

13. 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
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและคอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	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						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	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
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1.29	0.04	5.03	0.17	72.54	2.33
เจ้าหนี้เงินประกันค้ำประกันจากผู้รับเหมา	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)
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากหุ้นทุนซื้อคืน	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)
คงกำไรสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้น	71.24	1.99	71.89	2.51	78.95	2.51
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

Signature

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนบดเสร็จ
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
กลับรายการค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	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)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
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)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	(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

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	(%)	-	-	-



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

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 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 ชันแคน-อีเอ็มซี จำกัด	ให้บริการตามสัญญาก่อสร้าง	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 ตั้งอยู่ที่มหาวิทยาลัย จังหวัดสมุทรสาคร ลักษณะเป็นโครงการขายสิทธิเช่าช่วงอาคารพาณิชย์ และ ให้เช่าพื้นที่ใน Community Mall มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,200 ล้านบาท เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทมีหน้าที่รายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับคดีความและการติดตามการเรียกชำระหนี้คืน พร้อมกับการส่งงบการเงินทุกไตรมาส บริษัทจึงขอรายงานความคืบหน้าคดีความ และการเรียกชำระหนี้คืน ดังนี้

1. รายงานความคืบหน้าคดีการจ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอเมริกัน ทาวน์ โครงการสยาม ธารามันตรา และโครงการเวนิสตะวันออก แก่บริษัท สยามแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ตามที่ บริษัทจ่ายเงินค่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอเมริกัน ทาวน์ โครงการสยาม ธารามันตรา และโครงการเวนิสตะวันออก จากบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บันทึกบัญชีไว้เป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนา” มูลค่ารวม 466.34 ล้านบาท ซึ่งมีข้อพิพาทเป็นคดีแพ่งตามคดีหมายเลขดำที่ พ2206/2558 และบริษัท สยามแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถูกร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ ฟ. 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 ส.ค. 57	5	100	37	37
2. บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	14 ส.ค. 57	4	100	66	51
3. บริษัท ลักซ่า บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด	14 ส.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 บริษัทขอรายงานความคืบหน้าว่า ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ไตรมาส 4 ปี 2561 มีการบันทึกด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมจำนวน 18 ล้านบาท ทำให้บริษัทบันทึกด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้ง 4 บริษัท ครบทั้งจำนวนแล้ว



3. รายงานการเรียกคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างบริษัท พูลทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวนประมาณ 15 ล้านบาท

ตามที่ มีการจ่ายเงินล่วงหน้าสำหรับการก่อสร้างโครงการนอร์ทป๊อ 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 ตามคดีหมายเลขดำ เลขที่ พ.1106/2560 (โครงการนอร์ทป๊อ) 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 ล้านบาทโดยบริษัทได้รวมยอดคงค้างจำนวน 14.40 ล้านบาท อยู่ใน



ค่าเสียหายที่ฟ้องแย้งเพื่อเรียกร้องความเสียหายจากผู้ขายในคดีหมายเลขดำที่ พ2206/2558 ซึ่งอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ส่วนยอดลูกหนี้ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2.41 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมอยู่ในคดีนั้น บริษัทจะพิจารณาดำเนินการเรียกร้องหลังจากผลการพิจารณาคดีหลักตามรายงานความคืบหน้าข้อ 1 ของศาลแล้วเสร็จ โดยบริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ทั้งสิ้นจำนวน 16.81 ล้านบาท ตั้งแต่งบการเงินสิ้นสุดปี 2559 แล้ว ความคืบหน้าของคดีเป็นไปตามรายงานความคืบหน้าข้อ 1

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

การให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นรูปแบบของตัวสัญญาใช้เงิน(P/N) ระยะเวลาการชำระคืนภายใน 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ไม่มีหลักประกัน ชำระคืนเมื่อมีการโอนขายทาวน์เฮ้าส์ในโครงการ 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 ความคืบหน้าการเรียกชำระคืน ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้เงินประกันผลงาน และโครงการหยุดชะงัก

1) ความคืบหน้าคดีความ บริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด(จำเลย) เป็นเจ้าของโครงการแอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ และอาคาร D โดยประเด็นในการพิพาท คือบริษัทเรียกร้องให้บริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด จ่ายชำระค่าแรงงานและค่างานเพิ่มที่บริษัทได้ก่อสร้างไปแล้วรวมกับเงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้

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 เสร็จสิ้นเดือน ธันวาคม 2561 เรียบร้อยแล้ว



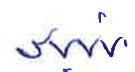
2) ความคืบหน้าคดีความ บริษัทแอลไนน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (จำเลย) เป็นเจ้าของโครงการบลูโรค หัวหิน เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ตั้งอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยทำสัญญาว่าจ้างให้บริษัทเป็นผู้ก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและงานระบบประกอบอาคาร มูลค่ารวม 436.50 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2559 บริษัทได้ดำเนินคดีฟ้องร้อง ตามคดีหมายเลขดำที่ พ 1523/2559 ด้วยข้อหาผิดสัญญาว่าจ้างมูลหนี้ 24.62 ล้านบาท เนื่องจากจำเลยผิดนัดชำระค่าก่อสร้างงวดสุดท้ายตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558 โดยบริษัทฟ้องร้องให้จำเลยชำระค่าก่อสร้างงวดสุดท้ายจำนวน 4.39 ล้านบาท พร้อมค่าปรับจำนวน 0.44 ล้านบาท และให้คืนเงินประกันผลงานที่จำเลยหักไว้ให้แก่บริษัท จำนวน 19.10 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 0.69 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทเรียกร้องทั้งสิ้น 24.62 ล้านบาท

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

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ 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 เป็นปีที่บริษัทกลับมามีผลกำไรสุทธิโดยมี รายละเอียด 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 รับรู้รายได้จากการ



โอนในปี 2561 ประมาณ 413 ล้านบาท และคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในปี 2562 และยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการโอนในปี 2562 อีกหลายโครงการ

รายได้จากการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทบันทึกรายได้จากการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวนประมาณ 235.71 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของบริษัท แอร์พอร์ต ลิงค์ สแควร์ จำกัด เป็นหลัก จำนวนประมาณ 191.55 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ บริษัท แอร์พอร์ต ลิงค์ สแควร์ จำกัด (จำเลย) เป็นเจ้าของโครงการแอร์พอร์ต ลิงค์ สแควร์ โดยประเด็นในการพิพาท คือบริษัทเรียกร้องให้บริษัท แอร์พอร์ต ลิงค์ สแควร์ จำกัด จ่ายชำระค่างวดงานและค่างานเพิ่มที่บริษัทได้ก่อสร้างไปแล้วรวมกับเงินประกันผลงานที่ถูกต้องไว้

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

โดยที่บริษัท แอร์พอร์ต ลิงค์ สแควร์ จำกัด ตกลงชำระตามคำพิพากษาดำเนินการโอนที่ดินมูลค่าประมาณ 192 ล้านบาท (ประเมินโดยบริษัทประเมินราคาอิสระรับรองโดยกสท.) ซึ่งทำการโอนที่ดินเสร็จสิ้นเดือนธันวาคม 2561 เรียบร้อยแล้ว บริษัทจึงบันทึกการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังสามารถเรียกคืนหนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้รายอื่นได้อีกประมาณ 44.16 ล้านบาท

ต้นทุนรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทคู่ค้ามีต้นทุนรับเหมาก่อสร้างและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 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 กลุ่มบริษัท 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 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(7.77)	(122.60)
รวมลูกหนี้การค้าบุคคลหรือกิจการอื่น	213.41	92.32

โดย ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญรวมจำนวน 7.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 114.83 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ จากคดีความโครงการ Airport Link ที่สิ้นสุดลง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการติดตามลูกค้าที่มียอดหนี้ค้างชำระอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการเรียกเก็บเงิน ทางกลุ่มบริษัทฯ จึงมีนโยบายในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าอย่างละเอียดก่อนการพิจารณารับงานจากลูกค้าแต่ละราย

รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ และลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้า

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

สำหรับลูกหนี้เงินประกันผลงานจากลูกค้าสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 117.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากของปี 2560 จำนวน 35.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.57 โดยมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 25.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 74.04 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ จากคดีความโครงการ Airport Link ที่สิ้นสุดลง

รายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิของกลุ่มบริษัทฯ 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

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ 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 ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทฯยังมีความสามารถในการชำระหนี้และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมของสถาบันการเงิน 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 เนื่องจากมีการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งหนึ่ง

ส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง 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 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่ได้บันทึกไว้ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 8,433.76 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทฯมีผลประกอบการประจำปี 2561 กำไรจำนวน 369.97 ล้านบาท (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) ทำให้มียอดขาดทุนสะสมลดลง ซึ่งมีจำนวน 2,316.78 ล้านบาท และทำให้ส่วน



ของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ เพิ่มขึ้นเหลือจำนวน 1,999.39 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 หรือคิดเป็นมูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น

กระแสเงินสด และสภาพคล่อง

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 217.43 ล้านบาท และมีการได้รับเงินสำหรับการลงทุนในสินทรัพย์ดำเนินงานหลักคือ งานระหว่างก่อสร้างจำนวน 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 แหล่งเงินทุนของกลุ่มบริษัทมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 52.29 และมาจากหนี้สินร้อยละ 47.71 โดยเป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียนร้อยละ 42.02 เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมากเพื่อซื้อวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง การจ่ายค่าจ้างเหมาและค่าแรงงานก่อสร้างโครงการต่างๆ เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้า ลักษณะของเงินทุนส่วนมากจึงอยู่ในรูปของสินเชื่อที่ได้รับจากเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อ



สินทรัพย์รวมเท่ากับ 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)	
	<u>งบการเงินบริษัทและบริษัทร่วม</u>	
	<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
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 ร่วมกับกรรมกรท่านหนึ่ง และโอนสิทธิ์การรับเงินค่างานให้ธนาคารเป็นประกัน

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท คือ ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของภาครัฐบาล เป็นต้น



ราคาวัสดุก่อสร้างมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท โดยเฉพาะสินค้าประเภท เหล็ก ปูน คอนกรีต สายไฟ ซึ่งเป็นวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท จะทำการติดตามภาวะราคาวัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิดเพื่อประโยชน์ในการวางแผนงานการจัดซื้อให้มีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมต้นทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในแต่ละโครงการ

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานส่งผลกระทบต่อการดำเนินการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทที่ผ่านมา ทำให้เกิดปัญหางานก่อสร้างล่าช้าและไม่สามารถส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท ได้ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงนี้และได้เตรียมแผนการจัดหาแรงงานต่างชาติบางส่วนเข้ามาทดแทน ซึ่งจะทำให้ต้นทุนในส่วนของค่าจ้างแรงงานต่ำลง และสามารถช่วยบรรเทาปัญหาขาดแคลนแรงงานมิให้มีผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัทได้

ภาวะเศรษฐกิจและนโยบายของภาครัฐบาลของประเทศถือได้ว่าเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อการทำงานของของกลุ่มบริษัท หากภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มดีขึ้น การลงทุนมีการขยายตัวทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน จะส่งผลให้ปริมาณงานของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การเปิดเสรีทางการค้าในกลุ่มอาเซียน (AEC) ที่ภาครัฐบาลให้การสนับสนุนอยู่น่าจะส่งผลดีต่อบริษัท ทำให้เกิดการขยายตัวทางด้านการค้าขายภายในประเทศของส่วนอุตสาหกรรม เช่น รถยนต์, การท่องเที่ยว เป็นต้น และเป็นแนวโน้มที่ดีที่จะทำให้เกิดการขยายการลงทุนจากประเทศในกลุ่มอาเซียนเข้ามายังประเทศไทย ทำให้มีโอกาสขยายการลงทุนหรือรับงานในกลุ่มอาเซียนได้มากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับงานด้านการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการค้าเสรีของทางภาครัฐบาล นอกจากนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเองก็จะเป็นลูกค้าอีกกลุ่มหนึ่งของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

สำหรับปัจจัยทางการเมือง อาจส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนต่อแผนการลงทุนขนาดใหญ่ในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ รวมถึงผลกระทบต่อแผนการลงทุนของภาคเอกชน ย่อมจะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจการก่อสร้าง และส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอย่างเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ปรับกลยุทธ์โดยมีเป้าหมายเพิ่มสัดส่วนการรับงานในภาคเอกชนที่มีความเสี่ยงต่ำ มีระยะเวลาก่อสร้างไม่นานเกินไป และมีอัตรากำไรที่ดี ซึ่งจะทำให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบไม่มากกับปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว สำหรับแผนงานในอนาคตทางบริษัท ยังคงเน้นการรับงานก่อสร้างที่มีผลกำไรเหมาะสม เช่นงานรับเหมาก่อสร้างโรงงาน และอาคารในกลุ่ม low rise โดยคำนึงถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการเงินของผู้ว่าจ้าง ควบคู่กับการขยายงานสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเร่งดำเนินการก่อสร้าง การขาย และการโอนให้เป็นไปตามประมาณการหรือตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้

