

1. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ (VISION) และพันธกิจ (MISSION) ของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัท เพื่อเป็นเป้าหมายและแนวทางในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

วิสัยทัศน์(VISION)

มุ่งสู่ความเป็นผู้นำด้านธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่ส่งมอบผลงานในระดับมาตรฐานสากล ภายใต้แนวความคิดการสร้างความยั่งยืน และการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย เพื่อสังคมคุณภาพ และเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วน ทั้งลูกค้า คู่ค้าทางธุรกิจ พนักงาน และชุมชนแวดล้อมโครงการให้เติบโตไปพร้อมกัน

พันธกิจ (MISSION)

สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการ ตลอดจนนวัตกรรมการก่อสร้างที่ทันสมัยอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่ไปกับการพัฒนาองค์กรและบุคลากรอันจะเป็นแรงขับเคลื่อนให้บริษัทบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ในการส่งมอบผลงานและบริการที่มีคุณภาพระดับมาตรฐานสากล ภายใต้การบริหารจัดการทรัพยากรที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด และสามารถตรวจสอบได้

บริษัทมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

ที่ผ่านมามีบริษัท ได้วางเป้าหมายที่จะมุ่งสู่ความเป็นผู้นำด้านธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่ส่งมอบผลงานระดับมาตรฐานสากล และมีรายได้เติบโตอย่างมั่นคง พร้อมทั้งศึกษาและพัฒนาสินค้าและบริการตลอดจนนวัตกรรมให้ตอบโจทย์และครอบคลุมสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในทุกเพศ ทุกวัย ทุกระดับ ภายใต้แนวความคิด ของความยั่งยืนและพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังคงมุ่งเน้นรับงานรับเหมาก่อสร้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างรายได้ให้มั่นคงมากยิ่งขึ้นและเติบโตอย่างยั่งยืนในทุกๆปี รวมทั้งยังคงมองหาพันธมิตรที่พร้อมจะขยายฐานการลงทุนไปยังประเทศเพื่อนบ้านอีกด้วย

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการจัดการโครงสร้างการถือหุ้นโครงสร้างเงินทุนอย่างมีนัยสำคัญรอบ3ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี 2559 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กุมภาพันธ์

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

มีนาคม

- นายศุภชัย ลิ้มณศิริ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2559

เมษายน

- นายกิตติพันธ์ อูยามะพันธ์ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2559

พฤษภาคม

- นางสาววิภาพร สกุลเย็นงสุข ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2559

- ดร.จุไรรัตน์ อุณหกะ
- นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข
- นายชูพงศ์ ธนเศรษฐกร

ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม 2559

- นายชุมพล อิศรางกูร ณ อยุธยา ได้ขอลาออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ

มิถุนายน

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

นายจิตติชัย แสงทอง ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นางสาววิภาพร สกุลเย็นงสุข ที่บริษัทขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

นางสาวกาญจน์ณัฐ รัตนศรีบัวทอง ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทน นายศุภชัย ลิ้มณศิริ ที่บริษัทขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

นายเศรษฐวัจน์ ตั้งวัชรพงศ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทน นายกิตติพันธุ์ อู๋ยามะพันธ์ ที่บริษัทขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

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

นางสาวทวิศรี วิทยาธิปไตย ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ แทน นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข ที่บริษัทขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

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

- นายชุมพล อิศรางกูร ณ อยุธยา ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท รองประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2559

กรกฎาคม

- นายสุนันท์ เยี่ยมวาณิชนันท์ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2559

สิงหาคม

- นางสาวกาญจน์ณัฐ รัตนศรีบัวทอง ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559

- นายจิตติชัย แสทอง ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 2 สิงหาคม 2559

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

- **นายกฤษณะ สง่าแสง** ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นายสุนันท์ เยี่ยมวาณิชนันท์ ที่บริษัทขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

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

ตุลาคม

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

- **นายบุญรัตน์ สุเมธวานิชย์** ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทน นายชุมพล อิศรางกูร ณ อยุธยา ที่บริษัทขอสงวนตำแหน่งกรรมการไว้

ปี 2560 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กุมภาพันธ์

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2560 ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้ทำหน้าที่รองประธานคณะกรรมการบริษัท โดยแต่งตั้ง

1. **นายรัฐชัย ภิชญภูมิ** รองประธานกรรมการ ลำดับที่ 1

2. **นายวรวิทย์ ลีนะบรรจง** รองประธานกรรมการ ลำดับที่ 2

ทั้งนี้ขอให้มีผลตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้นไป

มีนาคม

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

เมษายน

- ตามที่ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ฉบับที่ 23/2560 ได้แจ้งกล่าวโทษนางสาวณิรุษ ณ ระนอง อดีตรองประธานกรรมการและ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (TRITN) เดิมชื่อบริษัท โลพี อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (LIVE) นั้น จึงมีผลให้นางสาวณิรุษ ณ ระนอง ได้พ้นจากตำแหน่งกรรมการทันที เพื่อยืนยันและสงวนตำแหน่งกรรมการของคุณณิรุษไว้ บริษัทจึงต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เพื่อพิจารณายืนยันให้คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 คน โดยให้สงวนตำแหน่งกรรมการของคุณณิรุษ ณ ระนอง ที่ได้อกจากการเป็นกรรมการบริษัทใน ระหว่างวาระไว้ก่อน

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

สิงหาคม

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

พฤศจิกายน

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

ปี 2561 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

มีนาคม

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

เมษายน

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

พฤษภาคม

- นายบุญทัศน์ณ์ สุเมธวานิชย์ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2561

ตุลาคม

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

- **กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัดและบริษัท อีเอ็มซี จำกัด(มหาชน)**

วันที่จัดตั้ง : 16 ตุลาคม 2561

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

- บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 49

วัตถุประสงค์ : เพื่อที่จะเตรียมและยื่นเอกสารคุณสมบัติเบื้องต้น สำหรับผู้คัดเลือกผู้มีสิทธิเสนอราคางานจัดสร้างและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล โครงการ “ บ้านคนไทย ประชาธิรัฐ “ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียน ชม. 1745 หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน น.ส.ล. เลขที่ 40/2473 ระบุว่า 4846/9480 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ - ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ดินประมาณ 15 ไร่ 0 งาน 96 วา (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ”) เพื่อยื่นเอกสารประมูลงานโครงการ

ดังกล่าวของเจ้าของโครงการ ดำเนินการต่อรองใดๆและจัดทำสัญญาอันจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขการประมูลงานโครงการ ดังกล่าว และปฏิบัติงานและดำเนินการในส่วนความรับผิดชอบของคู่สัญญา แต่ละฝ่ายตามสัญญาที่ได้ลงนามโดยกิจการร่วมค้า กับเจ้าของโครงการ และดำเนินการขายโครงการ ดังกล่าว มูลค่าโครงการประมาณ 822 ล้านบาท

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

อนึ่ง เมื่อดำเนินการก่อสร้างและขายโครงการดังกล่าวเสร็จ บริษัทจะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกกิจการร่วมค้าดังกล่าวและแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

พฤศจิกายน

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

ธันวาคม

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

- บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่า บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนกับ บริษัท มูนชีต เวนเจอร์ แคปิตอล จำกัด ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน (รวมเรียกว่า “บริษัทร่วมลงทุน”) ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุม คณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 7/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. บริษัท บริษัท มูนชีต เวนเจอร์ แคปิตอล จำกัด

ประเภทธุรกิจ

กองทุน ที่ลงทุนด้านอุตสาหกรรม และเทคโนโลยีเฉพาะทาง

ทุนจดทะเบียน

5,000,000.00บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

บริษัทจะเข้าถือหุ้นสามัญคิดเป็นร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท โดยบริษัท มูนชีต เวนเจอร์ แคปิตอล จำกัด จะทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,000,000,000 บาท

กรรมการ

(1) นาย ธรรมรัตน์ แสงจันทร์

การเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมลงทุนดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท จดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547(รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.16 ตามวิธีการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณ จากงบการเงินรวมของบริษัทฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 และเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาแล้ว บริษัทมีขนาดรายการตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รวมทั้งสิ้นร้อยละ 3.16 ตามประกาศ

รายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้นการเข้าทำรายการ ดังกล่าวจึงยังไม่เข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้า ทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) หรือต้องได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่อย่างใด

ธันวาคม

- บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งว่า เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561 ได้มีลงนามเซ็นสัญญากับกรมธนารักษ์ในการจัดสร้างและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล โครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ”

ปี 2562 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

มกราคม

- บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งว่า เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561 ได้มีลงนามเซ็นสัญญากับกรมธนารักษ์ในการจัดสร้างและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล โครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ”

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- **กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัดและบริษัท อีเอ็ม จำกัด(มหาชน)**

วันที่จัดตั้ง : 16 ตุลาคม 2561

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

- บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 49

ได้เข้าร่วมประมูล งานจัดสร้างและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล โครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียน ชม.1745 หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

น.ส.ล. เลขที่ 40/2473 ระวัง 4846/9480 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ – ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ดินประมาณ 15 ไร่ 0 งาน 96 ตารางวา (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ”) เพื่อยื่นเอกสารประมาณงานโครงการดังกล่าวของเจ้าของโครงการ ดำเนินการต่อรองใดๆและจัดทำสัญญาอันจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขการประมาณงานโครงการ ดังกล่าว และปฏิบัติงานและดำเนินการในส่วนความรับผิดชอบของคู่สัญญา แต่ละฝ่ายสัญญาที่ได้ลงนามโดยกิจการร่วมค้า กับเจ้าของโครงการและดำเนินการขายโครงการ ดังกล่าว มูลค่าโครงการประมาณ 822 ล้านบาท

ทางบริษัทขอแจ้งให้ทราบว่า กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด และบริษัท อีเอ็มซี จำกัด(มหาชน) เป็นผู้ชนะการประมูลในโครงการดังกล่าว

มีนาคม

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 ที่ประชุมมีมติเรื่องสำคัญดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบการไม่จัดสรรเงินทุนสำรองตามกฎหมาย และงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากบริษัทยังมีขาดทุนสะสม

2. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งให้ กรรมการ จำนวน 3 ท่านดังนี้

1. นายวรวิทย์ ลีนะบรรจง กรรมการบริษัท
2. นายปณณณธีร์ ศรีว่องไทย กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
3. ว่าที่ ร.ต.เมธี อธิธิวิรัช กรรมการบริษัท

ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี กลับเข้าตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง

3. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 15,180,632,144 บาท เป็น 12,650,632,144 บาท โดยตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย และเสนอขายจำนวน 2,530,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ในการเพิ่มทุนมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่จะครบกำหนด วันที่ 27 เมษายน 2561 ทั้งนี้เพื่อให้ปฏิบัติเป็นไปตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดให้บริษัทต้องทำการลดทุนจดทะเบียนโดยวิธีการยกเลิกหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย ก่อนที่บริษัทจะสามารถเพิ่มทุนของบริษัทได้ โดยให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

- ตามที่บริษัท อีเอ็มซี จำกัด(มหาชน) ได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) EMC-W6 จำนวน 4,216,877,381 หน่วย โดยมีกำหนดการใช้สิทธิ ทุกวันที่ 15 ของเดือน เมษายน และตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ไม่เกิน 5 ปี (วันครบกำหนดครั้งสุดท้าย คือ วันที่ 15 ตุลาคม 2566)

บริษัทฯ ขอแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ สำหรับกำหนดการใช้สิทธิ ครั้งที่ 1 ในวันที่ 12 เมษายน 2562

เมษายน

- ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2562 ของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2562 ได้มีมติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเป็นการขายคืนโครงการ “Sea Side by North Beach Resort” และโครงการ “Palmio” ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่แปลง ให้แก่บุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) การเข้าทำรายการครั้งนี้มีมูลค่า 590 ล้านบาท โดยมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 16.49 ของมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทได้มีการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา และมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.16 ของสินทรัพย์รวม ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เมื่อรวมกับการทำรายการครั้งนี้จึงมีขนาดรายการสะสม 19.65 ของสินทรัพย์รวม

ดังนั้นขนาดรายการรวมในรอบ 6 เดือนย้อนหลังของบริษัท มีค่าสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการประเภท 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ได้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง

1. นายวรวิทย์ ลีนะบรรจง
2. นายปณณณธีร์ ศรีวงศ์ไทย
3. ว่าที่ ร.ต.เมธี อธิธิวิรัช

กันยายน

- ตามที่บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) EMC-W6 จำนวน 4,216,877,381 หน่วย โดยมีกำหนดการใช้สิทธิ ทุกวันที่ 15 ของเดือน เมษายน และตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ไม่เกิน 5 ปี (วันครบกำหนดครั้งสุดท้าย คือ วันที่ 15 ตุลาคม 2566)

บริษัทฯ ขอแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ สำหรับกำหนดการใช้สิทธิ ครั้งที่ 2 ในวันที่ 15 ตุลาคม 2562)

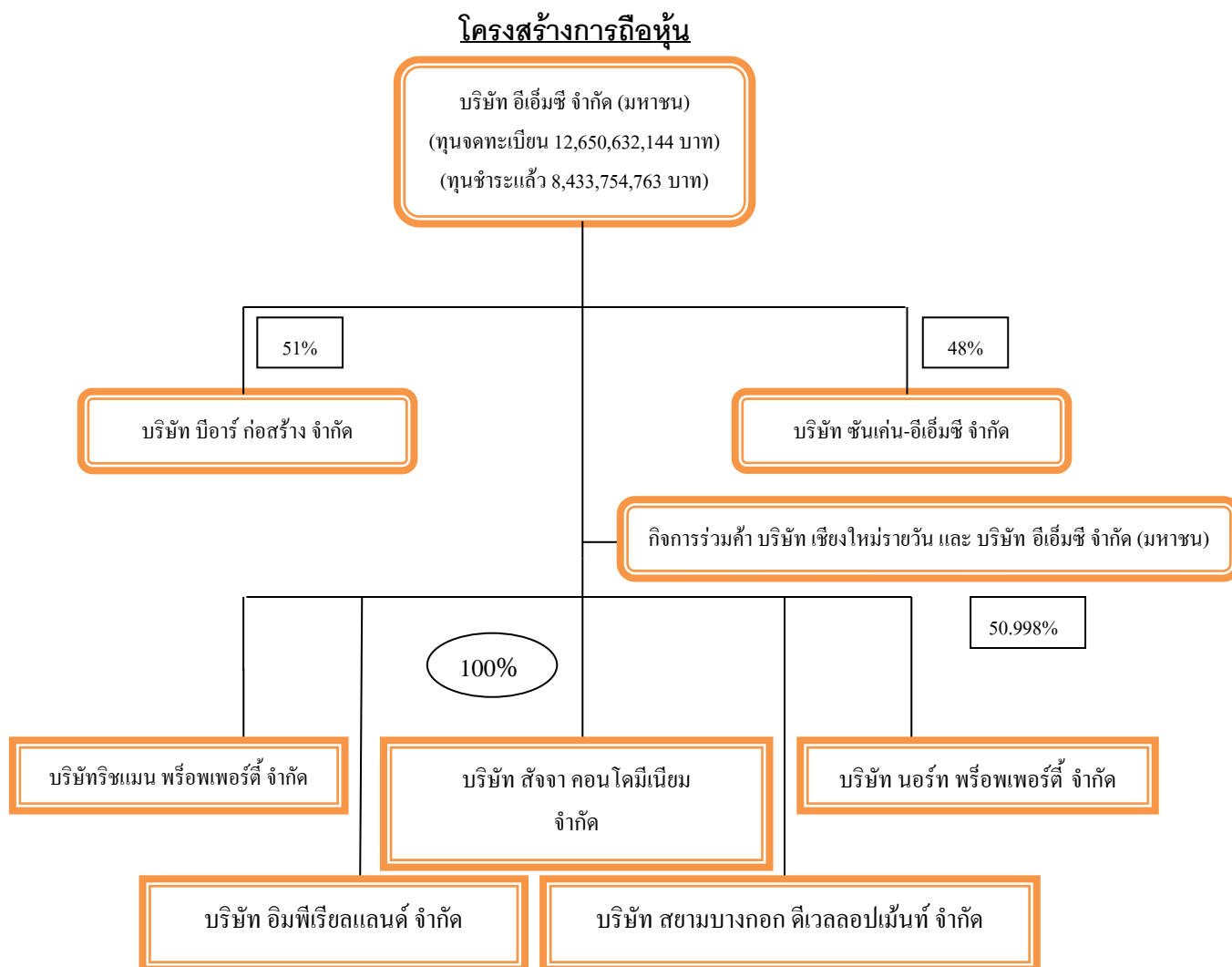
ตุลาคม

- นายไพบุลย์ ทองระอา กรรมการของบริษัท ได้เสียชีวิตลง เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2562 ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะได้ดำเนินการพิจารณาแต่งตั้งผู้มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งแทนที่ว่างลงไป

1.3 การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท ประกอบด้วยบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดัง
แผนภาพต่อไปนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท



บริษัท บิอาร์ ก่อสร้าง จำกัด (BR) จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2521 ดำเนินธุรกิจทางด้านการขอรับสัมปทานจากส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจ ในการประกอบกิจการ รับเหมาก่อสร้าง และรับงานโยธาทุกชนิด ปัจจุบันบริษัทยังอยู่ไม่ได้ดำเนินธุรกิจ

บริษัท ชันเค้น – อีเอ็มซี จำกัด (SANKEN – EMC) บริษัทได้ทำสัญญาร่วมค้ากับบริษัท ชันเค้น เซ็ทสูปี เคียวโก จำกัด และนายสุเมธ ใจโต เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2556 โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 48 ร้อยละ 49 และร้อยละ 3 ตามลำดับ

บริษัท ย่อยดำเนินธุรกิจ รับเหมา ก่อสร้างงานวิศวกรรมงานระบบ ทั้งนี้ในส่วนของการอาคารทั่วไป และโรงงานอุตสาหกรรม บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2553 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบจังหวัดชลบุรี

บริษัท นอร์ท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2553 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบจังหวัดชลบุรี

บริษัท สัจจา คอนโดมีเนียม จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2550 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบจังหวัดชลบุรี

บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2550 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบจังหวัดชลบุรี

บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2534 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบเยาวราช โครงการ Station 1

กิจการร่วมค้า บริษัท เชียงใหม่รายวัน และ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) จัดตั้งในประเทศเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2562 ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

		กรุงเทพมหานคร 10500					
บริษัทย่อย ทำธุรกิจทางด้านการขอรับสัมปทานจากส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจ ในการประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง และรับงานโยธาทุกชนิด							
1	บริษัท บีโออาร์ ก่อสร้าง จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	51%	60,000,000	60,000,000	60,000	1,000
บริษัทรวม ทำธุรกิจ รับเหมา ก่อสร้างงานวิศวกรรมงานระบบ							
1	บริษัท ชันแคน – อีเอ็มซี จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	48%	40,000,000	40,000,000	400,000	100
2	กิจการร่วมค้าบริษัท เชียงใหม่รายวัน และ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	51%	5,000,000	10,000,000	50,998	100

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทได้มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอื่นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

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

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

ในเดือนสิงหาคม 2557 บริษัทได้ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ โดยบริษัทมีความตั้งใจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แนวความคิดของความยั่งยืน และการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย การสร้างสรรคที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ เพื่อสังคมคุณภาพ และเพื่อสร้างความพึงพอใจของลูกค้าสูงสุด ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบ อาทิเช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า เป็นต้น และแนวสูง เช่นคอนโดมิเนียม เป็นต้น เนื่องจากเล็งเห็นว่าเป็นธุรกิจที่มีผลกำไรดี และมีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่มีอยู่แล้ว กล่าวคือบริษัทดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั้งอาคารสูง ,คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้า, สนามกีฬา อื่นๆ รวมทั้งการติดตั้งงานระบบภายในอาคารทั้งหมด ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทางด้านการก่อสร้างมากกว่า 37 ปี ทำให้บริษัทมีความพร้อมเป็นอย่างมากที่จะขยายธุรกิจและผันตัวเองไปเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทยังได้จัดเตรียมผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และคร่ำหวอดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาร่วมทีม ทำให้บริษัทมีความแข็งแกร่ง และมีศักยภาพที่สามารถเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี จึงเป็นการต่อยอดธุรกิจและทำให้บริษัทได้ใช้ทรัพยากรและบุคลากรของบริษัทที่มีในการก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นอีกทาง ยังผลให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดคืนให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทในที่สุด

ปัจจุบันบริษัท ได้มีทุนจดทะเบียน 12,650,632,144 บาท และรับชำระแล้ว 8,433,754,763 บาท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) รอบระยะเวลา 3 ปี แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม					
	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	943.18	72.33	1,645.35	67.94	559.03	82.80
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	236.53	18.14	507.59	20.96	92.07	13.64
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	18.57	1.42	16.50	0.68	7.02	1.04
รายได้อื่น						
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	2.23	0.17	-	-	1.10	0.16
ดอกเบี้ยรับ	2.24	0.17	2.88	0.12	2.07	0.31
อื่น ๆ	101.25	7.76	249.51	10.30	13.83	2.05
รวมรายได้	1,304.00	100	2,421.83	100	675.12	100
อัตราการเพิ่ม (ลด) รายได้		-46.16		258.73		-3.57

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	940.45	71.78	1,645.35	68.93	559.03	84.78
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	208.65	15.92	421.47	17.66	10.39	1.58
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสิทธิการเช่า	13.01	0.99	13.01	0.54	1.85	0.28
รายได้อื่น						
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาโครงการ	16.49	1.26	11.28	0.47	12.87	1.95
ดอกเบี้ยรับ	32.99	2.52	65.06	2.73	61.91	9.39
อื่น ๆ	98.64	7.53	230.72	9.67	13.35	2.02
รวมรายได้	1,310.23	100	2,386.89	100	659.40	100
อัตราการเพิ่ม (ลด) รายได้		-45.11		261.98		-6.55

ภาพรวมธุรกิจ

การประกอบธุรกิจของบริษัท แบ่งออกเป็น 2 สายงานหลัก ดังนี้

1. สายงานธุรกิจก่อสร้าง
2. สายงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. สายงานธุรกิจก่อสร้าง

ลักษณะธุรกิจ

ลักษณะธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 สายงานหลักได้แก่ งานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไป และงานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล โดยมีรายละเอียดของการให้บริการแต่ละสายงาน ดังนี้

1.1 งานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไป (General Construction)

เป็นการให้บริการด้านรับเหมาก่อสร้างอาคารสูงทั่วไป, งานก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ก) งานรับเหมาก่อสร้างอาคาร (Building Construction)

เป็นการดำเนินการก่อสร้างอาคารครบวงจร โดยบริการของบริษัทครอบคลุมตั้งแต่ การออกแบบ จนถึง การก่อสร้าง บริษัทมีประสบการณ์ในการก่อสร้างทั้งอาคารพาณิชย์ ศูนย์กีฬา สถาบันการศึกษา อาคารที่อยู่อาศัย โรงพยาบาล อาคารของธุรกิจค้าปลีก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบต่างๆ

ข) ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial Construction)

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

ค) งานก่อสร้างงานโยธา (Civil Construction)

เป็นการก่อสร้างงานวิศวกรรมโยธาที่เป็นงานราชการ เช่น งานก่อสร้างเขื่อน งานก่อสร้างคลองส่งน้ำ งานป้องกันดินพัง งานถนน เป็นต้น

1.2 งานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล (Electrical & Mechanical Engineering)

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

ก) ระบบงานไฟฟ้า (Electrical System)

บริษัทมีศักยภาพในการให้บริการติดตั้งระบบงานไฟฟ้าที่หลากหลาย ครบวงจร และครอบคลุมความต้องการของลูกค้า ซึ่งการให้บริการในระบบงานไฟฟ้าประกอบด้วย

- การติดตั้งระบบไฟฟ้า
- การติดตั้งระบบการเตือนและระบบการป้องกันอัคคีภัย

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

ข) ระบบประปาและระบบสุขาภิบาล (Plumbing and Sanitary System)

การให้บริการติดตั้งระบบประปาและระบบสุขาภิบาลของบริษัทครอบคลุมถึงงานออกแบบและติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในอาคารที่อยู่อาศัย สำนักงาน และโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งการให้บริการในระบบงานประปาและระบบสุขาภิบาลประกอบด้วย

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

ค) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilation System)

การให้บริการในระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ประกอบด้วย

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

โครงการที่เริ่มสัญญาและก่อสร้างในปี 2559-2562

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	มูลค่าสัญญา	เปอร์เซ็นต์งาน
1	โรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน	เขตบางขุนเทียน กทม.	2,795,721,633	99.78
2	โครงการก่อสร้าง รร.สาธิตธรรมศาสตร์ 3	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต	326,542,056	12.08
3	โครงการ iFactory In The Forest (IFIF)	อ.แปลงยาว จ.ฉะเชิงเทรา	532,710,281	14.99
4	โครงการก่อสร้างอาคารเนกประสงค์ โรงพยาบาลตากสิน	ถ.สมเด็จพระเจ้าพระยา เขตคลองสาน กทม.	1,950,503,382	1.42
รวม			5,605,477,352	

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

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1. กลยุทธ์ในการแข่งขัน

กลยุทธ์การตลาดและการแข่งขัน

เพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ บริษัทฯ จึงวางกลยุทธ์ทางการตลาดและการแข่งขันแยกตามสายงานธุรกิจไว้ ดังนี้

1. บริษัทรับเหมาก่อสร้างครบวงจร

บริษัทฯ ได้รับงานก่อสร้างหลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วยงานอาคารสูง อาคารสำนักงาน อาคารโรงงานต่าง ๆ ส่งผลให้บริษัทเป็นแหล่งรวมผู้บริหารและวิศวกรผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งมีศักยภาพในการผลักดันงานของบริษัทฯ และการพัฒนาประสิทธิภาพของงาน เริ่มที่จะสามารถประหยัดต้นทุนและลดค่าใช้จ่ายได้ตามนโยบายที่วางไว้ จากประสบการณ์ด้านการก่อสร้างครบวงจร บริษัทฯ จึงมีความพร้อมในการเข้าประมูลงานขนาดใหญ่หรืองานรับเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการขยายงานก่อสร้างในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้าขนาดเล็กในรูปแบบของ Community Mall, อาคารโรงพยาบาล รวมทั้งอาคารโรงงานอุตสาหกรรม จากเดิมที่เป็นอาคารสูงทั้งในรูปแบบของคอนโดมิเนียมและโรงแรม เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงาน

2. บริษัทรับเหมางานระบบชั้นนำของประเทศ

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างงานระบบวิศวกรรมไฟฟ้า เครื่องกล และสุขาภิบาลครบวงจร มีประสบการณ์และผลงานทางด้านงานระบบเป็นที่ยอมรับในระดับประเทศ โดยเน้นการทำงานที่มีประสิทธิภาพมีคุณภาพและส่งมอบได้ตรงตามกำหนด ภายใต้ระบบบริหารคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 ที่ได้นำมาใช้ปรับปรุงและพัฒนากระบวนการเดิม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พัฒนาระบบการควบคุมต้นทุนทางด้านบัญชี เพื่อให้สามารถติดตามสถานะของต้นทุนได้ตลอดเวลา มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง จัดผลตอบแทนพิเศษให้กับทีมงานตามผลงาน ภายใต้แนวคิดการบริหารงานแบบธรรมาภิบาล บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการบริหารเพื่อลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพเป็นนโยบายสำคัญในการทำงาน

3. ขยายกลุ่มเป้าหมายสู่ฐานภาครัฐ

เพื่อรองรับนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ทางบริษัทได้จัดตั้งคณะทำงานเพื่อขยายงานก่อสร้างจากภาคเอกชนไปสู่ภาครัฐมากขึ้น ทั้งนี้การขยายตลาดสู่ภาครัฐยังช่วยลดความเสี่ยงในการดำเนินงานจากเดิมที่เป็นงานภาคเอกชนเป็นหลัก รวมทั้งงานในภาครัฐจะได้รับการสนับสนุนด้านเงินทุนหมุนเวียนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี

4. นโยบายคุณภาพ ประสิทธิภาพ ตรงตามเวลา และความปลอดภัยในการทำงาน

นโยบายหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินงานเพื่อให้ได้ผลงานที่มีคุณภาพ การปฏิบัติงานของพนักงานเป็นไปอย่างปลอดภัย มีประสิทธิภาพ และแล้วเสร็จทันตามกำหนดตามมาตรฐานระบบบริหารคุณภาพ ISO 9001:2008 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีระบบตรวจสอบภายในที่ดี มีการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์และโปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อใช้ตรวจสอบสถานะของงานก่อสร้างได้ตลอดเวลา ซึ่งจะทำให้ผู้บริหารระดับสูงได้รับข้อมูลที่แม่นยำชัดเจน และสามารถตัดสินใจได้ทันต่อเหตุการณ์

5. พันธมิตรทางการค้า

พันธมิตรทางการค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการแข่งขันกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างทั้งในประเทศ และต่างประเทศ นอกจากจะสร้างพันธมิตรเพื่อรับงานภายในประเทศแล้ว บริษัทฯ ได้เริ่มขยายงานด้านวิศวกรรมระบบไปยังต่างประเทศแล้ว

6. การได้รับความเชื่อถือและไว้วางใจจากลูกค้า

จากผลงานที่มีคุณภาพตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับความเชื่อถือและไว้วางใจจากลูกค้าให้การยอมรับและเชิญเข้าร่วมการประมูลงานใหม่ๆอย่างต่อเนื่องทั้งจากลูกค้ารายเดิม ลูกค้าใหม่ที่ได้รับการแนะนำจากลูกค้ารายเดิม และลูกค้ารายใหม่ที่ได้เห็นผลงานของบริษัทฯ

7. ทีมงานบริหารที่มีประสบการณ์สูง

นอกเหนือจากความสามารถด้านการบริหารแล้ว ทีมงานบริหารของบริษัทฯ ได้สั่งสมความรู้และประสบการณ์การทำงานด้านวิศวกรรมมาเป็นระยะเวลายาวนาน และพัฒนาระบบการบริหารงานอย่างต่อเนื่องเพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพของงาน ลดต้นทุน ได้ผลงานที่มีคุณภาพและรวดเร็ว

8. นโยบายการกำหนดราคาของบริษัท

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาอิงกับราคาตลาด โดยการคำนวณราคาต้นทุนของวัตถุดิบ ค่าจ้างแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการผลิต และกำไรขั้นต้น บนพื้นฐานของเหตุผล และความยุติธรรมต่อผู้บริโภค

ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

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

การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการจะต้องเข้าถึงลูกค้าโดยตรงเป็นส่วนใหญ่ บริษัทฯ จึงได้เพิ่มขีดความสามารถของแผนกพัฒนาธุรกิจ (Business Development : BD) เพื่อติดตามข่าวสารในการเปิดประมูลงานของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยที่บริษัทฯ สามารถรับงานภาคเอกชนได้อย่างไม่มีข้อจำกัดในเรื่องของมูลค่าโครงการ ขณะที่โครงการ ของภาครัฐนั้น จะมีข้อกำหนดในการเข้าประมูลงานที่เข้มงวดกว่าภาคเอกชน โดยเฉพาะการกำหนดผลงานการก่อสร้างแล้วเสร็จที่ทางบริษัทได้ดำเนินการมา บริษัทฯ จึงมีนโยบายสะสมผลงานเพื่อใช้สำหรับประมูลงานภาครัฐการ โดยขณะนี้บริษัทได้มีผลงานการก่อสร้างซึ่งสามารถเข้าร่วมประมูลงานโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐได้แล้ว และมุ่งเน้นที่จะร่วมประมูลโครงการพิเศษต่างๆ เพื่อสร้างกำไรจากการก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันเพื่อรักษาช่องทางการจัดจำหน่ายงานภาคเอกชน บริษัทฯมีนโยบายรักษาความสัมพันธ์อันดีระหว่าง เจ้าของโครงการ โดยมีการประเมินผล เป็นระยะๆ เพื่อรักษารฐานลูกค้าเก่าไว้ให้เหนียวแน่น และเพิ่มลูกค้าใหม่ด้วยการรักษาคุณภาพของงาน และสร้างผลงานที่ดี

2. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาวะและแนวโน้มของอุตสาหกรรม

ภาวะของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างโดยทั่วไปจะเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกันกับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้างภายในประเทศ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้างจะเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกับอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ

(Gross Domestic Products: GDP) หากพิจารณาตามประเภทของการลงทุนจะพบว่าการลงทุนในอุตสาหกรรมการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชนโดยทั่วไปจะมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ตรงกันข้าม กล่าวคือ ในขณะที่ระบบเศรษฐกิจอยู่ในช่วงขยายตัว การลงทุนในภาคการก่อสร้างของภาคเอกชนจะมีปริมาณสูง ในขณะที่ภาครัฐจะลดการลงทุนในภาคการก่อสร้างลงเพื่อชะลอความร้อนแรงของระบบเศรษฐกิจและควบคุมระดับราคา (เงินเฟ้อ) ไม่ให้อยู่ในระดับที่สูงจนเป็นอันตรายต่อเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ในทางตรงข้าม เมื่อระบบเศรษฐกิจอยู่ในช่วงชะลอตัวหรืออยู่ในภาวะถดถอย การลงทุนในภาคการก่อสร้างของภาคเอกชนจะมีปริมาณลดต่ำลง ทางภาครัฐจึงต้องเข้ามากระตุ้นระบบเศรษฐกิจผ่านการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้าง

มูลค่าของอุตสาหกรรมการก่อสร้างมาจากการลงทุนของภาครัฐประมาณร้อยละ 60-70 ของมูลค่าการก่อสร้างรวมทั้งหมด ส่วนที่เหลือประมาณร้อยละ 30-40 เป็นการลงทุนที่มาจากภาคเอกชน ทั้งนี้ เนื่องจากการใช้นโยบายกระตุ้นภาคการก่อสร้างของภาครัฐ และคาดว่าจะการลงทุนของภาครัฐก็ยังคงจะเป็นปัจจัยหลักที่จะผลักดันการเติบโตของอุตสาหกรรมการก่อสร้างในอนาคต ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการลงทุนของภาครัฐที่จะเริ่มดำเนินการในอนาคตและโครงการต่อเนื่องที่อยู่ในระหว่างการดำเนินงานโดยเฉพาะการลงทุนในภาคการคมนาคมขนส่ง และงานพัฒนาระบบสาธารณสุขและการศึกษาที่ยังจะคงเป็นแรงผลักดันที่สำคัญในภาคการก่อสร้างของภาครัฐ

ลักษณะของผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดการแข่งขันเดียวกัน

1. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและเครื่องกลขนาดใหญ่และขนาดกลาง

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

2. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและเครื่องกลขนาดเล็ก

เป็นผู้ประกอบการที่มีเงินทุนหมุนเวียนไม่สูงมาก โดยปกติจะไม่ได้เข้าร่วมประมูลงานในฐานะผู้รับเหมาหลัก แต่จะเป็นผู้รับเหมาช่วงต่อจากผู้ประกอบการขนาดใหญ่และขนาดกลางอีกทอดหนึ่ง

3. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานก่อสร้างขนาดใหญ่

เป็นผู้ประกอบการที่มีงบประมาณการลงทุนในงานก่อสร้างมากกว่า 200 ล้านบาท

4. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานก่อสร้างขนาดเล็ก

เป็นผู้ประกอบการที่มีงบประมาณการลงทุนในงานก่อสร้างน้อยกว่า 200 ล้านบาท

5. ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมงานก่อสร้างครบวงจร

เป็นผู้ประกอบการที่มีจำนวนน้อยรายที่มีการให้บริการการก่อสร้างครบวงจร ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการขนาดใหญ่ เช่น บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

3. การจัดการผลิตภัณฑ์

3.1 ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

กำลังการผลิต

กำลังการผลิตของธุรกิจในการก่อสร้างวิศวกรรมไฟฟ้าและเครื่องกลไม่สามารถที่จะคำนวณเป็นตัวเลขได้อย่างชัดเจน เนื่องจากกำลังการผลิตของธุรกิจประเภทนี้มีปัจจัยหลายปัจจัยที่เป็นตัวแปร เช่น

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

บริษัทฯ จะบริหารจำนวนวิศวกรและจำนวนผู้รับเหมาช่วงในแต่ละโครงการเพื่อให้โครงการทั้งหมดที่บริษัทกำลังดำเนินการอยู่ในขณะหนึ่งสามารถส่งมอบได้ภายในกำหนดเวลา โดยโครงการจะต้องมีคุณภาพตรงตามความต้องการของลูกค้า

ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

ก. วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

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

วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการดำเนินงานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล สามารถแบ่งตามสายงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ระบบไฟฟ้า : สายไฟฟ้า ท่อไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้า BUS DUCT ตู้จ่ายไฟฟ้า ปลั๊กไฟ โคมไฟ อุปกรณ์ระบบสื่อสาร อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์ระบบเสียง อุปกรณ์ระบบเสาอากาศทีวี อุปกรณ์ระบบโทรทัศน์ วงจรปิด อุปกรณ์ระบบรักษาความปลอดภัย
- ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง : ท่อพีวีซี ท่อเหล็กอาบสังกะสี ท่อเหล็กดำ วาล์วเปิดปิด น้ำ ปั๊มน้ำ ถังบำบัดน้ำเสีย สุขภัณฑ์ ถังดับเพลิง ตู้เก็บสายดับเพลิง หัวจ่ายน้ำดับเพลิง ปั๊มจ่ายน้ำดับเพลิง
- ระบบปรับอากาศ : ท่อน้ำ ท่อน้ำยาแอร์ ท่อลมเย็น ท่อลมระบายอากาศ หัวจ่ายลมเย็นเครื่องปรับอากาศ พัดลมระบายอากาศ หอพักลมเย็น เครื่องผลิตน้ำเย็น ปั๊มน้ำเย็น

ข) การจัดหาวัตถุดิบ

บริษัทฯ จัดซื้อวัตถุดิบทั้งหมดจากผู้จำหน่ายวัตถุดิบภายในประเทศ ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ผลิตภายในประเทศ และตัวแทนจำหน่ายภายในประเทศ โดยวัตถุดิบที่บริษัทสั่งซื้อจากผู้ผลิตวัตถุดิบภายในประเทศส่วนใหญ่จะเป็นวัตถุดิบทั่วไปที่ใช้ในงานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล และงานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไปเป็นหลัก เช่น เหล็ก ปูน สายไฟ ท่อพีวีซี ท่อน้ำ เป็นต้น ส่วนวัตถุดิบที่บริษัทสั่งซื้อจากตัวแทนจำหน่ายภายในประเทศ จะเป็นวัตถุดิบที่มีลักษณะพิเศษตามความต้องการของลูกค้า เช่น วัตถุดิบที่มีความหยาบหยาบ มีราคาแพง ตัวอย่างเช่น โคมไฟ หม้อแปลงไฟฟ้า สวิตช์แรงสูง เครื่องทำความเย็น ปั๊มดับเพลิง ตู้สัญญาณเตือนไฟ

3.2 ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

การดำเนินงานของบริษัทฯ ในด้านการก่อสร้างทั่วไปก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนใกล้เคียงสถานที่ก่อสร้างบ้าง ในด้านของปัญหาเรื่องฝุ่น เสียงและการสั่นสะเทือน ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายที่จะลดขนาดและผลกระทบที่มีต่อชุมชนที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ก่อสร้างให้น้อยที่สุด เช่น

- การใช้ผ้าใบคลุมกันฝุ่นในขณะกำลังดำเนินการก่อสร้าง

- การทำความเข้าใจและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้ที่อาศัยและดำเนินชีวิตอยู่ในบริเวณที่บริษัทดำเนินการอยู่
- โครงการที่มีความเสี่ยงได้ทำประกันภัยเพื่อป้องกันความเสียหายคุ้มครองภัยทุกชนิด (All Risks)

4. โครงการที่ยังไม่ได้ส่งมอบในปี 2562

บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานคิดเป็นมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 5,605.48 ล้านบาท โดยมีมูลค่างานคงเหลือทั้งสิ้น 2,668.92 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	มูลค่าสัญญา	มูลค่างานคงเหลือ
1	โรงพยาบาลผู้สูงอายุบางขุนเทียน	เขตบางขุนเทียน กทม.	2,795,721,633	6,118,828
2	โครงการก่อสร้าง รร.สาริตรธรรมศาสตร์ 3	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต	326,542,056	287,089,657
3	โครงการ iFactory In The Forest (IFIF)	อ.แปดยาว จ.ฉะเชิงเทรา	532,710,281	452,856,929
4	โครงการก่อสร้างอาคารเนกประสงค์ โรงพยาบาลตากสิน	ถ.สมเด็จพระเจ้าพระยา เขตคลองสาน กทม.	1,950,503,382	1,922,849,958
รวม			5,605,477,352	2,668,915,373

2. สายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะธุรกิจ แยกตามผลิตภัณฑ์ ได้ดังนี้

2.1 ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย

ในเดือนสิงหาคม 2557 บริษัทได้ขยายธุรกิจจากธุรกิจก่อสร้าง ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวความคิดในเรื่องของความยั่งยืน และการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับคนไทย นอกจากนี้ยังมุ่งหวังที่จะเพิ่มผลกำไรให้กับบริษัท เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นสร้างผลกำไรที่ดีกว่าเมื่อเทียบกับธุรกิจก่อสร้าง และเพื่อเป็นการรับรู้รายได้ที่รวดเร็วขึ้น อีกทั้งยังเป็นการลดความเสี่ยงทางธุรกิจในระยะเริ่มต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงได้ทำการเข้าซื้อกิจการจากผู้ประกอบการเดิมที่มีความชำนาญในพื้นที่นั้นๆ รวมทั้งโครงการที่เข้าซื้อ สามารถเริ่มรับรู้รายได้บางส่วนประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2558 โดยโครงการที่ทางบริษัทได้เข้าซื้อได้แก่



โครงการ นอร์ท บีช รีสอร์ท ปัจจุบันได้จดทะเบียนอาคารชุดโดยใช้ชื่อว่า นอร์ท บีช และใช้ชื่อสำหรับงานขาย ว่า ซี"ไซด์ บางแสน เป็น อาคารพักอาศัย 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 มีพื้นที่ขาย 200 ยูนิต ภายใต้ บริษัท ริชแมน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าตั้งแต่กลางเดือนมกราคม 2561 โดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งหมด 15 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 43,441,359 บาท



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

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย



โครงการ URBITIA เป็นโครงการคอนโดมิเนียม (Low Rise) 8 ชั้น จำนวน 130 ยูนิต ในซอย สุขุมวิท 36 ซึ่งห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ทองหล่อเพียง 230 เมตร ขนาด เริ่มต้นตั้งแต่ 28 – 97 ตารางเมตร เปิดให้จองสิทธิ์การซื้อในต้นปี 2559 ปัจจุบันโครงการสร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่ ซึ่งโครงการทำการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ ตั้งแต่เดือน มิถุนายน 2561 เป็นต้นมา สำหรับโครงการนี้ ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วทั้งหมด 91 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่ 3,642.71 ตารางเมตร หรือ 68.65% ของพื้นที่ขายทั้งหมด นอกจากนี้ด้วยศักยภาพของสถานที่ตั้งโครงการที่อยู่ใกล้ BTS ทองหล่อ และด้วยราคาที่น่าดึงดูดใจ ทำให้ลูกค้าให้การตอบรับที่ดีกับโครงการนี้ และคาดว่าจะสามารถปิดการขายทั้งโครงการได้ภายในปี 2563

นอกจากโครงการที่ได้กล่าวถึงข้างต้น ทางบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นในปี 2563 บนที่ดินในทำเลบริเวณใกล้กับระบบขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะมีขึ้นในอนาคต รวมทั้งในต่างจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งเป็นทำเลใหม่ที่มีศักยภาพและมีความต้องการบ้านพักอาศัยสูงเพื่อเป็นการขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มตัว ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทางด้านการก่อสร้างมากกว่า 38 ปี ทำให้บริษัทมีความพร้อมเป็นอย่างมากที่จะดำเนินธุรกิจและผันตัวเองไปเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.2 ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน

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



โครงการ สยามไอยรา รีสอร์ท เป็นทาวน์โฮม (Townhome) 3 ชั้นและ 2 ชั้น จำนวนทั้งสิ้น 251 หน่วย ภายใต้บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับโครงการนี้ จนถึงสิ้นปี 2562 ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วทั้งหมด 157 หน่วย หรือคิดเป็น 62.5% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด เป็นอีกหนึ่งโครงการที่ได้รับการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างดี

2.3 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส

บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส ประกอบด้วยคอมมูนิตี้ มอลล์ และอาคารพาณิชย์ ภายใต้ชื่อบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบไปด้วย



โครงการ แลนด์มาร์ค มหาชัย : เป็นโครงการพัฒนาคอมมูนิตี้ มอลล์ และอาคารพาณิชย์ บริเวณบ้านพักนิคมรถไฟมหาชัย ในเส้นทางวงเวียนใหญ่ – มหาชัย ของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยได้รับสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการพัฒนาที่ดิน เป็นระยะเวลา 34 ปี โดยแบ่งเป็นสัญญาก่อสร้าง 4 ปี และสัญญาจัดหาผลประโยชน์ที่ดิน 30 ปี โดยได้ลงนามในสัญญา และมีผลตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2558 ที่ผ่านมามีบริษัทที่แผนพัฒนาเป็นโครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ ภายใต้โครงการ แลนด์มาร์ค มหาชัย ประกอบด้วยอาคารพลาซ่า ขนาดพื้นที่ขาย 5,925 ตร.ม และ อาคารพาณิชย์ จำนวน 101 หน่วย ขนาดพื้นที่ 25,477.25 ตร.ม โดยเริ่มขายในไตรมาส 2 ของปี 2558 ปัจจุบันโครงการสร้างเสร็จ และทยอยดำเนินการส่งมอบและจัดสิทธิการเช่าให้กับลูกค้าแล้ว

ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้ทำการเข้าซื้อกิจการจากบริษัท อิมพีเรียล แลนด์ จำกัด เนื่องด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ติดกับ วัดมังกรกมลาวาส หรือ วัดเล่งเน่ยยี่ และอยู่ห่างจากรถไฟใต้ดิน สถานีวัดมังกร เพียง 110 เมตร อีกทั้งโครงการอยู่ใกล้ย่านเศรษฐกิจ คือ ย่านเยาวราช และยังเป็นโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้สามารถรับรู้รายได้ได้ทันที โดยโครงการที่ทางบริษัทได้เข้าซื้อ ได้แก่



โครงการ สเตชั่น วัน เป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ชั้น 1-3 มีพื้นที่ขาย 1,168.07 ตร.ม. และ พื้นที่เพื่อการพักอาศัย ชั้น 4-7 จำนวน 56 ยูนิต มีพื้นที่ขาย 1,910.22 ตร.ม. ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขายพื้นที่เช่าสำหรับส่วนของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ได้ขายพื้นที่เช่า/เช่า รวมกันแล้ว 626.36 ตร.ม.หรือคิดเป็น 53.42% ของพื้นที่ร้านค้าทั้งหมด โดยมีร้านค้าได้แก่ Starbucks, 7-Eleven, Super Rich, Bodytune และมี Office สำนักงาน สำหรับในส่วนของการพักอาศัย มีลูกค้าที่เช่าพื้นที่พักอาศัยชั้น 7 แล้ว นอกจากนี้หลังจากที่สถานีวัดมังกรได้เปิดให้บริการในเดือนกรกฎาคม ปี 2562 ทำให้โครงการได้รับความสนใจจากทั้งกลุ่มลูกค้าอยู่อาศัยและกลุ่มนักลงทุนต่างๆ เป็นอย่างมาก คาดว่าในปี 2563 จะสามารถปิดการขายจากกลุ่มลูกค้าผู้มุ่งหวังที่อยู่ระหว่างการเจรจากับบริษัทได้ตามเป้าหมายการขายที่คาดการณ์ไว้

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1. กลยุทธ์ในการแข่งขัน

กลยุทธ์การตลาดและการแข่งขัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งประกอบด้วยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากและหลากหลายขนาด ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบัน ที่ใช้เหตุผลมาใช้ประกอบการตัดสินใจ เช่น ราคาที่อยู่ในความสามารถชำระได้ ทำให้ที่ตั้งตรงความต้องการคุณภาพและมาตรฐานของบ้าน อาคารที่พักอาศัย รูปแบบโครงการและแบบบ้าน และการจัดผังพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านหรือภายในห้อง ภายในอาคารที่ตอบสนองความต้องการ รวมทั้งชื่อเสียงของผู้ประกอบการ เป็นต้น ทำให้ผู้ประกอบการต่างๆ มีการแข่งขันกันทั้งในด้านการออกแบบ คุณภาพของสินค้าและบริการ สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ รวมทั้งการแข่งขันกันในด้านราคาในบางกลุ่มสินค้า ซึ่งถือได้ว่าบริษัท มีคู่แข่งหลายรายทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และยังมีบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ประกอบการรายย่อยอื่นๆ อีกมาก ซึ่งการเป็นคู่แข่งจะขึ้นอยู่กับลักษณะสินค้า รูปแบบและคุณภาพสินค้า ทำเลที่ตั้งของโครงการ และราคาสินค้า บริษัทฯ มีศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ โดยกำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขันของบริษัทฯ ไว้ดังนี้

กลยุทธ์ด้านสินค้าและบริการ

- บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ โดยพิจารณาเลือกทำเลตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน และแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคตของภาครัฐ เน้นคุณภาพของการวางผัง รูปลักษณ์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เน้นการออกแบบที่ทันสมัย มีพื้นที่สีเขียว และการออกแบบอาคารให้มีการเปิดรับลมธรรมชาติและมีอากาศหมุนเวียนภายในอาคาร ช่องแสงธรรมชาติ โดยเน้นประโยชน์ใช้สอยสำหรับครอบครัว ควบคู่กับการประหยัด

พลังงาน ความมั่นคงแข็งแรงคงทนในระยะยาว และไม่มีพื้นที่สูญเปล่า ตลอดจนให้ความสำคัญกับการสร้างสังคมคุณภาพภายในโครงการ ส่งเสริมความสัมพันธ์ในครอบครัวและชุมชนในโครงการ

- ผลิตสินค้าให้ครอบคลุมที่อยู่อาศัยหลายประเภท เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์และคอนโดมิเนียม ในหลากหลายทำเลทั่วกรุงเทพฯ และในจังหวัดใกล้เคียงที่มีแนวโน้มการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ เป็นทำเลใหม่ที่มีศักยภาพและมีความต้องการที่พักอาศัยสูง เพื่อเป็นการสนองตอบต่อความต้องการของตลาดและเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

กลยุทธ์ด้านราคาสินค้า (Price)

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

กลยุทธ์การส่งเสริมการขาย (Promotion)

- จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดที่เหมาะสมในแต่ละโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า เช่น การใช้ Aggressive Pricing Strategy สำหรับบางยูนิต/โครงการ เป็นต้น

กลยุทธ์สร้างความแตกต่างของสินค้าและบริการ

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

กลยุทธ์การสร้างเชื่อมั่นแก่ลูกค้า

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

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อแตกต่างกัน ดังนี้

(1) โครงการบ้านพักอาศัยและอาคารชุดพักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ พนักงานบริษัท ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ บุคคลที่มีรายได้ปานกลาง แบ่งออกเป็น

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

(2) โครงการมิกซ์ยูส ประกอบด้วยคอมมูนิตีมีอลล์ และอาคารพาณิชย์

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่เจ้าของกิจการ นักธุรกิจและบุคคลทั่วไปที่ต้องการหาพื้นที่ขายสินค้าและบริการเพื่อขยายสาขาไปยังทำเลการค้าแหล่งใหม่ใจกลางย่านธุรกิจ เช่น ใจกลางเมืองมหาชัย , ย่านเยาวราช เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัทมีช่องทางหลักในการจัดจำหน่ายต่างๆ ดังนี้

บริษัทใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในแต่ละโครงการนั้นๆ และการขายผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ และผ่านนายหน้า <http://www.supalai.com/> (Agent) โดยการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและความคืบหน้าของโครงการผ่านสื่อที่หลากหลายช่องทางทั้งผ่านสื่อ Online และ Offline เพื่อให้เกิดการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากที่สุด เช่น สื่อสิ่งพิมพ์ ป้ายโฆษณา อีเมล เว็บไซต์ เฟสบุ๊ก อื่นๆ เป็นต้น

2. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

หากจะกล่าวถึง เศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น ในปี 2562 ประเทศไทย มี GDP มูลค่า 17 ล้านล้านบาท โดยในภาคอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่า 1.1 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็น 6.47% ของ GDP ถ้ารวมภาคก่อสร้าง จะมีมูลค่าสูงถึง 1.7 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ 10% ของ GDP รวม ซึ่งถือว่าใหญ่กว่าภาคการเงิน ภาคการคมนาคมและขนส่ง และภาคการสื่อสาร สะท้อนถึงสถานการณ์การลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังอยู่ในทิศทางที่ดีแต่อาจเกิดการชะลอตัวบ้างในบางช่วง เนื่องจากปัญหาการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบต่อประเทศไทยเช่นกัน โดยเฉพาะอุปสงค์จีนที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนในประเทศไทย ความกังวลจากการกำหนดอัตราเพดาน LTV ตามนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนดใช้ในปี 2562 นี้ ส่งผลให้มีการวางเงินดาวน์ที่สูงขึ้นสำหรับนักลงทุนที่มีทรัพย์สินอยู่ในมือมากกว่า 2 แห่ง แต่อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 ที่ผ่านมาทางผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ต่างอัดโปรโมชั่น เพื่อเร่งยอดขายในส่วนที่เหลือคงค้าง เพื่อระบายสินค้าที่มีอยู่ให้หมดลง ทั้งนี้ สินค้าประเภทคอนโดมิเนียมยังเป็นสินค้าที่สามารถเติบโตได้ดี ทั้งที่เศรษฐกิจของภาคส่วนอื่น อยู่ในขาลง โดยผลเฉลี่ยที่ผ่านมานั้นกลับปรับตัวขึ้น 6% - 21% ตามลำดับ เป็นผลมาจากการพัฒนาการคมนาคมของรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายในหลายพื้นที่ของกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล ส่งผลให้เกิดโอกาสทางธุรกิจ ทำให้ในปี 2562 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ต่างเปิดโครงการตามแนวรถไฟฟ้าใหม่ ส่งผลให้ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์รวม มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยทำเลที่น่าจับตามอง ในปี 2562 คือ โซนกรุงเทพฯ ชั้นกลาง-นอก เช่น สวนหลวง บางแค สะพานใหม่ และลำลูกกา ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า โดยเฉพาะ สายสีเหลือง ลาดพร้าว-ศรีนครินทร์, สายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-หลักสอง ทำให้เกิดการขยายตัวของตลาดจากพื้นที่ชั้นใน ไปสู่ปริมณฑล

จากแผนการลงทุนของรัฐบาลที่ส่งเสริมการลงทุนระบบขนส่งมวลชนเพื่อเชื่อมต่อหัวเมืองสำคัญต่างๆ ของประเทศ เช่น รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ ทางด่วนพิเศษเชื่อมกรุงเทพมหานครและหัวเมืองต่างๆ และที่น่าจับตามองในปีนี้เป็น การผลักดันโครงการปรับปรุงสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นสนามบินนานาชาติ แห่งที่ 3 และเป็นท่าอากาศยานเชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรมการบิน รองรับการบินขนส่งทุกรูปแบบ , โครงการขยายท่าเรือมาบตาพุดและท่าเรือแหลมฉบัง เพื่อตอบรับการส่งเสริมการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) อันได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง และมีการลงทุนโครงการรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน ดอนเมือง สุวรรณภูมิ และ อู่ตะเภา เข้าด้วยกัน เกิดเป็น HUB การลงทุนภาคการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในหัวเมืองตะวันออก ซึ่งเป็นการกระตุ้นการจ้างงานและการลงทุนของเอกชน ก่อให้เกิดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีการกระจายตัวไปสู่ภูมิภาคนี้และส่งผลให้เกิดการเติบโตของอุปสงค์-อุปทาน ที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ

ระยอง นอกจากนี้หลังจากมีพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปัจจุบันผ่าน มติ ครม. แล้วนั้น อาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างตลาดอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินมีการซื้อขายเปลี่ยนมือ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตมากขึ้น และทำให้ผู้ประกอบการที่มีที่ดินสะสมในมือเร่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่

ซึ่งแผนยุทธศาสตร์อสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับแผนการลงทุนและพัฒนาระบบขนส่งมวลชนของรัฐบาลเป็นหลัก นอกจากเป็นการกระจายความเจริญของเมืองแล้ว เป็นการส่งเสริมการลงทุนทำให้หัวเมืองสำคัญต่างๆ ของประเทศมีการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ จึงเป็นโอกาสทางการลงทุน โดยเลือกการลงทุนในจังหวัดชลบุรี ที่เป็นจังหวัดที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจ ทั้งทางด้านการท่องเที่ยวและบริการ และธุรกิจภาคอุตสาหกรรม โดยบริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียม ซีไซด์ บางแสน ตั้งอยู่ริมหาดบางแสน, โครงการคอนโดมิเนียม ปาล์มมิโอ ตั้งอยู่ใกล้สนามบินอู่ตะเภา และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สยามไอยรา วิลล์ ตั้งอยู่ใน อำเภอบ้านบึง เพื่อให้สอดคล้องการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามแผนการลงทุนของรัฐบาล

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

โดยในไตรมาสแรก ของปี 2562 นี้ บริษัทฯ ได้ขับเคลื่อนธุรกิจโดยร่วมมือกับ บริษัท เชียงใหม่รายวัน จำกัด ภายใต้ชื่อ บริษัท กิจการร่วมค้า เชียงใหม่รายวัน และ อีเอ็มซี จำกัด เพื่อร่วมมือกันพัฒนาและบริหารโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ เชียงใหม่” ที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาล สำหรับประชาชนที่ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ, ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาท ต่อเดือน, และประชาชนทั่วไป ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์เชียงใหม่ โดยโครงการฯ ตั้งอยู่ใน ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ บนพื้นที่ 15 ไร่ ซึ่งมีอาคารทั้งหมด 7 อาคาร จำนวน 1,170 ยูนิต และอาคารพาณิชย์จำนวน 10 คูหา เริ่มเปิดจองโครงการฯ ในวันที่ 9 มีนาคม 2562 ที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับอย่างท่วมท้น ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบ ได้ประมาณปี 2564 นี้

การจัดหาผลิตภัณฑ์

- การจัดหาที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

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

- การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ จัดซื้อวัตถุดิบทั้งหมดจากผู้จำหน่ายวัตถุดิบภายในประเทศ ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ผลิตภายในประเทศ และตัวแทนจำหน่ายภายในประเทศ โดยวัตถุดิบที่บริษัทสั่งซื้อจากผู้ผลิตวัตถุดิบภายในประเทศส่วนใหญ่จะเป็นวัตถุดิบทั่วไปที่ใช้ในงานด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและเครื่องกล และงานด้านวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไปเป็นหลัก เช่น เหล็ก ปูน สายไฟ ท่อพีวีซี ท่อน้ำ เป็นต้น ส่วนวัตถุดิบที่บริษัทสั่งซื้อจากตัวแทนจำหน่ายภายนอกประเทศ จะเป็นวัตถุดิบที่มีลักษณะพิเศษตามความต้องการของลูกค้า เช่น วัตถุดิบที่มีความหยาบ มีราคาแพง ตัวอย่างเช่น โคมไฟ หม้อแปลงไฟฟ้า สวิตช์แรงสูง เครื่องทำความเย็น ปั๊มดับเพลิง ตู้สัญญาณเตือนไฟ

การควบคุมคุณภาพ บริษัทมีหลักเกณฑ์คัดเลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังผลิต และศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสม ตลอดจนการจัดส่งได้ตรงตามกำหนดเวลาของผู้ค้า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยจะทำการประเมินผลงานของผู้ค้าแต่ละรายเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าผู้ค้ารายนั้นยังคงปฏิบัติตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

- การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีและส่งมอบงานตรงตามกำหนดเวลาถือเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ ดังนั้นการคัดเลือกผู้รับเหมา บริษัทจะพิจารณาจากความสามารถของผู้รับเหมาในการก่อสร้างทั้งคุณภาพของงาน ระยะเวลาในการก่อสร้าง การส่งมอบงานตรงตามกำหนดเวลา โดยพิจารณาอยู่ภายใต้งบประมาณและมาตรฐานที่บริษัทกำหนด สำหรับการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่อยู่ในเขตจังหวัดชลบุรี บริษัทจึงใช้ผู้รับเหมาในพื้นที่ซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่าผู้รับเหมาในเขตกรุงเทพฯ เนื่องจากไม่มีค่าเดินทางและค่าขนย้ายอุปกรณ์ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทจัดหาผู้รับเหมารายย่อยหลายรายในการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งจะก่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนแผนการก่อสร้างให้ตอบสนองต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้อย่างทันท่วงที สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทจะพิจารณากำลังการผลิตของสายงานก่อสร้างของบริษัทก่อนว่ามีเวลาที่จะไปดำเนินการก่อสร้างเองหรือไม่ หากมีงานจ้างก่อสร้างจากลูกค้าแล้ว บริษัทจึงจะทำการว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอก โดยจะว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวและทำสัญญาการก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ ซึ่งจะสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้บริษัทยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด และมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดตามมาตรฐาน ISO 9001:2015

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการวางแผนงานในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคของโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายในโครงการตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับโครงการที่ไม่กำหนดให้ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญและคำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนใกล้เคียงเป็นสำคัญ

3. โครงการที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ปี 2562

บริษัทมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบในแต่ละโครงการดังนี้

โครงการ	ทำเล	ประเภท	เริ่มโครงการ	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	ความคืบหน้าโครงการ	พื้นที่ขายและมูลค่า		โอนแล้ว		คงเหลือ			
						ทั้งหมด				ขายแล้ว		รอขาย	
						ยูนิต	มูลค่า(บาท)	ยูนิต	มูลค่า(บาท)	ยูนิต	มูลค่า(บาท)	ยูนิต	มูลค่า(บาท)
โครงการบ้านพักอาศัย													
สยามไฮวรา	ถ. หนองมนแดง อ.บ้านฉาง จ.ชลบุรี	ทาวน์โฮม	มี.ค.-58	5,801.20 ตร.วา	0.76	251	357,451,700	157	257,621,700	7	10,940,000	91	88,890,000
โครงการอาคารชุดพักอาศัย													
North Beach	ถ. บางแสนล่าง หาดวอนนภา ต.แสนสุข อ.เมือง จ.ชลบุรี	อาคารชุดพักอาศัย	ส.ค.-57	8,030.94	1.00	200	508,917,500	15	42,998,611	16	52,513,007	169	413,405,882
Palmio	ช.วัดอุดมเอก ถ.กัญฉุ์ประชารักษ์ ต.หนองไผ่แดง อ.เมือง จ.ชลบุรี	อาคารชุดพักอาศัย	ส.ค.-57	7,476.00	0.39	231	253,000,000	0	0	14	12,743,300	217	240,256,700
Urbitia	ช. สุขุมวิท 36 ถ. สุขุมวิท 36 (ห่างจาก BTS ทองหล่อ 230 เมตร)	อาคารชุดพักอาศัย	ก.พ.-59	5,303.95	1.00	130	930,000,000	91	627,039,325	16	101,468,850	23	201,491,825
โครงการประเภทมิกซ์ยูส													
**แลนด์มาร์ค มหาชัย	ถ.นิคมรถไฟ ต.มหาชัย อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	อาคารพาณิชย์	พ.ย.-57	25,477.25	1.00	101	750,155,280	3	31,113,098	16	162,077,302	82	556,964,880
		คอมมูนิตีมีอลล์		6,338.00		6,338	406,667,777				406,667,777		
***สเตชัน วัน	ถ.เจริญกรุง เขตป้อมปราบ แขวงป้อมปราบศัตรูพ่าย กทม.	พลาซ่า	ค.ค.-59	1,074.40	1.00	61	431,616,908	1	5,220,000	0	0	60	426,396,908
		ที่พักอาศัย		1,910.22		56	168,274,250	0	0	0	0	56	168,274,250

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

*** มูลค่าทั้งหมดของโครงการสเตชั่น วัน คิดคำนวณจากค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่ารวม 30 ปี แล้วคิดกลับมาเป็นมูลค่า ณ ปัจจุบัน แยกเป็นส่วนของพลาซ่า ทั้งสิ้น 431,616,908 บาท และ ส่วนที่พักอาศัย จำนวน 168,274,250 บาท การขายพื้นที่ในส่วนของคอมมูนิตีมีอลล์ บริษัทจะทำสัญญากับลูกค้า โดยมีอายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี ต่อสัญญาครั้งละ 3 ปี ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในแต่ละราย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ ดังนั้นพื้นที่ที่ส่งมอบให้ร้านค้าแล้วและปล่อยเช่าแล้ว สำหรับส่วนของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ได้ขายพื้นที่เชิง/เช่า รวมกันแล้ว 626.36 ตร.ม. โดยมีร้านค้าได้แก่ Starbucks, 7-Eleven, Super Rich, Bodytune และมี Office สำนักงานสินค้า Online ซึ่งพื้นที่ชั้นที่ 1 ได้ปล่อยเช่าเต็มพื้นที่แล้วและสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นตลอดอายุสัญญาเช่าที่บริษัททำกับลูกค้า คิดเป็นจำนวนเงิน ณ ปัจจุบัน โดยประมาณ 5,220,000- บาท

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการ

ความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการ อาจเกิดได้จากหลายปัจจัย ซึ่งส่งผลกระทบต่อระยะเวลาแล้วเสร็จของโครงการ โดยอาจจะเกิดจาก ผู้ว่าจ้าง เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ หรือ รายละเอียดของโครงการ การจ้างผู้รับเหมา และการผิดพลาดคลาดเคลื่อนทางด้านการเงิน ที่ใช้ในการสนับสนุนงานก่อสร้าง นอกจากนี้ความล่าช้าอาจเกิดจากปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง หรือ การปรับเปลี่ยนชนิดวัสดุระหว่างก่อสร้าง รวมทั้งความล่าช้าอาจเกิดจากการขาดประสิทธิภาพของผู้บริหารงานก่อสร้าง ซึ่งความล่าช้าเหล่านี้อาจเป็นมีผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในการบริหารจัดการและได้มีการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานเพื่อป้องกันความบกพร่องที่อาจเกิดขึ้นได้ บริษัทมีการวางแผนการทำงานอย่างชัดเจน และติดตามการทำงานให้เป็นไปตามแผนงานอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ หากมีปัญหาความล่าช้า บริษัทได้มีการสื่อสาร ทำความเข้าใจกับเจ้าของโครงการถึงสาเหตุของปัญหา และเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหา เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามกำหนด โดยมีการจัดเตรียมบุคคลากรที่มีความเชี่ยวชาญอย่างเพียงพอ รวมทั้ง วัสดุอุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพ และทันสมัย ซึ่งบริษัทได้ตระหนักเรื่องการจัดสรรทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดเป็นสำคัญ

3.2 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนแรงงาน และความผันผวนของราคาน้ำมัน

การประมาณการต้นทุนโครงการที่แม่นยำ และควบคุมต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงให้อยู่ในประมาณการที่กำหนดไว้ เป็นปัจจัยสำคัญในการบริหารสัญญางานก่อสร้างในแต่ละโครงการให้มีผลกำไร ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การประมาณการต้นทุนหลักจะขึ้นอยู่กับต้นทุนราคาของวัสดุก่อสร้าง หากเศรษฐกิจมีการผันผวน หรือเปลี่ยนแปลงราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการก่อสร้าง รวมทั้งต้นทุนแรงงานที่มีการเปลี่ยนแปลงตามระดับอุปสงค์ และอุปทานตามภาวะการณ์ต่างๆ ความเสี่ยงทางอ้อมที่เกิดจากการผันผวนของราคาน้ำมัน มีผลกระทบต่อการควบคุมการประมาณการ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีการวางแผนและบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยง จากต้นทุนวัสดุก่อสร้างโดยจัดหาแหล่งวัสดุก่อสร้างหลักที่มีศักยภาพเพื่อรองรับปริมาณความต้องการใช้จำนวนมาก ในหลายๆแหล่ง และ เพิ่มอำนาจการต่อรองซื้อจากการซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมากต่อการซื้อในแต่ละครั้ง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว นอกจากเป็นการลดความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งยังป้องกันปัญหาความขาดแคลนวัสดุก่อสร้างในทางอ้อม และการขึ้นราคาวัสดุเกินความเป็นจริง นอกจากนี้ บริษัทได้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยตกลงราคาส่งมอบวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้า เพื่อป้องกันความผันผวนทางด้านราคา ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนโครงการได้ตลอดระยะเวลาที่ดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการ

พิจารณาทบทวนแผนการก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด

3.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน จากการไม่ได้รับชำระเงินหรือได้รับชำระเงินล่าช้า

สำหรับธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สภาพคล่องทางการเงินมีผลต่อการดำเนินการก่อสร้าง โครงการต่างๆ ให้แล้วเสร็จตามกำหนด ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญเนื่องจากต้องมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอ เพื่อใช้ในการจัดหาวัสดุอุปกรณ์ และ ค่าจ้างแรงงานต่างๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พยายามลดความเสี่ยงด้วยการตรวจสอบสถานะทางการเงิน รวมทั้งความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการที่บริษัทจะเข้าร่วมประมูลงานอย่างละเอียด อาทิเช่น ตรวจสอบสถานะทางการเงินผ่านธนาคารที่ลูกค้าขอสินเชื่อ และคำนึงถึงปัจจัยและสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ประกอบด้วย รวมทั้งบริษัทได้จัดทำประมาณการทางการเงินในแต่ละโครงการและเจรจาถึงเงื่อนไขการชำระราคาที่รัดกุมเหมาะสมก่อนทำสัญญาว่าจ้าง ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน จากการไม่ได้รับชำระเงินหรือได้รับชำระเงินล่าช้า

3.4 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ในสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นนั้น บริษัท มีนโยบายในการประมูลงานที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญชำนาญ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนได้ เพื่อที่จะรักษาระดับกำไรขั้นต้นในอัตราที่เหมาะสม และเป็นผลทำให้บริษัท เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในการประมูลอีกทางหนึ่ง รวมทั้ง ศักยภาพของบริษัทที่สามารถให้บริการงานก่อสร้างได้หลากหลาย อาทิเช่น งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและสุขาภิบาล รวมทั้งงานระบบความปลอดภัย เป็นต้น และได้รับความเชื่อถือจาก บริษัทวิศวกรที่ปรึกษารวมถึงเจ้าของโครงการต่างๆ ในการเสนอส่งเข้าร่วมประมูลงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนงานลดความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยมุ่งเน้นพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ เพื่อเพิ่มโอกาสในการให้บริการและรักษารฐานลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง

3.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา และ แรงงานที่มีคุณภาพ

ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่ส่งผลให้การดำเนินงานโครงการแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด หากขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพย่อมส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการส่งมอบ เนื่องจากผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ จะสามารถวางแผนงาน ควบคุม ดูแล และตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานที่กำหนด ทั้งด้าน การจัดสรรวัสดุอุปกรณ์ บุคลากรแรงงาน

ตลอดจนการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เช่นเดียวกับ ความเสี่ยงด้านการขาดแคลนแรงงาน ทำให้เกิดผลกระทบต่อภารกิจก่อสร้างที่ล่าช้า ไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการคัดสรรผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาประเมินจากความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์การทำงาน นอกจากนี้ บริษัทมีวิศวกรประจำโครงการเพื่อควบคุม และช่วยแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าให้กับผู้รับเหมา อีกทั้ง บริษัทมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้รับเหมา อย่างเป็นระบบ และชัดเจน และจัดให้มีการประชุมผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาแต่ละราย จะดำเนินงานตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพภายใต้คุณภาพมาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้บริษัทได้ลดความเสี่ยงการปัญหาการขาดแคลนแรงงาน โดยมีแผนการเตรียมจัดหาแรงงานต่างชาติบางส่วนมารองรับ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการเปิดการค้าเสรีของภาครัฐ อีกทั้งยังได้ประโยชน์ทางอ้อมจากการ ลดต้นทุนค่าจ้างแรงงานอีกด้วย

3.6 ความเสี่ยงต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

ธุรกิจก่อสร้าง เป็นธุรกิจที่เติบโตไปในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงโครงการพัฒนาประเทศ เช่น โครงการสาธารณูปโภค อาคารที่พักอาศัย และอาคารสำนักงาน เป็นต้น ความเสี่ยงของธุรกิจก่อสร้างอยู่ที่เสถียรภาพทางการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดนโยบายบริษัทให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในแต่ละช่วง รวมทั้งบริษัทจะดำเนินการสรรหาผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้มากที่สุด ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างยอดขาย เติบโตได้อย่างมีเสถียรภาพ และยั่งยืน

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท

ประเภท/ ลักษณะทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธ.ค.62	31 ธ.ค.61	31 ธ.ค.62	31 ธ.ค.61
1. ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	28.04	28.04	28.04	28.04
2. อาคาร	เป็นเจ้าของ	99.33	103.53	99.33	103.53
3. เครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ *	เป็นเจ้าของ	12.90	5.02	12.90	5.02
4. เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้ สำนักงาน	เป็นเจ้าของ	6.88	7.56	6.34	6.71
5. ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	23.17	11.74	23.17	11.74
6. ส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	0.21	0.30	0.21	0.30
7. ห้างตัวอย่าง	เป็นเจ้าของ	0.02	0.13	0.02	0.13
รวม		170.55	156.32	170.01	155.47

หมายเหตุ :

* เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของบริษัทจะใช้เพื่อการทำงานในสายงานวิศวกรรมไฟฟ้า และเครื่องกล ซึ่งลักษณะงานของสายงานนี้ไม่จำเป็นต้องใช้เครื่องมือ เครื่องจักรและอุปกรณ์ขนาดใหญ่ไว้ในการทำงานอย่างต่อเนื่อง อาจจะมีการใช้เป็นครั้งคราว ส่วนงานก่อสร้างที่ต้องใช้เครื่องมือขนาดใหญ่จะใช้วิธีเช่า เช่น รถเครน ทาวเวอร์เครน เป็นต้น หรือ ในกรณีที่บริษัทให้บริษัทอื่นเช่าช่วงงานก่อสร้าง บริษัทที่เช่าช่วงไปนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินงาน ซึ่งรวมทั้งการจัดหาเครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์ที่ใช้ในดำเนินงานเอง ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือเครื่องจักร และอุปกรณ์เท่าใดนัก จะมีเฉพาะเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

บริษัทได้นำที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่างๆ ของบริษัท

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน / อาคาร เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คู่สัญญา	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	ระยะเวลาการเช่า	เงื่อนไขการต่อสัญญา
1. บริษัท โกลด์แพลน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	คลังพัสดุ (กรุงเทพมหานคร) กรุงเทพฯ	1 ไร่ 1 งาน	15 ม.ค.61 – 14 ม.ค.62 15 ม.ค. 62 – 14 ม.ค. 63	ต่อสัญญาปีต่อไป
2. บริษัท ส.ชัยวารีห้องเย็น จก.	เช่าที่ดิน โครงการแลนด์มาร์ค มหาชัย	2 ไร่ 196 ตรว.	1 ม.ค. 62 – 31 ธ.ค.62	ตามตกลง
3. นายปัญญาณ์ ปุณวัฒนวิทย์	เช่าที่ดิน โครงการ ร.พ.ผู้สูงอายุ	3 ไร่	1 ธ.ค. 61 – 30 พ.ย.62	ตามตกลง

คู่สัญญา	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	ระยะเวลาการเช่า	เงื่อนไขการต่อสัญญา
4.นายฉาง ชิง ลำ	เช่าอาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 20 (140/43)	177.14 ตร.ม.	15 ส.ค. 60 – 14 ส.ค. 62	ไม่ต่อสัญญา
5. บริษัท วิงฟู้ดอินเตอร์เนชั่นแนล เทรดดิ้ง จำกัด	เช่าอาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 20 (140/44)	146.54 ตร.ม.	1 ส.ค. 60 – 31 ก.ค. 62	ไม่ต่อสัญญา
6.นายฉาง ชิง ชวน	เช่าอาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 16(140/32)	214.02 ตร.ม.	1 ก.ค.61 – 30 มิ.ย.63	ต่อสัญญา ทุก 3 ปี
7. บริษัท ส.ชัยวารีห้องเย็น จก.	เช่าที่ดิน โครงการแลนด์มาร์ค มหาชัย	444 ตรว.	1 พ.ค. 58 – 31 ธ.ค. 61 1 ม.ค. 62 – 31 ธ.ค. 91	ตามตกลง
8. การรถไฟแห่งประเทศไทย	เช่าที่ดิน โครงการแลนด์มาร์ค มหาชัยเพื่อจัดหา ประโยชน์	16.09 ไร่	1 ม.ค. 58 – 31 ธ.ค.92	
9. มูลนิธิเพชรรัตน์ – สุวทนา โครงการสเดชั่นวัน	เช่าที่ดิน โครงการสเดชั่นวัน	163 ตรม.	1 มิ.ย. 59 – 31 พ.ค.88	
10. คุณชัยยุทธ เสาวคนธ์	ค่าเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้าง บ้านพักคนงานก่อสร้าง, โรงเก็บวัสดุและเตรียม งานชั่วคราว	5 ไร่	15 พ.ค. 62 – 14 พ.ค.63	

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

5.1 บริษัทถูกฟ้องร้องจากผู้จะขาย (โจทก์) เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2558 บริษัทได้ถูกบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“โจทก์”) ฟ้องศาลแพ่งตามคดีหมายเลขดำที่ พ.2206/2558 เพื่อให้บริษัท 1) ส่งมอบเอกสารต้นฉบับสัญญาจ้างของฉบับผู้รับจ้างลงวันที่ 13 สิงหาคม 2557 เอกสารยินยอมให้เฝ้าถอน จ้างจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต้นฉบับโฉนดที่ดินที่ตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี รวม 20 แปลง พร้อมเอกสารหนังสือขุดมอบอำนาจโอนที่ดินของโจทก์ 2) ชำระเงินจำนวน 500,000 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเงิน จำนวนดังกล่าวครบถ้วน และ 3) ชำระค่าเสียหายต่อเนื่องเป็นรายเดือนๆละ 1.3 ล้านบาท นับจากวันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจะคืนโฉนดแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ ให้การต่อสู้คดีและฟ้องแย้งต่อศาลแพ่งตามคดีดังกล่าว เพื่อ (1) ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งของโจทก์โอน กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการสยามธาราแมนตรา (65 โฉนด) โครงการ เวนิสตะวันออก (6 โฉนด) และโครงการอเมริกันทาวน์ (151 โฉนด) (2) หากโจทก์หรือผู้ถือหุ้นของโจทก์ไม่ สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทตามข้อ (1) ครบถ้วน ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จ่าย คืนเงินที่บริษัทชำระไปแล้วจำนวนเงิน 521.6 ล้านบาท ให้แก่บริษัท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 515.8 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จะ ชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น และ (3) ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์ชำระเงินค่าเสียหายจำนวนเงิน 751.4 ล้านบาท ให้แก่บริษัท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 743.0 ล้านบาท นับ จากวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าโจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น ผลในที่สุดของ เรื่องเหล่านี้ยังไม่สามารถทราบได้ในปัจจุบัน บริษัทบันทึกเงินที่จ่ายซื้อโครงการดังกล่าวและต้นทุนค่า ก่อสร้างเพิ่มเติมในโครงการดังกล่าวจำนวนเงินรวม 466.3 ล้านบาท ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “เงินมัดจำจ่ายค่า ซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะ การเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

เมื่อถึงวันนัดสืบพยานโจทก์นัดแรก โจทก์แถลงต่อศาลว่า โจทก์ถูกร้องขอฟื้นฟูกิจการ มีกำหนดนัด พิจารณาไว้แล้ว อีกทั้งโจทก์และโจทก์ร่วมแถลงว่าหนี้สินไม่อาจแบ่งแยกได้ ขอให้ศาลแพ่งกรุงเทพใต้จัดการ พิจารณาไว้ ตามพระราชบัญญัติล้มละลาย มาตรา 90/12 (1) ห้ามมิให้ฟ้องหรือร้องขอให้ศาลพิพากษา หรือสั่งให้เลิกนิติบุคคลที่เป็นลูกหนี้ ถ้ามีการฟ้องหรือร้องขอคดีดังกล่าวไว้ก่อนแล้ว ให้ศาลงดการพิจารณา คดีนั้นไว้ โดยจะต้องรอศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งในส่วนขอคดีฟื้นฟูกิจการก่อน ซึ่งเรื่องนี้เป็นข้อ กฎหมายที่กำหนดไว้ จึงไม่อาจดำเนินการอย่างอื่น ศาลสั่งเลื่อนการพิจารณา รอผลคดีฟื้นฟู เนื่องจาก เป็นไปตามข้อกฎหมายที่กำหนดไว้

แต่ในการเข้าไปยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีฟื้นฟู บริษัทฯ สามารถยื่นขอให้ศาลสั่งเรื่องพฤติการณ์ไม่สุจริตของเจ้าหนี้ที่ร้องคดีฟื้นฟู ว่าสมรู้กันกับลูกหนี้ได้ ในส่วนของแนวทางการดำเนินการบริษัทได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำร้องขอฟื้นฟูกิจการในวันนัดพิจารณา ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย มาตรา 90/9 และยื่นคำร้องขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำสั่งการกำจัดสิทธิของเจ้าหนี้ ตามมาตรา 90/13 เพื่อให้สามารถดำเนินคดีที่ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ได้ต่อไป โดยคดีร้องขอฟื้นฟู เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2561 ศาลล้มละลายกลาง ได้มีคำพิพากษายกคำร้อง เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การขายที่ลูกหนี้อ้างว่าผู้ร้องได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 72,000,000 บาท มิได้นำมารวมในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งแสดงได้ว่า งบแสดงฐานะการเงินนี้ มีการรวบรวมข้อมูลมาจัดทำอย่างไม่ครบถ้วน ส่งผลให้งบการเงินนี้ไม่น่าเชื่อถือ พยานหลักฐานที่ผู้ร้องขอนำสืบมาจึงยังฟังไม่ได้ว่า ลูกหนี้เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว จึงมีคำสั่งให้ยกคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้ร้อง ถือว่าคดีเสร็จสิ้นไปจากศาล

บริษัทจึงได้แจ้งคำพิพากษาศาลล้มละลายกลาง ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ จึงกำหนดนัดสืบพยานโจทก์ ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2562 นัดสืบพยานจำเลย วันที่ 29 - 30 พฤษภาคม 2562 เมื่อถึงกำหนดวันดังกล่าว โจทก์จะขอถอนฟ้องเพื่อไปฟ้องใหม่ ศาลไม่อนุญาตและมีคำสั่งให้โจทก์ชำระค่าขึ้นศาลตามจำนวนมูลค่าที่ดินที่โจทก์ขอมาทำยฟ้อง พร้อมกำหนดนัดพร้อมกำหนดนัดสืบพยานวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 แต่เมื่อถึงวันนัดโจทก์แถลงและยื่นคำร้องขอดำเนินคดีอย่างอนาถาโดยขอยกเว้นค่าธรรมเนียม ศาลนัดไต่สวนคดีในวันที่ 12 กันยายน 2562 และนัดฟังคำสั่งไต่สวนคำร้องวันที่ 18 กันยายน 2562 และเมื่อถึงวันนัดศาลมีคำสั่งอนุญาตให้โจทก์งดเว้นการเสียค่าธรรมเนียม แต่เนื่องจากมีผู้ร้องสอดเข้ามาในคดีและศาลมีคำสั่งยกคำร้องไปก่อนหน้านี้ ผู้ร้องสอดได้อุทธรณ์คำสั่งไปศาลอุทธรณ์ ศาลชั้นต้นจึงนัดกำหนดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์ (ร้องสอด) ในวันที่ 9 ตุลาคม 2562 เมื่อถึงวันดังกล่าว ปรากฏว่าศาลอุทธรณ์มีคำสั่งให้ศาลชั้นต้นรับคำแก้อุทธรณ์ (ผู้ร้องสอด) ของโจทก์ จึงยังไม่สามารถกำหนดนัดต่อไปได้

5.2 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2559 บริษัทฟ้องเจ้าของโครงการแห่งหนึ่งเป็นคดีความอาญาฐานความผิด เรื่อง พระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดอันเกิดจากการใช้เช็ค พ.ศ. 2534 ต่อศาลแขวงพระนครใต้ ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการชำระหนี้ตามสัญญาประนีประนอม อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะไม่มีหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้นจากผลของคดี และบริษัทไม่ได้ตั้งประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องดังกล่าว

5.3 บริษัทฟ้องบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดและกรรมการผู้มีอำนาจเป็นคดีความอาญาฐานความผิด เรื่อง โกงเจ้าหนี้ ต่อศาลแขวงชลบุรี ของโครงการเวนคืนตะวันออก กรณีนำทรัพย์สินที่พิพาทไปขายให้แก่บุคคลภายนอก ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ต้องห้ามฎีกา ถือว่าคดีสิ้นสุด

5.4 บริษัทและกรรมการ รวม 5 ราย ถูกบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดและกรรมการผู้มีอำนาจฟ้องเป็นคดีความอาญาฐานความผิด เรื่อง ความผิด ต่อเจ้าพนักงานในการยุติธรรม (ฟ้องเท็จ) ต่อศาลอาญากรุงเทพใต้ของโครงการสยาม โอริยา รีสอร์ต ซึ่งในชั้นได้ส่งมูลฟ้องศาลมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ ต่อมาโจทก์ยื่นอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาว่า คดีมีมูลให้ศาลชั้นต้นประทับร้องฟ้อง นัดสอบคำให้การจำเลยและตรวจพยานหลักฐาน ในระหว่างการพิจารณาสืบพยานจำเลย โจทก์ยื่นขอถอนฟ้องจำเลยที่ 4 และศาลมีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2560 เวลา ปรับจำเลยที่ 1 และ 2 เป็นเงิน คดีละ 10,000 บาท นับโทษต่อเนื่อง 13 คดี รวมเป็นเงิน 130,000 บาท ลดโทษ 1 ใน 3 คงเหลือ ปรับจำเลยที่ 1 และ 2 เป็นเงิน 86,666.66 บาท จำเลยที่ 3 ตัดสินโทษจำคุกคดีละ 6 เดือน ปรับคดีละ 10,000 บาท นับโทษต่อเนื่อง 13 คดี รวมโทษจำคุก 78 เดือนปรับ 130,000 บาทลดโทษ 1 ใน 3 คงเหลือโทษจำคุก 52 เดือน ปรับ 86,666.66 บาท เนื่องจากไม่เคยต้องโทษ โทษจำให้รอลงอาญาไว้ 2 ปี ส่วนจำเลยที่ 4 โจทก์ถอนฟ้องในระหว่างการพิจารณาคดี จำเลยที่ 5 ยกฟ้อง บริษัทไม่เห็นฟ้องกับคำพิพากษาของศาล จึงได้ยื่นอุทธรณ์ให้ยกฟ้อง ศาลอ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 พิพากษาแก้เป็นว่า ปรับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 รวม 13 กระทง เป็นเงิน 86,666.58 บาท สำหรับจำเลยที่ 3 เมื่อรวมกับโทษจำคุกตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นแล้ว เป็นจำคุกจำเลยที่ 3 มีกำหนด 52 เดือน และปรับ 86,666.58 บาท นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น บริษัทยังไม่เห็นฟ้องด้วยกับคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ เนื่องจากคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ยังคลาดเคลื่อนต่อข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 จึงได้ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาพร้อมฎีกาต่อศาลฎีกา ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนกระบวนการดำเนินการของศาลฎีกาว่าจะรับหรือไม่รับฎีกา

5.5 บริษัทและกรรมการ รวม 11 ราย ถูกบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดและกรรมการผู้มีอำนาจฟ้องเป็นคดีความอาญาฐานความผิด เรื่อง ความผิด ต่อเจ้าพนักงานในการยุติธรรม (ฟ้องเท็จ) ต่อศาลจังหวัดชลบุรี ของโครงการ สยามธาราแมนตราและเวนิสตะวันออก เรื่อง โกงเจ้าหนี้ ของศาลแขวงชลบุรี ศาลชั้นต้น พิพากษายกฟ้อง ต่อมาโจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ดังนั้น ห้ามมิให้คู่ความฎีกาในคดีที่ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องโจทก์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 220

5.6 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ฟ้องร้องผู้รับจ้างก่อสร้างเป็นคดีความแพ่ง ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ขอให้หรือฐานความผิด ผิดสัญญา เรียกเงินคืน ในโครงการ NORTH BEACH และ NORTH LAND ต่อมาคู่ความสามารถตกลงกันได้ จึงถอนฟ้อง คดีเสร็จสิ้นจากศาล

5.7 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ฟ้องผู้รับจ้างก่อสร้างในโครงการ แลนด์มาร์ค มหาชัย เป็นจำเลยต่อศาลแพ่ง ในข้อหาหรือฐานความผิด ผิดสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง เรียกค่าเสียหาย ทนทรัพย์ที่

ฟ้องร้อง 140,684,258.45 บาท ต่อมา จำเลยฟ้องแย้งเป็นทุนทรัพย์ที่เรียกร้อง 55,245,223.66 บาท ขณะนี้ อยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้น

5.8 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ฟ้องผู้จะขายกับพวก ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัทลูก เป็นจำเลย ในโครงการ NORTH BEACH และ NORTH LAND ข้อหาหรือฐานความผิด ผิดสัญญา เรียก ค่าเสียหาย ต่อมาคู่ความสามารถตกลงกันได้ จึงถอนฟ้อง คดีเสร็จสิ้นจากศาล

5.9 บริษัทถูกลูกค้าที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการ เออร์บีเทีย ทองหล่อ แต่ไม่ ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ ฟ้องร้องเรียกเงินที่จ่ายคืน ซึ่งบริษัทและลูกค้าทุกราย สามารถตกลงทำสัญญา ประนีประนอมยอมความกันได้ จึงถอนฟ้อง คดีเสร็จสิ้นจากศาล

5.10 บริษัทถูกนิติบุคคลและเจ้าของห้องชุดในโครงการ เออร์บีเทีย ทองหล่อ ฟ้องร้องเรื่องผิด สัญญาและขอให้ค่าความเสียหาย ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ขณะนี้อยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะไม่มีหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้นจากผลของคดี และบริษัทไม่ได้ตั้งประมาณการ หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องดังกล่าว

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 รายละเอียดบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 140/66-67 อาคารไอทีเอฟทาวเวอร์ ชั้น 28-30 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ดำเนินธุรกิจทางด้านวิศวกรรมงานก่อสร้างและการวางระบบไฟฟ้าเครื่องกลในแขนงต่าง ๆ ที่ครบวงจร และธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107538000321
โทรศัพท์	: 02-615-6100
โทรสาร	: 02-615-6128-30
Website	: www.emc.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 12,650,632,144 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 8,433,754,763 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท ต่อหุ้น

6.2 นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

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

		แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500					
บริษัทย่อย ทำธุรกิจทางด้านการขอรับสัมปทานจากส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจ ในการประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง และรับงานโยธาทุกชนิด							
1	บริษัท บีอาร์ ก่อสร้าง จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาว เวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	51%	60,000,000	60,000,000	60,000	1,000
บริษัทร่วม ทำธุรกิจ รับเหมา ก่อสร้างงานวิศวกรรมงานระบบ							
1	บริษัท ชันแก่น – อีเอ็มซี จำกัด	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาว เวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	48%	40,000,000	40,000,000	400,000	100
2	กิจการร่วมค้าบริษัท เชียงใหม่ รายวัน และ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	140/66 อาคารไอทีเอฟ ทาว เวอร์ ชั้นที่ 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	51%	5,000,000	10,000,000	50,998	100

6.3 บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

- นายทะเบียนหลักทรัพย์

- บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02-229-2800

โทรสาร 02-654-5427

Call Center 02-229-2888

Website : www.tsd.co.th

- ผู้สอบบัญชี

1. นางสาววิมล กฤตยาเกียรติ์	2982
2. นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์	5599
3. นายจุมพล ไพรรัตน์กร	7645
4. นายณพฤกษ์ พิษณุวงษ์	7764
5. นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร	8125
6. นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล	5128

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02-259-6300

โทรสาร 02-260-1553

WWW.diaaudit.com

- ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

- สำนักงานทนายความ ศรีสำราญ

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

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

- สำนักงาน กฎหมายสาธิต บิซิเนส จำกัด

59 ซอยรัตนวิเบศร์ 28 แขวง 2 ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง นนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11120

- บริษัท สำนักงานกฎหมาย เอเชีย แอทเทอร์นีย์ จำกัด

339/1 อาคารเดอะสปิริต คอนโด ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250