.19	23.35
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5.03	0.17	72.54	2.33	0.00	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	93.14	3.19	83.80	2.69	110.66	3.34
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.45	0.12	5.56	0.18	0.47	0.01
เงินรับล่วงหน้าระยะยาวจากลูกค้า	4.85	0.17	1.90	0.06	0.00	-
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	34.14	1.17	23.00	0.74	0.00	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	17.85	0.61	31.49	1.01	24.04	0.72
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18.47	0.63	19.13	0.61	7.71	0.24
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.21	0.18	1.73	0.06	0.00	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	182.14	6.24	239.15	7.68	142.88	4.31
รวมหนี้สิน	1,412.97	48.46	964.00	30.92	917.07	27.66
ส่วนของผู้อถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	13,571.25		12,492.18		12,492.18	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	8,433.75	289.26	8,433.73	270.40	8,430.04	254.22
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	248.61	8.53	248.61	7.97	248.61	7.50
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	-4,459.88	(152.97)	-4,459.87	(142.99)	-4,457.28	(134.42)
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากหุ้นทุนซื้อคืน	5.97	0.20	5.97	0.19	5.97	0.18
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	16.48	0.57	16.48	0.53	16.48	0.50
ขาดทุนสะสม	-2,689.40	(92.24)	-2,040.98	(65.44)	-1,746.25	(52.66)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น	73.89	2.53	76.53	2.45	30.87	0.93
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,629.42	55.88	2,280.47	73.11	2,528.44	76.25
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-126.77	(4.35)	-125.48	(4.02)	-129.52	(3.91)
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	1,502.65	51.53	2,154.99	69.09	2,398.92	72.34
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,915.62	99.99	3,118.99	100.01	3,315.99	100.00

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558-2560

	งบการเงินรวม					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการดำเนินงาน						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	559.03	84.80	572.10	96.70	631.83	80.68
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	92.07	13.97	14.81	2.50	145.85	18.62
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	1.10	0.17	4.24	0.72	5.48	0.70
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	7.02	1.06	0.47	0.08	0.00	-
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	659.22	100.00	591.62	100.00	783.16	100.00
ต้นทุนจากการดำเนินงาน						
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	-498.88	(75.68)	-576.15	(97.39)	-642.51	(82.04)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-64.28	(9.75)	-10.46	(1.77)	-135.46	(17.30)
(ขาดทุน) โอนกลับจากการลดมูลต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	35.29	5.35	-48.41	(8.18)	0.00	-
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	-19.33	(2.93)	-2.28	(0.39)	0.00	-
กำไรขั้นต้น	112.02	16.99	-45.68	(7.73)	5.19	0.66
รายได้อื่น						
ดอกเบี้ยรับ	2.07	0.31	8.89	1.50	4.66	0.60
รายได้อื่น	10.08	1.53	46.42	7.85	28.77	3.67
กลับรายการต้นทุนยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3.75	0.57	37.52	6.34	50.50	6.45
กลับรายการประมาณการหนี้สินสำหรับค่าเสียหายจากคดีความ	0.00	-	9.62	1.63	0.00	-
กลับรายการ โบนัสค้างจ่าย	0.00	-	6.03	1.02	0.00	-
รวมรายได้อื่น	15.90	2.41	108.48	18.34	83.93	10.72
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-67.22	(10.20)	-75.77	(12.81)	-48.71	(6.22)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-164.88	(25.01)	-159.87	(27.02)	-162.36	(20.73)
หนี้สงสัยจะสูญ	-8.44	(1.28)	-34.27	(5.79)	-42.34	(5.41)
หนี้สงสัยจะสูญเงินยืมล่วงหน้า						
ค่าซื้อ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	-466.34	(70.74)	0.00	-	0.00	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุน	0.00	-	0.00	-	-12.27	(1.57)
ผลขาดทุนจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	-10.70	(1.62)	-23.00	(3.89)	0.00	-
สำรองประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-6.43	(0.98)	-9.23	(1.56)	-26.69	(3.41)
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าสินทรัพย์	-64.94	(9.85)	-29.42	(4.97)	0.00	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-788.95	(119.68)	-331.56	(56.04)	-292.37	(37.34)
ขาดทุนก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	-661.04	(100.28)	-268.76	(45.43)	-203.25	(25.95)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	-3.55	(0.54)	-12.29	(2.08)	-6.38	(0.81)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและรายได้ภาษีเงินได้	-664.59	(100.82)	-281.05	(47.51)	-209.63	(26.76)
ต้นทุนทางการเงิน	-11.12	(1.69)	-12.66	(2.14)	-4.54	(0.58)
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	-675.71	(102.51)	-293.71	(49.65)	-214.17	(27.34)
รายได้ภาษีเงินได้(ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้)	0.66	0.10	0.60	0.10	-82.62	(10.55)
ขาดทุนสำหรับปี	-675.05	(102.41)	-293.11	(49.55)	-296.79	(37.89)

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558-2560

	งบการเงินรวม					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ขาดทุนสำหรับปี	-675.05	-102.41	-293.11	-49.55	-296.79	-37.89
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง						
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	0.00	-	60.11	10.16	0.00	-
ค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์อ่าว	0.00	-	0.00	-	-3.02	(0.39)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่ไม่จัดประเภท	0.00	-	-12.02	(2.03)	0.60	0.08
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	22.70	3.44	0.00	-	0.45	0.06
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด-สุทธิจากภาษีเงินได้	22.70	3.44	48.09	8.13	-1.97	(0.25)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-652.35	-98.97	-245.02	-41.42	-298.76	-38.14
การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	-673.77	(102.22)	-297.14	(50.23)	-297.66	(38.00)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-1.28	(0.19)	4.03	0.68	0.87	0.11
	-675.05	-102.41	-293.11	-49.55	-296.79	-37.89
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	-651.07	(98.78)	-249.05	(42.10)	-299.63	(38.25)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-1.28	(0.19)	4.03	0.68	0.87	0.11
	-652.35	(98.97)	-245.02	(41.42)	-298.76	(38.14)

ขาดทุนต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (0.0799) (0.0352) (0.0695)

## บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558-2560

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-675.71	-293.71	-214.17
ปรับรายการที่กระทบขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	25.16	29.10	33.72
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	45.05	30.33	0.00
การปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิ			
ที่คาดว่าจะได้รับ (โอนกลับ)	-35.29	48.41	0.00
กำไรจากการกลับรายการต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บ	-3.75	-37.52	-50.50
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทอื่น	0.00	0.00	12.27
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	19.89	0.00	0.00
ผลขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระ	11.14	23.00	0.00
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	13.98	14.99	26.69
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	9.06	7.45	6.40
ตัดจำหน่าย (โอนกลับรายการ) ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.09	-0.62	4.08
หนี้สงสัยจะสูญ	8.44	34.27	42.34
หนี้สงสัยจะสูญเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อ			
โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	466.34	0.00	0.00
กลับรายการ โบนัสค้างจ่าย	0.00	-6.03	0.00
ตัดจำหน่ายหนี้สิน	0.00	0.00	-7.80
ตัดจำหน่ายเงินปันผลค้างจ่าย	-2.45	-0.37	0.00
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	3.55	12.29	6.38
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1.16	4.25	6.15
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	-0.04	-0.30	1.54
เงินปันผลรับ	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	-2.07	-8.89	-4.66
ดอกเบี้ยจ่าย	11.12	12.66	4.54
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง	-104.33	-130.69	-133.02
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-29.42	53.56	-3.29
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	-0.19	-38.64	102.22
ลูกหนี้เงินประกันผลมาจากลูกค้า	-39.75	-2.68	-0.63
งานระหว่างก่อสร้าง	-90.76	31.36	-3.13
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-67.26	-240.21	-51.80
เงินมัดจำค่าที่ดิน	1.50	2.00	-74.17
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมา	38.69	-38.07	6.97
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา	0.00	13.05	-479.39
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าส่วนปรับปรุง			
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-5.68	12.93	28.08
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-0.68	9.30	0.98
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	187.57	-87.56	-78.47
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	17.80	14.24	-58.78
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-29.03	-68.19	-15.57
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	11.73	78.29	27.24
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.09	-20.06	-0.06
เจ้าหนี้เงินประกันผลจากผู้รับเหมา	9.35	-26.91	-14.83
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.49	3.62	0.00
เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	-93.88	-434.66	-747.65
รับคืน(จ่าย)ภาษีเงินได้	-10.22	69.48	-18.28
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	-104.10	-365.18	-765.93

**บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**  
**สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558-2560**

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	2560	2559	2558
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนระยะสั้น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	4.88	-3.34	395.86
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย(เพิ่มขึ้น)ลดลง	-2.00	3.30	-3.30
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	0.00	0.00	-20.00
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวแทนบริษัทย่อย	0.00	0.00	-68.83
ผลกระทบกระแสเงินสดจากเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยเพิ่มเติม	0.00	0.88	0.19
เงินลงทุนในเงินฝากประจำที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น) ลดลง	-7.28	45.03	71.83
เงินสืบทอดจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.81	0.08	0.00
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-307.56	-415.45	-112.88
จ่ายค่าสิทธิการเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	0.00	-51.46	0.00
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-0.35	-1.50	-3.99
เพิ่มทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	-0.80	-14.40	0.00
เงินสืบทอดจากดอกเบี้ย	2.37	8.80	4.91
รับเงินปันผล	0.00	0.00	0.00
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>-309.93</b>	<b>-428.06</b>	<b>263.79</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	46.00	0.00	-41.92
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	26.04	-10.60	-29.42
จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-2.16	-1.44	-1.20
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	228.50	118.39	20.05
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-32.91	-174.21	-82.39
ทุนเรือนหุ้นเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	0.01	1.10	2.66
ทุนเรือนหุ้นเพิ่มขึ้น	0.00	0.00	1606.26
เงินปันผลจ่าย	0.00	0.00	0.00
จ่ายดอกเบี้ย	-21.36	-16.14	-4.71
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>244.12</b>	<b>-82.90</b>	<b>1469.33</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>-169.91</b>	<b>-876.14</b>	<b>967.19</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด</b>	<b>199.40</b>	<b>1075.54</b>	<b>108.36</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>29.49</b>	<b>199.40</b>	<b>1075.55</b>

## บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)

## อัตราส่วนทางการเงิน

	2560	2559	2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.20	1.94	2.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.39	1.59
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	3.28	2.74	3.16
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	110	131	114
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	2.41	3.49	3.68
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	149	103	98
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	16.99	(7.72)	0.66
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(100.28)	(45.43)	(25.95)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(102.21)	(50.22)	(38.01)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(15.75)	(135.88)	(427.98)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(36.84)	(13.05)	(17.07)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(22.33)	(9.24)	(10.66)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(79.36)	(63.39)	(183.03)
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.22	0.22	0.31
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.94	0.45	0.38
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	0.00	0.00	0.00
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>			
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	0.18	0.26	0.28
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.08)	(0.04)	(0.07)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-
อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (%)	-	-	-



#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เป็นกลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้บริการตามสัญญาบริการระยะยาวและสัญญารับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและการให้เช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยกลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในนามบริษัทและบริษัทย่อย รายละเอียดดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	บริษัทถือหุ้นร้อยละ
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)	ให้บริการตามสัญญาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	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 ริชมैन 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 อาร์ท ก่อสร้าง จำกัด	ปัจจุบันหยุดดำเนินธุรกิจ	60,000,000	51
<u>บริษัทรวม</u>			
บริษัท ชันเค้น-อีเอ็มซี จำกัด	ให้บริการตามสัญญาก่อสร้าง	40,000,000	48

ในปี 2560 บริษัทดำเนินการก่อสร้างอาคารจากผู้ว่าจ้าง 2 รายคือ 1) หน่วยงานภาครัฐแห่งหนึ่ง เป็นโครงการก่อสร้างโรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน ตั้งอยู่ที่ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ลักษณะเป็นงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร มูลค่างานรวมประมาณ 2,782.86 ล้านบาท และ 2) บริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง เป็นโครงการก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารและเครื่องดื่ม ลักษณะเป็นงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร มูลค่างานรวมประมาณ 186 ล้านบาท

รวมทั้งกลุ่มบริษัทยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกหลายโครงการ อาทิเช่น 1) โครงการ URBITIA THONG LO ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 36 ลักษณะเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 8 ชั้น จำนวน 130 ยูนิต มูลค่าขายโครงการประมาณ 930 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณไตรมาส 2 ปี 2561 2) โครงการ Sea Side ตั้งอยู่ที่ หาดวอนนภา บางแสน ลักษณะเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 6 ชั้น 2 ตึก จำนวน 200 ยูนิต มูลค่าขายโครงการประมาณ 550.85 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ลูกค้า 3) โครงการ Land Mark Mahachai ตั้งอยู่ที่ มหาชัย จังหวัดสมุทรสาคร ลักษณะเป็นโครงการขายสิทธิเช่าช่วงอาคารพาณิชย์ และ ให้เช่าพื้นที่ใน Community Mall มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,200 ล้านบาท เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังคงติดตามความคืบหน้าของคดีความกับบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดังนี้คือเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2558 บริษัทได้ถูกบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“โจทก์”) และผู้ถือหุ้น

เดิมของบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“โจทก์ร่วม”) ฟ้องศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ตามคดีหมายเลขดำที่ พ2206/2558 เพื่อให้บริษัท

- 1) ส่งมอบเอกสารต้นฉบับสัญญาจ้างของโครงการอเมริกันทาวน์ ฉบับผู้รับจ้างลงวันที่ 13 สิงหาคม 2557 เอกสารยินยอมให้ไถ่ถอนจ้างจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต้นฉบับโฉนดที่ดินโครงการ อเมริกันทาวน์ (5 โฉนด) และโครงการ สยามธารามันตรา (15 โฉนด) ที่ตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี รวม 20 โฉนด พร้อมเอกสารหนังสือขุดมอบน้ำจืดในที่ดินของโจทก์
- 2) ชำระเงินจำนวน 500,000 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเงินจำนวนดังกล่าวครบถ้วน และ
- 3) ชำระค่าเสียหายต่อเนื่องเป็นรายเดือนๆละ 1.3 ล้านบาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจะคืนโฉนดแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ให้การต่อสู้คดีและฟ้องแย้งต่อศาลตามคดีดังกล่าวโดยมีทุนทรัพย์ที่บริษัทเรียกครอง รวมจำนวน 1,272.98 ล้านบาท ดังนี้

- (1) ให้โจทก์และโจทก์ร่วม โอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินโครงการสยามธารามันตรา (65 โฉนด) โครงการเวนิสตะวันออก (6 โฉนด) และโครงการอเมริกันทาวน์ (151 โฉนด) ให้แก่บริษัท
- (2) หากโจทก์หรือโจทก์ร่วมไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทตามข้อ (1) ครบถ้วน ให้โจทก์และโจทก์ร่วมจ่ายคืนเงินที่บริษัทชำระค่าซื้อโครงการตามสัญญาจะซื้อขายและค่าพัฒนาโครงการทั้ง 3 โครงการเป็นจำนวนเงิน 521.62 ล้านบาท (แบ่งเป็นเงินค่าซื้อขายโครงการ 287.57 ล้านบาท ชำระภาระหนี้สินเชื่อสถาบันการเงิน 53.77 ล้านบาท ชำระค่าก่อสร้างตามตกลง 161.33 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆจำนวน 18.95 ล้านบาท) และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 515.80 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งจนกว่าโจทก์และโจทก์ร่วมจะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น และ
- (3) ให้โจทก์และโจทก์ร่วมชำระเงินค่าเสียหายจำนวนเงิน 751.36 ล้านบาท (เป็นจำนวนเงินที่ผู้จะขายรับรองกำไรสุทธิ ตามสัญญาทั้ง 3 โครงการพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 743.00 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และโจทก์ร่วม จะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น) รวมมูลค่าที่บริษัทฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายเป็นเงินจำนวน 1,272.98 ล้านบาท ซึ่งคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้น โดยปัจจุบันยังไม่ทราบผลที่สุดของคดี

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ยื่นฟ้องต่อศาลแขวงชลบุรี(คดีอาญา) ต่อบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“จำเลยที่1”) และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“จำเลยที่2”) รวมทั้งหมด 5 คดี ในข้อหาทุจริตจากการที่จำเลยทั้งสองได้ร่วมกันโยกย้ายทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างคดีความให้แก่บุคคลภายนอกโดยเจตนาและส่งผลให้บริษัทได้รับความเสียหายด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินของโครงการ สยามธารามันตราจำนวน 22 โฉนด มูลค่า 33.98 ล้านบาท และโฉนดที่ดินโครงการเวนิสตะวันออกจำนวน 6 โฉนด คิดเป็นเงิน 151.71 ล้านบาท รวมเป็นเงินจำนวน 185.69 ล้านบาท ดังนี้

หมายเลขคดี	ความผิด	ความเสียหาย	โครงการ
ดำ อ.3781/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 5 โฉนด	สยามธารามันตรา
ดำ อ.4635/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 5 โฉนด	สยามธารามันตรา
ดำ อ.4703/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 7 โฉนด	สยามธารามันตรา
ดำ อ.4771/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 5 โฉนด	สยามธารามันตรา
ดำ อ.4989/2559	โกงเจ้าหนี้	ขายโฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด	เวนิชตะวันออก

ทั้งนี้ คดีดังกล่าวอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาล โดยปัจจุบันยังไม่ทราบผลที่สุดของคดี

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 675.12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 24.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.57 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นรายได้จากสองสายงานหลักในการรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่ สายงานก่อสร้างทั่วไป และสายงานก่อสร้างงานระบบประกอบอาคาร นอกจากนี้ยังมีรายได้จากสายงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า และรายได้ดอกเบี้ยรับ อีกส่วนหนึ่งด้วย ในปี 2560 ยังคงเป็นปีที่บริษัทบันทึกขาดทุนสุทธิ รายละเอียดดังนี้

## รายได้

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างรวม 559.03 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 13.07 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.28 ส่วนใหญ่รายได้เกิดจากงานรับเหมาก่อสร้างที่ต่อเนื่องมาจากปี 2559 สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 92.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 77.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 521.67 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังมีรายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ จำนวน 1.10 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า จำนวน 7.02 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 2.07 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ อีกจำนวน 10.08 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการได้รับชำระเงินจากลูกหนี้ที่ค้างชำระมานานและการขายเศษซากวัสดุก่อสร้างที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ได้แล้ว รวมทั้งมีการกลับรายการต้นทุนยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 3.75 ล้านบาท

## ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง และกำไรขั้นต้น

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนในการขายหน่วยอาคารที่พักอาศัยรวม 527.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.07 ของรายได้รับเหมาก่อสร้างและการขายหน่วยในอาคารที่พักอาศัย ทำให้มีกำไรขั้นต้น รวม 123.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 18.93 โดยแบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจำนวน 60.15 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 10.76 ของรายได้ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และกำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยอาคารที่พักอาศัยจำนวน 63.08 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 68.51 ของรายได้จากการขายหน่วยอาคารที่พักอาศัย

## ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหาร สำหรับปี 2560 มีจำนวนรวม 232.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.38 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 3.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.50 โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดรวมจำนวน 67.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.96 ของรายได้รวม ประกอบด้วยเงินเดือนและสวัสดิการบุคลากรด้านการขายและการตลาด ค่าคอมมิชชั่น ค่าส่งเสริมการขาย ค่าสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดอื่นๆ เป็นต้น และสำหรับค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหารจำนวน 164.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.42 ของรายได้รวม ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าจ้าง สวัสดิการพนักงาน ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

นอกจากนี้บริษัทได้บันทึกหนี้สงสัยจะสูญเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาจำนวน 466.34 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 64.94 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินทั้งสิ้น 11.12 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1.54 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.16 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาเพื่อดำเนินโครงการงานรับเหมาก่อสร้างบางส่วน

## กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี

ผลประกอบการของปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกขาดทุนสุทธิเท่ากับ 675.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ -99.99 ของรายได้รวม ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 381.94 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับของปี 2559 ซึ่งขาดทุนสุทธิจำนวน 293.11 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.31

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯสิ้นปี 2560 มีมูลค่า 2,915.62 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 203.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.52 ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งมีสาเหตุมาจากบริษัทมีการใช้เงินเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานระหว่างก่อสร้าง รวมลดลงจากการตั้งสำรองเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา จำนวน 466.34 ล้านบาท

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เป็นจำนวน 29.48 ล้านบาท และมีเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 3.76 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 33.24 ล้านบาท ลดลงจำนวน 174.76 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการใช้เงินลงทุนในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ งานระหว่างก่อสร้าง และส่วนของ PPE เป็นหลัก

### ลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทฯ มียอดลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 91.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.60 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามตารางแสดงอายุลูกหนี้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	
	2560	2559
ลูกหนี้การค้าบุคคลหรือกิจการอื่น :		
-ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	74.34	1.23
-เกินกำหนดชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	17.00	64.51
ตั้งแต่ 3 เดือน ถึง 6 เดือน	-	-
ตั้งแต่ 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	2.08
เกิน 12 เดือนขึ้นไป	<u>122.60</u>	<u>120.52</u>
รวม	<u>213.94</u>	<u>188.34</u>
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>(122.60)</u>	<u>(122.60)</u>
รวมลูกหนี้การค้าบุคคลหรือกิจการอื่น	<b>91.34</b>	<b>65.74</b>

โดย ณ สิ้นปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญรวมจำนวน 122.60 ล้านบาท เท่ากับปีก่อนหน้า ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการติดตามลูกค้าที่มียอดหนี้ค้างชำระอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการเรียกเก็บเงิน ทางกลุ่มบริษัทฯ จึงมีนโยบายในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าอย่างละเอียดก่อนการพิจารณารับงานจากลูกค้าแต่ละราย

### รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ และลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้า

รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวน 121.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2559 จำนวน 0.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.15 ซึ่งรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระที่แสดงนี้ส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ส่วนรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระของโครงการที่หยุดชะงักมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป ได้มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ทั้งหมดแล้วจำนวน 55.78 ล้านบาท

สำหรับลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้าสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวน 82.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2559 จำนวน 22.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.15 โดยมีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 99.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.39 ล้านบาท

### รายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวน 997.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2559 จำนวน 114.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.03 มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในค่าพัฒนาสำหรับทำโครงการห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายเพิ่มขึ้น

## ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2560 รวมจำนวน 947.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2559 จำนวน 196.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.10 โดยมีรายการที่เพิ่มขึ้นได้แก่ อาคาร เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน และงานระหว่างก่อสร้าง เป็นต้น ส่วนรายการที่ลดลงได้แก่ ส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องมือเครื่องจักรอุปกรณ์ และยานพาหนะ เป็นต้น

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวน 1,412.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2559 จำนวน 448.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.58 สืบเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของสถาบันการเงินเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินมาเพื่อโครงการรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ปัจจุบัน บริษัทฯยังมีความสามารถในการชำระหนี้และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมของสถาบันการเงิน รวมทั้งยังมีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพิ่มเติมในการดำเนินกิจการและขยายธุรกิจต่อไป

## เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดคงเหลือของบัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นสุทธิ จำนวน 299.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2559 จำนวน 145.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.59 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า-บุคคลหรือกิจการอื่น และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

## ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 316.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2559 จำนวน 274.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 651.58 เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารโครงการรับเหมาก่อสร้าง

## ส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 205.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2559 จำนวน 29.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.69 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินจากกรรมการบริษัทเป็นหลัก

## เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดคงเหลือของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน จำนวน 5.03 ล้านบาท เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่ได้บันทึกไว้ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 8,433.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่แล้วจำนวน 0.02 ล้านบาท โดยมาจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) มาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯ มีผลประกอบการประจำปี 2560 ขาดทุนจำนวน 673.76 ล้านบาท (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) ทำให้มียอดขาดทุนสะสมจำนวน 2,689.40 ล้านบาท และทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ ลดลงเหลือจำนวน 1,629.42 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 หรือคิดเป็นมูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 0.19 บาทต่อหุ้น

## กระแสเงินสด และสภาพคล่อง

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานติดลบจำนวน 104.35 ล้านบาท และมีการใช้เงินไปสำหรับการลงทุนในสินทรัพย์ดำเนินงานหลักคืองานระหว่างก่อสร้างจำนวน 90.76 ล้านบาท และต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 67.26 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 104.11 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมีการใช้เงินไปสำหรับกิจกรรมการลงทุนจำนวน 309.93 ล้านบาท โดยมีเงินได้มาจากกิจกรรมการหาเงินจำนวน 244.12 ล้านบาท ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิจำนวน 169.92 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดเหลือจำนวน 29.48 ล้านบาท

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาใช้รักษาสภาพคล่องในการดำเนินงานภายในองค์กรและรองรับโอกาสในการขยายกิจการให้มีเพียงพอ นอกจากนี้จะมีเงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินงานแล้ว ยังคงมีแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน และการระดมทุนโดยผ่านตลาดหลักทรัพย์อีกทางหนึ่งด้วย

## แหล่งที่มาของเงินทุน

รายการ	งบการเงินรวม					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน	1,230.82	42.21	724.84	23.24	774.19	23.35
หนี้สินไม่หมุนเวียน	182.14	6.25	239.14	7.67	142.88	4.31
รวมหนี้สิน	1,412.96	48.46	963.98	30.91	917.07	27.66
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,502.66	51.54	2,155.00	69.09	2,398.92	72.34
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,915.62	100.00	3,118.98	100.00	3,315.99	100.00

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าสำหรับปี 2560 แหล่งเงินทุนของกลุ่มบริษัทฯ มาจากส่วนของผู้ถือหุ้น ร้อยละ 51.54 และมาจากหนี้สินร้อยละ 48.46 โดยเป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียนร้อยละ 42.21 เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมากเพื่อซื้อวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง การจ่ายค่าจ้างเหมาและค่าแรงงานก่อสร้างโครงการต่างๆ เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้า ลักษณะของเงินทุนส่วนมากจึงอยู่ในรูปของสินเชื่อที่ได้รับจากเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ และเงินกู้ยืมระยะสั้น



จากสถาบันการเงิน สำหรับปี 2560 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.48 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.94 เท่า ซึ่งนับว่าอัตราการใช้เงินกู้ยืมในการดำเนินกิจการอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ทำให้กลุ่มบริษัทมีโอกาสในการขอสินเชื่อสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการขยายธุรกิจให้เจริญเติบโตในอนาคต

### ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามใบสั่งซื้อ วัสดุก่อสร้าง และการบริการตามสัญญารับเหมาเป็นจำนวนเงินรวม 621.25 ล้านบาท

2) ภาระผูกพันภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานจากสัญญาเช่าระยะยาวหลายฉบับ เพื่อเช่าที่ทำการรวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินบ้านพักคนงานก่อสร้าง ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กัน จนถึงปี 2589 โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องก่อให้เกิดรายจ่ายในอนาคตสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินบริษัทและบริษัทร่วม		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2560	2559
ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี	11,620	10,638
ระยะเวลาตั้งแต่ 1-5 ปี	13,932	18,056
ระยะเวลาตั้งแต่ 5 ปี ขึ้นไป	154,170	156,824
รวม	179,722	185,518

### หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงิน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจโดยมียอดคงเหลือจำนวน 542.99 ล้านบาท หนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดย เงินฝากสถาบันการเงินของบริษัทและอาคารชุดกรรมสิทธิ์ของบริษัท ร่วมกับกรรมการท่านหนึ่ง และ โอนสิทธิการรับเงินค่างานให้ธนาคารเป็นประกัน

### ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท คือ ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของภาครัฐบาล เป็นต้น

ราคาวัสดุก่อสร้างมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท โดยเฉพาะสินค้าประเภท เหล็ก ปูน คอนกรีต สายไฟ ซึ่งเป็นวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท จะทำการติดตามภาวะราคา



วัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิดเพื่อประโยชน์ในการวางแผนงานการจัดซื้อให้มีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมต้นทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในแต่ละโครงการ

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานส่งผลกระทบต่อการค้าและการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทที่ผ่านมา ทำให้เกิดปัญหาต้นทุนก่อสร้างล่าช้าและไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงนี้และได้เตรียมแผนการจัดหาแรงงานต่างชาติบางส่วนเข้ามาทดแทน ซึ่งจะทำให้ต้นทุนในส่วนของค่าจ้างแรงงานต่ำลง และสามารถช่วยบรรเทาปัญหาขาดแคลนแรงงานมิให้มีผลกระทบต่อการค้าและงานของกลุ่มบริษัทได้

ภาวะเศรษฐกิจและนโยบายของภาครัฐบาลของประเทศถือได้ว่าเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อการค้าและงานของกลุ่มบริษัท หากภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มดีขึ้น การลงทุนมีการขยายตัวทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน จะส่งผลให้ปริมาณงานของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การเปิดเสรีทางการค้าในกลุ่มอาเซียน (AEC) ที่ภาครัฐบาลให้การสนับสนุนอยู่น่าจะส่งผลดีต่อบริษัท ทำให้เกิดการขยายตัวทางด้านการค้าขายภายในประเทศของส่วนอุตสาหกรรม เช่น รถยนต์, การท่องเที่ยว เป็นต้น และเป็นแนวโน้มที่ดีที่จะทำให้เกิดการขยายการลงทุนจากประเทศในกลุ่มอาเซียนเข้ามายังประเทศไทย ทำให้มีโอกาสขยายการลงทุนหรือรับงานในกลุ่มอาเซียนได้มากขึ้น ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับงานด้านการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการค้าเสรีของทางภาครัฐบาล นอกจากนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเองก็จะเป็นลูกค้าอีกกลุ่มหนึ่งของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

สำหรับปัจจัยทางการเมือง อาจส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนต่อแผนการลงทุนขนาดใหญ่ในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ รวมถึงผลกระทบต่อแผนการลงทุนของภาคเอกชน ย่อมจะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจการก่อสร้างและส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอย่างเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ปรับกลยุทธ์โดยมีเป้าหมายเพิ่มสัดส่วนการรับงานในภาคเอกชนที่มีความเสี่ยงต่ำ มีระยะเวลาก่อสร้างไม่นานเกินไป และมีอัตรากำไรที่ดี ซึ่งจะทำให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบไม่มากกับปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว สำหรับแผนงานในอนาคตทางบริษัท ยังคงเน้นการรับงานก่อสร้างที่มีผลกำไรเหมาะสม เช่นงานรับเหมาการก่อสร้างโรงงาน และอาคารในกลุ่ม low rise โดยคำนึงถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการเงินของผู้ว่าจ้าง ควบคู่กับการขยายงานสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเร่งดำเนินการก่อสร้าง การขาย และการโอนให้เป็นไปตามประมาณการหรือตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้