

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท และ บริษัทย่อย

บริษัทก่อตั้งขึ้นเมื่อ 6 สิงหาคม 2539 เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายแผ่นพื้นเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง รั้วทึบสำเร็จรูป รั้วคานบอย และบล็อกมวลเบา CLC โดยมีโรงงานตั้งอยู่ใน อำเภอพัฒนานิคม จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 200 ไร่

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 557,000,342.90 บาท ชำระแล้ว 546,316,108 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ นายวิวัฒน์ พรกุล ถือหุ้นร้อยละ 25.17 (ดูรายละเอียดการถือหุ้นในบริษัท เรื่องโครงสร้างผู้ถือหุ้น)

บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 3 บริษัท คือ

##### 1. บริษัท อรดา จำกัด (“อรดา”)

บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง 99.99% ทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อม (Mini Factory)

- โครงการ **Factory Land** ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ในอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2532 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 41 หมู่ 4 ถนนลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี รหัสไปรษณีย์ 12150

- โครงการบ้านอรดา-ลำลูกกาคลอง 8 โดยโครงการตั้งอยู่บนถนนเลียบคลอง 8 อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ทั้งนี้บริษัทได้ใบอนุญาตจัดสรรเลขที่ 36/2549 เป็นโครงการบ้านเดี่ยว สำหรับพักอาศัยและอาคารโฮมออฟฟิศ สร้างบนเนื้อที่ 23 ไร่

- โครงการดีชีโอ-ราชพฤกษ์ (อรดา-ราชพฤกษ์) เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 94 หลัง บนที่ดิน 20 ไร่ 2 งานเศษ บริเวณถนนราชพฤกษ์ จังหวัดนนทบุรี เพื่อสาธิตการใช้สินค้าของทางดีคอนฯ บริษัทได้ใบอนุญาตเลขที่ 91/2554

- โครงการดีชีโอคอนโด-งามวงศ์วาน เป็นโครงการอาคารชุด 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร รวม 792 ยูนิต บนที่ดิน 7 ไร่เศษ บริเวณซอยงามวงศ์วาน 2 (ซอยดวงมณี) หลังกระทรวงสาธารณสุข จังหวัดนนทบุรี ซึ่งได้โอนขายทั้งโครงการให้กับบริษัทอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่ง ในไตรมาส 4 ปี 2557

- โครงการ **DICON Prime** เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 38 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 638 ยูนิต ขนาดโครงการ 2 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนรัตนธิเบศร์ใกล้กับสะพานพระนั่งเกล้า ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า MRT (สถานีไทรม้า) 100 เมตร ห่างจากแม่น้ำเจ้าพระยา 800 เมตร ได้รับการอนุมัติจาก EIA เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2558 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนให้ลูกค้าได้ในเดือนพฤษภาคม ปี 2561 ประเมินการขยายของโครงการเท่ากับ 1,648.38 ล้านบาท และจะมีกำไรสุทธิ 252.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.3 ของยอดขาย

##### 2. บริษัท ร่มโพธิ์ โปรดักส์ จำกัด (“ร่มโพธิ์”)

บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง 99.99 % ทุนจดทะเบียน 35 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้น รั้วสำเร็จรูป ตั้งอยู่เลขที่ 170 หมู่ที่ 4 ตำบลป่าสัก อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน รหัสไปรษณีย์ 51000 ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2538

### 3. บริษัท ดีเอสซี โปรดักส์ จำกัด

บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 70ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาทชำระแล้ว 25 ล้านบาท ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผนังสำเร็จรูป อันเป็นโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตที่ทันสมัยด้วยเครื่องจักรกึ่งอัตโนมัติจากประเทศเยอรมัน โดยจะเริ่มผลิตออกจำหน่าย ภายใต้อำนาจได้ประมาณไตรมาสที่สอง ปี 2562 เป็นต้นไป สำนักงานตั้งอยู่ที่ 3300/97 ตึกช้าง ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม.10900

#### 1.1 วิสัยทัศน์ และกลยุทธ์ของบริษัท

##### วิสัยทัศน์

บริษัท ดีคอน โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้น เสาเข็มบ้านพักอาศัย และบล็อกสุภาพกันความร้อน CLC ที่มีกำลังการผลิต และยอดขายสูงสุดในประเทศ

##### พันธกิจบริษัท

บริษัท ดีคอน โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ผลิต จำหน่าย บริการ แผ่นพื้น เสาเข็ม บล็อกสุภาพกันความร้อน CLC เสา-คาน ผนัง รั้วสำเร็จรูป และบ้านพักอาศัย ตามมาตรฐานสากลอย่างมืออาชีพ โดยมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้านคุณภาพ และต้นทุนตลอดจนการบริการอย่างต่อเนื่องให้เป็นที่พึงพอใจของลูกค้า

##### กลยุทธ์

1. บริษัทสามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพตามมาตรฐานด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่าคู่แข่ง เนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง
2. บริษัททำการผลิตลักษณะการผลิตแบบ Mass Production เพื่อให้ได้ต้นทุนการผลิตต่อหน่วยต่ำกว่าคู่แข่ง
3. บริหารงานอย่างใกล้ชิดด้วยผู้บริหารมืออาชีพที่มีความเข้าใจในธุรกิจและลูกค้า
4. สถานที่ตั้งโรงงานอยู่ในแหล่งวัตถุดิบทำให้ประหยัดต้นทุนค่าขนส่งวัตถุดิบ และยังได้เนื้อที่โรงงานในราคาถูก
5. มีความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของแหล่งวัตถุดิบ ทำให้ได้ต้นทุนวัตถุดิบที่มีราคาถูก
6. มีระบบขนส่งสินค้าสำเร็จรูปเอง ทำให้มีความคล่องตัว สามารถควบคุมระบบการจัดส่งได้ รวมทั้งยังช่วยประหยัดต้นทุนค่าขนส่ง

#### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและแผนการที่สำคัญ

- |         |  |
|---------|--|
| ปี 2539 | - จดทะเบียนบริษัทเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม ด้วยทุนจดทะเบียน (ชำระเต็ม) 40 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้นคอนกรีตอัดแรง |
|         | - ในช่วงเดือนสิงหาคม ถึง ธันวาคม ได้ทำการก่อสร้างโรงงานแผ่นพื้น ที่ อ.พัฒนานิคม จ.ลพบุรี   |
| ปี 2540 | - ภายในเดือนเมษายน แทนผลิตแผ่นพื้น โชน 1-4 แล้วเสร็จโดยมีกำลังการผลิตรวมวันละ 5,280 ตร.ม.  |
|         | - ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในส่วนของธุรกิจแผ่นพื้นคอนกรีตอัดแรง                               |
| ปี 2543 | บริษัทได้รับใบรับรองระบบบริหารคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9002 จาก SGS สำหรับแผ่นพื้น  |
| ปี 2546 | - ในเดือนสิงหาคมบริษัทได้รับใบรับรองระบบบริหารคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001: 2000 จาก SGS สำหรับแผ่นพื้น และ เสาเข็ม                  |
|         | - ในเดือนกันยายน ได้ขยายแทนผลิตเสาเข็ม โชน 3 รวมเป็นกำลังการผลิตวันละ 9,000 ม.   |

- ในเดือนพฤศจิกายน ได้ขยายแท่นผลิตแผ่นพื้นโชน 5 รวมเป็นกำลังการผลิตวันละ 6,600 ตร.ม. ซึ่งถือว่าเป็น 1 ใน 2 ของผู้ประกอบการ ที่มีกำลังการผลิตแผ่นพื้นสูงสุดในประเทศ
- ปี 2547 - ในเดือนมกราคมบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 120 ล้านบาท โดย 100 ล้านบาทเป็นการซื้อบริษัท อรดา จำกัด ในราคา 10 บาทต่อหุ้นซึ่งเป็นราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ในขณะนั้น จากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท อรดา จำกัด และคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้น 99.99% รวมทุนจดทะเบียนเป็น 160 ล้านบาท
- ปี 2548 - ในเดือนมีนาคมบริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท
- ในพฤษภาคม ได้สร้างโรงงานผลิตคอนกรีตมวลเบาขึ้น โดยสร้างห่างจากโรงงานผลิตแผ่นพื้นและเสาเข็มเดิม ประมาณ 2 กิโลเมตร คาดว่าจะแล้วเสร็จและผลิตได้ไตรมาส 3 ของปี 2549
- ในเดือนกรกฎาคม ได้ลงทุนสร้างบ้านจัดสรรโครงการบ้านอรดา บ้านดีเบอร์ 5 บ้านประหยัดพลังงาน จำนวน 118 ยูนิต ซึ่งโครงการตั้งอยู่ ณ ถนนเลียบคลอง 8 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี
- ในเดือนตุลาคม ได้ลงทุนขยายโรงงาน บจก. รัมโพธิ์โปรดักส์ เพื่อผลิตคอนกรีตมวลเบา CLC สำหรับตลาดในภาคเหนือ
- ในเดือนธันวาคม ได้ลงนามในสัญญาสั่งซื้อและว่าจ้างพัฒนาระบบ ERP เพื่อนำมาใช้บริหารงานในบริษัท
- ปี 2549 - ในเดือนมีนาคม ได้ทำการเปิดตัวขายโครงการ "บ้านอรดา" บ้านดีเบอร์ 5 บ้านประหยัดพลังงาน
- ในเดือนมิถุนายน ได้เริ่มก่อสร้างโรงงานแห่งใหม่ที่สุราษฎร์ธานี เพื่อรองรับความเจริญทางเศรษฐกิจทางภาคใต้
- ในเดือนตุลาคม ได้ทำการสั่งซื้อขบวนรถบรรทุกและรถบรรทุก 10 ปี ดิคอน พร้อมเปิดตัวสินค้าตัวใหม่ คือคอนกรีตมวลเบา ผลิตในระบบ CLC (Cellular Lightweight Concrete) ในชื่อ บล็อกกันความร้อน "ดีคอนบล็อก"
- ปี 2552 - ได้พัฒนาและออกสินค้าใหม่ คือ รั้ว เช่น รั้วควบอย, รั้วสำเร็จรูป
- บริษัทฯ ได้รับการรับรองระบบบริหารคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001 Version 2008 จาก SGS
- ปี 2553 - ได้พัฒนาและออกสินค้าใหม่ คือ เสาکان
- ปี 2554 - ในเดือนมีนาคม ได้ทำการเปิดตัวขายโครงการ "ดิชิโอ ราชพฤกษ์"
- ปี 2555 - บริษัทฯ ได้รับรางวัลเกียรติยศแห่งความสำเร็จ (SET Award of Honor) ด้านผลการดำเนินงานดีเด่น (Outstanding Company Performance Awards ซึ่งจัดขึ้นโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2556 - ในเดือนมกราคม บริษัทฯ ได้ทำการสั่งซื้อขบวนรถบรรทุกและรถบรรทุก 17 ปี DCON พร้อมเปิดตัวบล็อก CLC รุ่นใหม่ขนาด 20 ซม. เป็นบล็อกสุภาพต่อต้านเชื้อราที่มากับความชื้น และป้องกันความร้อนที่เข้ามาในตัวบ้าน
- ในเดือนกุมภาพันธ์ ได้เริ่มก่อสร้างโรงงานแห่งใหม่ที่จังหวัดมหาสารคาม และจังหวัดระยอง เพื่อรองรับความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจในภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคตะวันออก
- ในเดือนเมษายน บริษัท อรดา จำกัด เปิดตัวโครงการคอนโด ดิชิโอ-งามวงศ์วาน
- ปี 2557 - ในเดือนเมษายน บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 205,730,000 บาท เป็น 246,876,000 บาท เพื่อรองรับการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดิคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (DCON-W1) เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย
- ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ ได้รับรางวัล Forbes Asia's Best under a Billion 2014 ในด้านผลประกอบการ

ดีเด่น จากนิตยสาร Forbes โดยรองนายกรัฐมนตรี ม.ร.ว.ปรีดิยาธร เทวกุล เป็นผู้มอบรางวัล ซึ่งรางวัลดังกล่าวได้มีการจัดอันดับบริษัทในภูมิภาคเอเชีย 200 บริษัท โดยมีบริษัทไทยได้รับรางวัล 9 บริษัทจาก 200 บริษัท

- ปี 2558
- ในเดือนมกราคม มีมติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิม 1 บาท เปลี่ยนเป็น 0.10 บาท เพื่อให้ปริมาณหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และเป็นการเพิ่มสภาพคล่องของจำนวนหุ้นที่จะซื้อ-ขาย ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และอนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (DICON-W2) โดยจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น อีกทั้งอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 246,876,000.-บาท เป็น 285,736,000 บาท
  - ในเดือนกันยายน ได้รับรางวัลสถานประกอบการปลอดภัย จังหวัดลพบุรี
  - ในเดือนตุลาคม บริษัท อรดา จำกัด เปิดตัวโครงการดีคอนไพรม์-รัตนวิเบศร์ (DICON Prime)
  - เมื่อวันที่ 21 ธ.ค. 58 ได้มีมติของที่ประชุม 2,489,399,795 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2558 ได้มีมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2558 อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 2,448,399,795 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้ 0.10บาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 2,139,578,118 หุ้นเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 0.45 บาท ต่อหุ้น และออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 349,821,677 หุ้นเพื่อรองรับสิทธิของผู้ถือหุ้น ใบสำคัญแสดงสิทธิ DICON-W1และ DICON-W2
- ปี 2559
- ในเดือนมกราคม ได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมครบถ้วนตามที่ได้รับอนุมัติไว้จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2558 เป็นจำนวนเงินรวม 962.81 ล้านบาท
  - ในเดือนตุลาคม ได้จดทะเบียนเพิ่มทุน บริษัทดีคอนแพนเนล จำกัด จาก 1 ล้านบาทเป็น 5 ล้านบาท โดยบริษัทฯถือหุ้นร้อยละ 40
- ปี 2560
- ในเดือนพฤศจิกายน ได้จัดตั้งบริษัท ดีเอสซี โปรดักส์ จำกัด บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 70 ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาทชำระแล้ว 25 ล้านบาท ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผนังสำเร็จรูป

#### การวิจัยและพัฒนา

ในปี 2560 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ทำการวิจัยและพัฒนาสำหรับผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทในลักษณะเป็นการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์เป็นการภายในโดยทีมวิศวกรของบริษัทฯ ดังนี้

งานวิจัยและพัฒนา
1. ปรับปรุงและพัฒนาสูตรผลิตเสาเข็ม โรงงานดีคอนลพบุรี สุราษฎร์ธานี และระยอง เพื่อลดต้นทุนวัตถุดิบในกระบวนการผลิต
2. พัฒนาเสาเข็มสี่เหลี่ยมและอิฐมวลเบาให้ได้มาตรฐานอุตสาหกรรม

#### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2547 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2547 มีมติให้บริษัทแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนจดทะเบียน เป็น 200 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญชนิดเดียว จำนวน 200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท และแก้ไขชื่อจาก “บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด” เป็น “บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)” หุ้นของบริษัทฯ ได้รับการ

อนุมัติให้เป็น หลักทรัพย์อนุญาตในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2547 สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่ที่ 3300/57 ตึกช้าง อาคารบี ชั้น 8 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

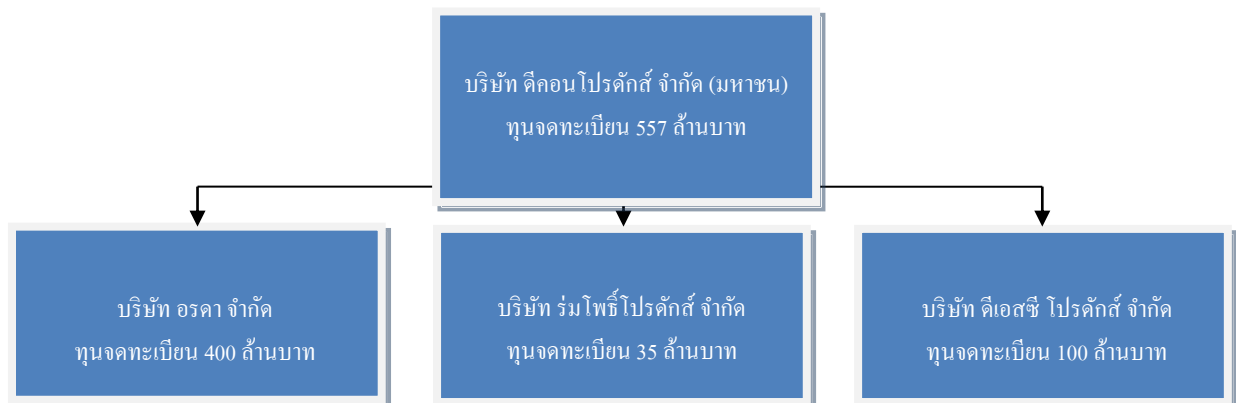
ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 557 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญชนิดเดียวจำนวน 5,463.16 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท

บริษัท อรดา จำกัด กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันยังเน้นธุรกิจการขายบ้านและคอนโดมิเนียม และให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อม ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 400 ล้านบาท ร้อยละการลงทุน 99.99

บริษัท ร่มโพธิ์ โปรดักส์ จำกัด กลุ่มธุรกิจวัสดุก่อสร้าง (ผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูป รั้วสำเร็จรูป และบล็อกมวลเบา CLC ) ในพื้นที่ภาคเหนือ ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 35 ล้านบาท ร้อยละการลงทุน 99.99

บริษัท ดีเอสซี โปรดักส์ จำกัด ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 70 มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ชำระแล้ว 25 ล้านบาท ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผนังสำเร็จรูป ก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 สำนักงานตั้งอยู่ที่ 3300/97 ตึกช้าง ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม. 10900

ปัจจุบันบริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจหลักคือ แผ่นพื้น เสาเข็มคอนกรีตอัดแรง บล็อกมวลเบา รั้วสำเร็จรูป และการขายโครงการบ้าน-คอนโดมิเนียม และให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อมผ่านบริษัทย่อย บริษัทไม่มีนโยบายในการลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง การลงทุนใดๆ ของบริษัทจะพิจารณาถึงผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม นอกจากนั้นนโยบายการบริหารในอรดาและร่มโพธิ์จะถูกกำหนดและดำเนินการโดยกรรมการบริหารของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีแผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ดังนี้



## นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของ บริษัทในกลุ่ม

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจผ่านบริษัทและบริษัทย่อยอย่างเด่นชัด ซึ่งการดำเนินงานของแต่ละบริษัทจะไม่ซ้ำซ้อนและมุ่งหวังการสนับสนุน เกื้อกูลและเอื้อประโยชน์อย่างสูงสุดทางธุรกิจต่อกัน โดยบริษัทประกอบธุรกิจการผลิตและจัดจำหน่ายแผ่นพื้น เสาเข็มคอนกรีตอัดแรงซึ่งเป็นวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้าง ในขณะที่บริษัท อรดา ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เน้นธุรกิจขายและให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อมและสร้างบ้านพักอาศัยสร้างเสร็จพร้อมอยู่ และบริษัท ร่มโพธิ์โปรดักส์ จำกัด ประกอบธุรกิจการผลิตและจัดจำหน่ายแผ่นพื้น ในภาคเหนือ

### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างจากคอนกรีต ผลิตภัณฑ์หลักๆ ของบริษัทประกอบด้วย :

#### 1. แผ่นพื้นคอนกรีต

แผ่นพื้นสำเร็จรูป DCON เป็นแผ่นคอนกรีตอัดแรงท้องเรียบรูปหน้าตัดเหมือนแผ่นกระดาน กว้าง 35 ซม. หน้า 5 ซม. เมื่อใช้งานนำมาวางชิดติดกันแล้วเทคอนกรีตทับหน้า โดยตัวแผ่นพื้น DCON นอกจากจะทำหน้าที่เป็นแบบหล่อแล้วยังทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างช่วยรับน้ำหนักรวมเป็นเนื้อเดียวกันกับคอนกรีตทับหน้าอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการผลิตแผ่นพื้นขนาดความกว้าง 30 ซม. หน้า 5 ซม. สำหรับลูกค้าบางรายที่มีความต้องการเป็นพิเศษ

แผ่นพื้นสำเร็จรูป DCON เหมาะกับงานก่อสร้างอาคาร ทั้งอาคารเรียน คอนโดมิเนียม สำนักงาน โรงเรียน ทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวพักอาศัยทั่วไป ทำให้ก่อสร้างได้อย่างรวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่าย อีกทั้งมีแข็งแรงทนทาน

แผ่นพื้นสำเร็จรูป DCON แบ่งเป็น

- 1.1 แผ่นพื้นท้องเรียบ เหมาะสำหรับโครงสร้างที่มีช่วงกว้างระหว่างคานสำหรับวางแผ่นพื้น (Span) ไม่เกิน 4.20 เมตร
- 1.2 แผ่นพื้นลอนเหลี่ยม ถูกคิดค้นขึ้นมาเพื่อใช้งานสำหรับโครงสร้างที่มีช่วง Span ระหว่าง 4.20 – 5.00 เมตร ซึ่งมีคุณสมบัติพิเศษในการรองรับช่วงพาด (Span) ที่ยาวขึ้นจึงสามารถนำไปใช้กับโครงสร้างที่ไม่สะดวกมีค้ำยัน มีพื้นผิวด้านท้องเว้าเป็นรูปเหลี่ยมลบมุม

แผ่นพื้นสำเร็จรูป DCON ได้ผ่านการรับรองระบบบริหารคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001: 2008 จาก บริษัท เอสจีเอส (ประเทศไทย) จำกัด



#### สิทธิหรือข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับแผ่นพื้น เลขที่ 1089/2540 จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และได้รับสิทธิประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 ทั้งนี้บริษัทได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ 100% ตั้งแต่ 19 มกราคม 2539 ถึง 18 มกราคม 2548 หลังจากนั้นบริษัทจะยังได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ 50% ตั้งแต่ 19 มกราคม 2548 ถึง 18 มกราคม 2553 ดังนั้นสำหรับปี 2553 ทางบริษัทจะไม่ได้รับการยกเว้นภาษีจากการสิ้นสุดสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน



## 2. เสาเข็มคอนกรีต

เสาเข็มสำหรับบ้านพักอาศัย เป็นวัสดุก่อสร้างที่ใช้เป็นส่วนที่รับน้ำหนักของอาคาร หรือโครงสร้างได้ โดยอาศัยกลไกของ

- (1) ความฝืดหรือแรงเสียดทาน เกิดที่ผิวเสาเข็มสัมผัสกับดินที่ล้อมรอบ และ
- (2) แรงแบกทานที่ปลายเสาเข็ม โดยน้ำหนักจากอาคารที่ถ่ายลงฐานรากจะถ่ายต่อไปยังเสาเข็มซึ่งวางอยู่บนชั้นดินแข็ง

จากการสำรวจตลาดและเพื่อให้ได้กลุ่มลูกค้าเดียวกันกับลูกค้าแผ่นพื้น บริษัทได้เลือกผลิตเฉพาะเสาเข็มบ้านพักอาศัยเท่านั้น โดยมี 6 ขนาด คือ

1. รูปตัวไอ-18 สำหรับบ้านชั้นเดียว หรือ รั้ว หรือ บ้าน 2 ชั้น เช่น บ้านเอื้ออาทร โดยมีกำลังการผลิตเต็มทีวันละ 1,800 ม.
2. รูปตัวไอ-22 สำหรับบ้าน 2 ชั้น กำลังการผลิตเต็มทีวันละ 5,100 ม.
3. รูปตัวไอ-26 สำหรับทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น หรือ อาคารพาณิชย์ (หรืออาคารโรงงาน) กำลังการผลิตเต็มทีวันละ 2,100 ม.
4. เสาเข็มสี่เหลี่ยม -22 สำหรับบ้าน 2 ชั้น (มาตรฐานอุตสาหกรรม 396-2549) โดยมีกำลังการผลิตที่โรงงานสาขาระยอง 216 เมตรต่อวัน และมีกำลังการผลิตที่โรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 228 เมตรต่อวัน
5. เสาเข็มสี่เหลี่ยม -26 สำหรับทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ หรืออาคารโรงงาน (มาตรฐานอุตสาหกรรม 396-2549) โดยมีกำลังการผลิตที่โรงงานสาขาระยอง 216 เมตรต่อวัน และมีกำลังการผลิตที่โรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 228 เมตรต่อวัน
6. เสาเข็มสี่เหลี่ยม -40 สำหรับก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ (มาตรฐานอุตสาหกรรม 396-2549) โดยมีกำลังการผลิตที่โรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 912 เมตรต่อวัน

เสาเข็มคอนกรีตของบริษัทได้ผ่านการรับรองระบบบริหารคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001: 2008 จาก บริษัท เอสจีเอส (ประเทศไทย) จำกัด เช่นกัน



## 3.อิฐมวลเบาคอน

### 3.1 อิฐมวลเบาคอนกรีต CLC

อิฐมวลเบาคอนกรีต เป็นอิฐมวลเบาสีเทา ระบบ CLC (Cellular Lightweight Concrete) ผลิตโดยวิธีการเติมฟองอากาศที่มีเสถียรภาพสูงแทรกกระจายในเนื้อคอนกรีตอย่างไม่ต่อเนื่อง มีลักษณะเป็นเซลล์ปิด จึงสามารถต้านทานการซึมผ่านของน้ำได้ดี ส่งผลให้ลดโอกาสการเกิดเชื้อราที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ มีคุณสมบัติเป็นฉนวนกันความร้อนกันเสียง และสามารถปูบนทรายธรรมดาในการก่อฉาบได้ เหมาะสำหรับผู้ที่ใส่ใจห่วงใยในสุขภาพ

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่รองรับต่อความต้องการและการใช้งานมากขึ้น โดยได้พัฒนาสูตร D815 ซึ่งทำให้อิฐมวลเบาดีคอนสีเทา มีน้ำหนักเบาลง สะดวกต่อการทำงาน แต่ยังคงความแข็งแรงรองรับการขีดเจาะ แขนงสิ่งของที่มีน้ำหนักมากได้อีกทั้งได้ทำการพัฒนาขนาดก้อน 20 ซม. ที่สามารถกันความร้อนประหยัดพลังงานเต็ม พิกัด สำหรับบ้าน High End เพิ่มความสวยงามให้ผนังหนา มีมิติ



### 3.2 อิฐมวลเบาดีคอนสีขาว AAC

อิฐมวลเบาดีคอนสีขาว เป็นอิฐมวลเบาดีคอนสีขาวระบบ AAC ( Autoclaved Aerated Concrete ) ผลิตโดยวิธีการเติมสารทำให้เกิดปฏิกิริยาเกิดฟองอากาศและอบไอน้ำ ที่ใช้เทคโนโลยีในการผลิตและควบคุมคุณภาพตามระบบมาตรฐาน G4 มีน้ำหนักเบาสะดวกต่อการทำงาน สามารถขีดเจาะแขนงสิ่งของที่มีน้ำหนักมากได้เหมาะสำหรับผู้เน้นน้ำหนักเบาและความสวยงามก่อนการก่อฉาบ

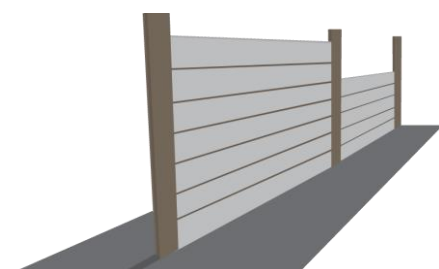
อิฐมวลเบาดีคอนทั้งสองระบบ เหมาะกับงานก่อสร้างอาคาร ทั้งอาคารเรียน คอนโดมิเนียม สำนักงาน โรงเรียน ทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวพักอาศัยทั่วไป ทำให้ก่อสร้างได้อย่างรวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่าย อีกทั้งมั่นคงแข็งแรงสวยงาม



## 4. รั้วดีคอน

### 4.1 รั้วทึบดีคอน

รั้วทึบดีคอน เป็นรั้วคอนกรีตอัดแรงสำเร็จรูปแบบทึบ ประกอบด้วย แผ่นรั้ว เสารั้ว และทับหลัง มีความแข็งแรง สวยงามทุกมุมมอง ราคาประหยัด เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการรั้วที่มีความมั่นคงแข็งแรงสวยงาม และมีความเป็นส่วนตัว





#### 4.2 รั้วคาวบอยดีคอน

รั้วคาวบอยดีคอน เป็นรั้วคอนกรีตอัดแรงสำเร็จรูปแบบโปรง ประกอบด้วย แผ่นรั้ว เสารั้ว ที่แข็งแรงแต่นำรูปแบบโปรงสร้างภูมิทัศน์ หรือติดตั้งสำหรับแบ่งเขตเพื่อบ้านนออยู่ปลอดโปรงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการความแข็งแรงแต่ปลอดโปรง หรือเพื่อแบ่งกั้นอาณาเขตพื้นที่

รั้วดีคอนทั้งสองระบบเหมาะกับการใช้งานตามความเหมาะสมของแต่ละงาน เช่นรั้วบ้าน รั้วสถานที่ราชการ รั้วสวนอาหาร หรือเป็นรั้วกั้นอาณาเขตพื้นที่เพื่อความชัดเจน เนื่องจากมีคุณภาพแข็งแรง สวยงาม ราคาประหยัด ติดตั้งง่าย สะดวกต่อการทำงาน



#### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินการธุรกิจขายและให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อม (Mini Factory) และ โครงการบ้านเดี่ยวสร้างเสร็จก่อนขายผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท อรคา จำกัด ซึ่งปัจจุบันมี 2 ประเภท คือ

1. **อรคาแฟคตอรีแลนด์** ซึ่งเป็นโครงการโรงงานสำเร็จรูปที่รวม โรงงาน สำนักงาน ที่พักอาศัย ไว้ในยูนิตเดียวกัน บนเนื้อที่ 200 ตร.วา พื้นที่ใช้สอยกว่า 720 ตร.ม. เน้นการวางผังอย่างเป็นระบบ พร้อมสาธารณูปโภคมาตรฐาน โดยใน 1 ยูนิตจะประกอบด้วย :

ชั้น	พื้นที่ใช้สอย	ขนาด
1	ส่วนโรงงาน	16 X 24 = 384 ตร.ม.
	สำนักงาน	12 X 7.5 = 90 ตร.ม.
2	สำนักงาน	16 X 7.5 = 120 ตร.ม.
3	ที่พักอาศัย	16 X 7.5 = 120 ตร.ม.

โครงการตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา คลอง 8 อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยภายในโครงการประกอบด้วยไฟฟ้า 3 เฟส 4 สาย โทรศัพท์ น้ำบาดาล ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมท่อระบายน้ำ-ทางเท้ากว้าง 16 เมตร พร้อมระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.

ทั้งนี้ บริษัทได้ขออนุญาตจัดสรรจากกรมที่ดินเป็นพื้นที่จัดสรรเพื่ออุตสาหกรรม โดยลูกค้าของโครงการที่เช่าหรือซื้อจะไปทำเรื่องขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานจากกระทรวงอุตสาหกรรมต่อไป

## 2. โครงการประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทอครดา

**โครงการบ้านอครดา-ลำลูกกาคลอง 8** โครงการตั้งอยู่บนถนนเลียบคลอง 8 อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ทั้งนี้ บริษัทได้ใบอนุญาตจัดสรรเลขที่ 36/2549 เป็นโครงการบ้านเดี่ยว สำหรับพักอาศัยและอาคารโฮมออฟฟิศ สร้างบนเนื้อที่ 23 ไร่ ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่า 90%

**โครงการดีซีไอ-ราชพฤกษ์ (อครดา-ราชพฤกษ์)** โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 94 หลัง บนที่ดิน 20 ไร่ 2 งานเศษ บริเวณถนนราชพฤกษ์ จังหวัดนนทบุรี เพื่อสาธิตการใช้สินค้าของทางดีคอนฯ บริษัทได้ใบอนุญาตเลขที่ 91/2554 มียอดขายแล้วประมาณ 67%

**โครงการดีซีไอคอนโด-งามวงศ์วาน** โครงการอาคารชุด 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร รวม 792 ยูนิต บนที่ดิน 7 ไร่เศษ บริเวณซอยงามวงศ์วาน 2 (ซอยดวงมณี) หลังกระทรวงสาธารณสุข จังหวัดนนทบุรี ซึ่งได้โอนขายทั้งโครงการให้กับ บริษัทอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่ง ในไตรมาส 4 ปี 2557

**โครงการดีคอนไพรม์-รัตนธิเบศร์ (DICON Prime)** เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 38 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 638 ยูนิต (ร้านค้า 3 ยูนิต) ขนาดโครงการ 2 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนรัตนธิเบศร์ใกล้กับสะพานพระนั่งเกล้า ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า MRT (สถานีไทรม้า) 100 เมตร ห่างจากแม่น้ำเจ้าพระยา 800 เมตร ได้รับการอนุมัติจาก EIA เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2558 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนให้ลูกค้าได้ในเดือนพฤษภาคม ปี 2561 ประมาณการยอดขายของโครงการเท่ากับ 1,648.38 ล้านบาท และจะมีกำไรสุทธิ 252.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.3 ของยอดขาย

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

#### กลยุทธ์การแข่งขัน

- บริษัทได้เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการทำกำไรในโรงงานสาขาต่างจังหวัด โดยเพิ่มกำลังการผลิตสินค้า เสาเข็มเหล็กและรั้วคอนกรีตที่ตามความต้องการของตลาดที่มากขึ้น
- ขยายกำลังการผลิตเสาเข็มให้ขนาดใหญ่ถึงขนาดหน้าตัด 40 เซนติเมตร เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มใหม่
- เริ่มกิจกรรมส่งเสริมการตลาดเพื่อรักษาลูกค้าเก่าไว้ตามรูปแบบ CRM
- บริษัทสามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพตามมาตรฐานด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่าคู่แข่ง เนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง
- สำหรับเสาเข็ม บริษัทได้เลือกผลิต 3 ขนาด ได้แก่ เสาเข็ม I18 I22 และ I26 ในลักษณะการผลิตแบบ Mass Production ทำให้ได้ต้นทุนการผลิตต่อหน่วยที่ต่ำกว่าคู่แข่ง
- บริหารงานอย่างใกล้ชิดด้วยผู้บริหารมืออาชีพที่มีความเข้าใจในธุรกิจและลูกค้า
- สถานที่ตั้งโรงงานอยู่ในแหล่งวัตถุดิบทำให้ประหยัดต้นทุนค่าขนส่งวัตถุดิบ และยังได้เนื้อที่โรงงานในราคาถูก
- มีความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของแหล่งวัตถุดิบ ทำให้ได้ต้นทุนวัตถุดิบที่มีราคาถูก
- มีระบบขนส่งสินค้าสำเร็จรูปเอง ทำให้มีความคล่องตัว สามารถควบคุมระบบการจัดส่งได้ รวมทั้งยังช่วยประหยัดต้นทุนค่าขนส่ง
- จากเดิมที่บริษัทได้ทำการขยายกิจการโดยการเปิดโรงงานที่ภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ภาคใต้ จังหวัดสุราษฎร์ธานี แล้วนั้น ในปี 2556 บริษัทได้ทำการเปิดโรงงานแผ่นพื้นเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเจริญเติบโตในพื้นที่หัวเมืองใหญ่ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องของภาคอีสานที่ จังหวัดมหาสารคาม และ ภาคตะวันออกที่จังหวัดระยอง เพื่อเป็นการลดต้นทุนค่าขนส่งสะดวกคล่องตัวในด้านการให้บริการด้านการขายการจัดส่ง และเป็นการขยายฐานลูกค้าในด้านภูมิภาคเพิ่มขึ้น

## กลุ่มลูกค้า

สามารถแบ่งตามกลุ่มลูกค้าได้ ดังนี้

สัดส่วนร้อยละตามยอดขายของบริษัทในปี 2560

กลุ่มลูกค้า	สัดส่วนร้อยละตาม ยอดขายในปี 2560
1. ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	58%
2. ผู้รับเหมาก่อสร้าง	25%
3. ตัวแทนจำหน่ายและ/หรือผู้ผลิตวัสดุอุปกรณ์	14%
4. อื่นๆ	3%
รวม	100%

## กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

เป็นกลุ่มลูกค้าข้างต้นในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จังหวัดต่างๆ ทางภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคใต้ ภาคอีสาน และภาคตะวันออก ซึ่งในปัจจุบันบริษัทฯ มีโรงงานครบทุกภาค ดังนี้ ภาคเหนือ – บริษัท ร่มโพธิ์โปรดักส์ จำกัด, ภาคกลาง – โรงงานลพบุรี, ภาคใต้ – โรงงานสุราษฎร์ธานี, ภาคอีสาน – โรงงานมหาสารคาม และภาคตะวันออก – โรงงานระยอง

## นโยบายราคา

บริษัทฯ กำหนดราคาตามหลักอุปสงค์อุปทานของตลาด โดยมีให้ราคาถูกเกินไปทำให้เกิด Lead time ตั้งแต่การสั่งซื้อจนได้รับสินค้านานเกินไป หรือ มีให้ราคาแพงเกินไปจนทำให้เสียฐานลูกค้า นอกจากนี้บริษัทจะคำนึงถึงปริมาณการสั่งซื้อ เครดิตเทอมที่ผ่านมาของลูกค้า และการแข่งขันของอุตสาหกรรมเป็นหลัก จึงทำให้บริษัทฯ ต้องปรับราคาให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและการแข่งขันที่มีอยู่ตลอดเวลา

## บริษัท อร์คา จำกัด

### กลยุทธ์การแข่งขัน

- โครงการแฟลตอริเอนด์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง ซึ่งสามารถสร้างโรงงานได้และอยู่ในเขตชุมชน ทำให้มีกำลังซื้อ และมีแรงงานเพียงพอที่จะรองรับกับธุรกิจของผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกค้าของโครงการ อีกทั้งยังอยู่ในทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวกด้วยถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกซึ่งเป็นส่วนเสริมศักยภาพในระบบขนส่งและการเดินทาง
- โครงการจัดสรรดีซีโอ-ราชพฤกษ์ ตั้งอยู่ในทำเลที่เดินทางได้สะดวก อยู่ในแหล่งที่เป็นความเจริญและเป็นที่ต้องการของกลุ่มเป้าหมาย มีระบบขนส่งประเภทรถไฟฟ้ารองรับคือแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ซึ่งจะเปิดให้บริการในวันที่ 12 สิงหาคม 2559 นอกจากนี้ยังได้ออกแบบให้มีความแตกต่างและตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า
- โครงการดีคอนไพรม์-รัตนธิเบศร์ (DICON Prime) เป็นคอนโดมิเนียมตั้งอยู่บนถนนรัตนธิเบศร์ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า MRT ไทรมาเพียง 100 เมตร ลักษณะโครงการเป็นอาคารสูง 38 ชั้น จำนวน 638 ยูนิต โดยมีจุดเด่นในเรื่องของทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งความเจริญของนนทบุรี ใกล้กับเซ็นทรัลเวสต์เกต มีความสะดวกในการเดินทางโดยรถไฟฟ้าเข้าสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสบาย อีกทั้งยังใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งจะทำให้บรรยากาศในการพักอาศัยมีวิวพักผ่อนที่เหนือใคร โดยนอกจากจะมองเห็นวิวโค้งน้ำเจ้าพระยาจากในห้องพักแล้ว ยังเหนือกว่าด้วยสระว่ายน้ำ

ระบบ Infinity edge บนชั้น 37 ให้ผู้อยู่อาศัยได้สัมผัสถึงความอิสระ โปร่งสบายในการว่ายน้ำพักผ่อนหย่อนใจ พร้อมรับวิวโค้งน้ำเจ้าพระยาจากมุมสูง นอกจากนี้ทางโครงการยังให้การตกแต่งครบทั้งเฟอร์นิเจอร์บิวอินท์ เครื่องปรับอากาศทุกห้องบริษัทมีความได้เปรียบทางด้านต้นทุนการก่อสร้างเนื่องจากใช้วัสดุที่เป็นผลิตภัณฑ์ของบริษัทแม่คือ แผ่นพื้น, เสาเข็ม, และอิฐมวลเบาดีคอน

#### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- กลุ่มลูกค้าของโครงการออร์คาแพลตอร์แลนด์เป็นผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก (SME) ผู้ทำงานบริเวณใกล้เคียง และยังคงกลุ่มเป้าหมายของบริษัทไว้
- ในส่วนของกลุ่มลูกค้าโครงการบ้านจัดสรรดิชีโอ-ราชพฤกษ์ วางเป้าหมายไว้เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่อยู่บริเวณจังหวัดนนทบุรี และทำงานบริเวณกรุงเทพมหานครที่มีระดับรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป อายุอยู่ในช่วง 35-50 ปี
- สำหรับโครงการดีคอนไพร์ม-รัตนธิเบศร์ (DICON Prime) วางเป้าหมายลูกค้าอยู่ระดับกลาง ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง ในส่วนของจังหวัดนนทบุรีส่วนที่ติดกับกรุงเทพฯ โชนเหนือและตะวันตก ระดับรายได้ตั้งแต่ 25,000 บาท ขึ้นไป อายุในช่วง 25-45 ปี

#### นโยบายราคา

- สำหรับโครงการออร์คาแพลตอร์แลนด์ บริษัทกำหนดราคาขาย และค่าเช่าอยู่ในระดับราคาที่แข่งขันได้ ทั้งนี้การเช่าโรงงาน บริษัทจัดทำสัญญาเช่ากับลูกค้ามีระยะเวลาครอบคลุม 3 ปี
- โครงการบ้านจัดสรรดิชีโอ-ราชพฤกษ์ กำหนดราคาให้อยู่ในช่วง 4-6 ล้านบาท
- ในส่วนของโครงการดีคอนไพร์ม-รัตนธิเบศร์ (DICON Prime) ได้พัฒนารูปแบบและฟังก์ชันการใช้งานรวมถึงวัสดุที่ใช้เหนือกว่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง ขณะที่กำหนดราคาขายให้ค่อนข้างถูกกว่าคู่แข่งในย่านใกล้เคียงเพื่อจุดเด่นในด้านความคุ้มค่า โดยกำหนดราคาเริ่มต้นที่ 1.7 ล้านบาท สำหรับ 1 ห้องนอนขนาด 26.58 ตารางเมตร

#### การจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

- ออร์คาแพลตอร์แลนด์ นอกจากการติดต่อกับลูกค้าเป้าหมายโดยตรงแล้ว ลูกค้าส่วนใหญ่ของทางบริษัทจะเข้ามาติดต่อจากป้ายโฆษณาหน้าโครงการ ได้รับข้อมูลข่าวสารการแนะนำจากลูกค้าเดิมในโครงการและเว็บไซต์
- สำหรับโครงการดิชีโอ-ราชพฤกษ์ และโครงการดีคอนไพร์ม-รัตนธิเบศร์ จะใช้การประชาสัมพันธ์ทางป้ายโฆษณา ป้ายบอกทาง นิตยสารหนังสือพิมพ์ วิทยุ การออกบูธตามงานแสดงสินค้าและห้างสรรพสินค้าต่างๆ อินเทอร์เน็ตประเภทสังคมออนไลน์ และเว็บไซต์ในการให้ข้อมูลข่าวสารประชาสัมพันธ์โครงการ

#### วัตถุดิบ

วัตถุดิบหลักในการก่อสร้างโครงการ ได้แก่ ที่ดิน และวัสดุก่อสร้าง หลักๆ เช่น แผ่นพื้น เสาเข็ม อิฐมวลเบา คอนกรีต เหล็กเส้น เหล็กรูปพรรณ แผ่นหลังคา ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ระบบสุขาภิบาล สีทาอาคาร ประตูหน้าต่าง โดยทางบริษัทเปิดประมูลกับผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งในส่วนของการรับเหมาและค่าวัสดุ ยกเว้นแผ่นพื้น, เสาเข็ม, และอิฐมวลเบา ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หลักของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาผู้รับเหมาก่อสร้างหลักที่มีประสิทธิภาพและความน่าเชื่อถือเข้าร่วมงานด้วยอย่างต่อเนื่อง

### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- สำหรับโครงการอรรถาแฟคตอรีแลนด์ แต่ละยูนิตทางเจ้าของโรงงานจะจัดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียกันเองตามคุณภาพของน้ำเสียในแต่ละโรงงานโดยต้องผ่านเกณฑ์ตามที่กรมโรงงานกำหนด ทั้งนี้ทางโครงการได้มีระบบสุขภิบาลให้ทั้งแต่ละยูนิตในเบื้องต้นตามพรบ.จัดสรร
- ในส่วนของโครงการจัดสรรนั้นได้จัดทำระบบดักไขมันในแต่ละยูนิต และมีระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการตามพรบ.จัดสรร

### งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีบ้านดีชีโอ-ราชพฤกษ์ ที่ลูกค้าจองและรอโอนในปี 2561 จำนวน 1 หลัง มูลค่ารวมประมาณ 5 ล้านบาท

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ในการดำเนินธุรกิจของ บริษัท ดิคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยมีปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

#### 1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาเชื้อเพลิงและวัตถุดิบหลัก

น้ำมันเชื้อเพลิงเป็นต้นทุนหลักในการขนส่งสินค้า และเป็นรายจ่ายที่มีจำนวนเงินสูงมากรองจากค่าวัตถุดิบ แต่ความผันผวนของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ล้วนเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุม เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์อื่นหลายปัจจัย เช่นภาวะเศรษฐกิจโลก ปัญหาทางการเมืองระหว่างประเทศ มีผลทำให้เกิดความผันผวนต่อราคาน้ำมัน บริษัทฯได้บริหารความเสี่ยงโดยได้ซื้อรถบรรทุกใหม่เพื่อทดแทนรถบรรทุกเดิมที่มีประสิทธิภาพต่ำ รวมทั้งบำรุงรักษาให้รถบรรทุกมีประสิทธิภาพที่ดีอยู่ตลอดเวลา บริษัทฯได้ทำการจัดฝึกอบรมพนักงานขับรถให้ขับรถอย่างถูกวิธีเพื่อความปลอดภัยและเพื่อความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ยังได้ติดตั้งระบบ GPS ในรถบรรทุกทุกคันเพื่อการควบคุมความเร็วและป้องกันการทุจริตน้ำมันของพนักงานขับรถ

ราคาวัตถุดิบมีความผันผวนสูง เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์และอุปทานโดยเฉพาะราคาปูนซีเมนต์ , เหล็กเส้น, PC-Wire, หินและทราย ซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักที่ใช้ในกระบวนการผลิตที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งในเชิงบวกและเชิงลบ บริษัทฯต้องติดตามประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม ได้แก่การบริหารการจัดหาวัตถุดิบเพื่อลดความเสี่ยงทางด้านราคา การวิจัยค้นคว้าเพื่อหาวัตถุดิบทดแทน การควบคุมและบริหารสินค้าคงคลังที่มีประสิทธิภาพ

#### 2. ความเสี่ยงด้านความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจในประเทศและการแข่งขัน

ในปีที่ผ่านมาประเทศไทยยังคงประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ทำให้ตลาดสินค้าวัสดุก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่รุนแรง เกิดภาวะอุปทานล้นตลาด คู่แข่งขันเร่งระบายสินค้า บริษัทฯซึ่งมีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีความเสี่ยงในการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าว ดังนั้นเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ฝ่ายบริหารจึงให้ความสำคัญกับการวิจัยและพัฒนาสินค้า การควบคุมคุณภาพ การบริการ การบริหารและจัดการสินค้าคงคลัง การพัฒนาบุคลากร การบริหารการจัดส่งและขนส่ง เพื่อให้การบริหารจัดการมี

ประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และคงความเป็นผู้นำในธุรกิจนี้ต่อไป และสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อลดความเสี่ยงในด้านการเงินและลดความเสี่ยงในเรื่องค่าใช้จ่ายการตลาด

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

ประเภท / ลักษณะ สินทรัพย์	มูลค่าตาม บัญชี (บาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน ณ อำเภอพัฒนา นิคม จังหวัดลพบุรี:			
- ส่วนที่เป็นพื้นที่ โรงงานขนาด 119 งาน ไร่ 94 ตร.วา	14,155,075	เป็น เจ้าของ	จดจำนองไว้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการให้ธนาคารแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันค่าวัตถุดิบและค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง
- ส่วนที่เป็นพื้นที่กอง เก็บสินค้า ขนาด 23 ไร่ 2 งาน 38 ตร.วา	5,055,384	เป็น เจ้าของ	ไม่มี
- ส่วนที่ซื้อไว้เพื่อใช้ น้ำบาดาลในการผลิต ขนาด 24 ไร่ 2 งาน 92 ตร.วา	2,124,547	เป็น เจ้าของ	ไม่มี
ที่ดินเพื่อสร้างโรงงาน และลานเก็บสินค้าคง คลัง - โรงงานคอนกรีต มวลเบา 166 ไร่ 18 ตร.วา	26,806,766	เป็น เจ้าของ	จดจำนองที่ดิน 3 แปลง พื้นที่รวม 63 ไร่ 3 งาน 17 ตร.วา เพื่อเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น ,เงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันค่าวัตถุดิบ การใช้ไฟฟ้ากับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง
ที่ดินเพื่อสร้างโรงงาน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ขนาด 57 ไร่ 334 ตร.วา	16,870,518.80	เป็น เจ้าของ	ไม่มี
ที่ดินเพื่อสร้างโรงงาน จังหวัดระยอง ขนาด 36 ไร่ 168 ตร.วา	20,525,996	เป็น เจ้าของ	ไม่มี



ที่ดินเพื่อสร้างโรงงาน จังหวัดมหาสารคาม ขนาด 34 ไร่ 99 ตร.วา	18,022,373	เป็น เจ้าของ	ไม่มี
อาคาร / เฟอร์นิเจอร์ / เครื่องตกแต่ง	95,320,752	เป็น เจ้าของ	จดจำนองอาคาร โรงงานสำหรับการผลิตคอนกรีตมวลเบาวงเงินจำนอง 35 ล้านบาทและเครื่องจักรมูลค่า 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น ,เงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันค่าวัตถุดิบ การใช้ไฟฟ้ากับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง
ยานพาหนะ	112,443,876	เป็น เจ้าของ	ไม่มี
เครื่องมือ / เครื่องจักร / อุปกรณ์	92,994,703	เป็น เจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	1,288,840	เป็น เจ้าของ	ไม่มี

## บริษัท อรดา จำกัด

ประเภท / ลักษณะสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
สินทรัพย์ให้เช่า	46,460,033	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ที่ดิน รอการพัฒนา	19,933,324	เป็นเจ้าของ	จดจำนอง เพื่อเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันค่าวัตถุดิบ การใช้ไฟฟ้าให้แก่บมจ.ดีคอน โปรดักส์ กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง-
ที่ดินที่พัฒนาแล้วเพื่อขายโครงการ บ้านอรดา และคอนโดมิเนียม DCON Prime	1,198,533,219	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

## การลงทุนในบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท	ธุรกิจ	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ร้อยละการลงทุน
บริษัท อรดา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยปัจจุบัน ยังเน้นธุรกิจการขายและให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อม	400 ล้านบาท	99.99
บริษัท ร่มโพธิ์โปรดักส์ จำกัด	ผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูปและคอนกรีต มวลเบาในพื้นที่ภาคเหนือ	35 ล้านบาท	99.99
บริษัท ดีเอสซี โปรดักส์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายผนังคอนกรีตเบา สำเร็จรูป	25 ล้านบาท	70.00

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เป็นธุรกิจหลัก คือ แผ่นพื้นและเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง และการขายโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมอยู่ และขาย - ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อมผ่านบริษัทย่อย บริษัท ไม่มีนโยบายในการลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง การลงทุนใดๆ ของบริษัทจะพิจารณาถึงผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม นอกจากนี้ นโยบายการบริหารในอวดจะถูกกำหนดและดำเนินการ โดยกรรมการบริหารของบริษัทฯ

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## 6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท ดิคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
	ทุนจดทะเบียน 557,000,342.90 บาท (ชำระแล้ว 546,316,108 บาท )
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: บริษัทผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ผลิตภัณฑ์คอนกรีต อันได้แก่ แผ่นพื้นสำเร็จรูป, เสาเข็มคอนกรีตอัดแรง คอนกรีตมวลเบา (CLC) ตลอดจน ผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปต่างๆ เช่น รั้ว, คาน - เสา ฯลฯ เป็นต้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 3300/57 ดิวกิจ อารามย์ ชั้นที่ 8 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ที่ตั้งโรงงาน 1 – ลพบุรี	: 33 หมู่ 8 ตำบลช่องสาริกา อำเภอพัฒนานิคม จังหวัดลพบุรี 15140
ที่ตั้งโรงงาน 2 – ลพบุรี	: 280 หมู่ 1 ตำบลช่องสาริกา อำเภอพัฒนานิคม จังหวัดลพบุรี 15140
ที่ตั้งโรงงาน – สุราษฎร์ธานี	: 39/3 หมู่ 7 ตำบลนาไค้ อำเภอบ้านนาเดิม จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84240
ที่ตั้งโรงงาน – มหาสารคาม	: 236 หมู่ 11 ถนน โกสุมา-ท่าพระ ตำบลแพ่ง อำเภอโกสุมาพิสัย จังหวัดมหาสารคาม 44140

ที่ตั้งโรงงาน – ระยอง : 567 หมู่ 1 ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง 2118  
 เลขทะเบียนบริษัท : 0107547000303  
 Homepage : [www.dconproduct.com](http://www.dconproduct.com)  
 E-mail : [dcon@dconproduct.com](mailto:dcon@dconproduct.com)  
 โทรศัพท์ : 0-2937-3312  
 โทรสาร : 0-2937-3328

**บริษัทย่อย** : **บริษัท อรดา จำกัด**  
 บริษัทฯ ถือหุ้น 99.99 %ทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท  
**ลักษณะการประกอบธุรกิจ** : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
 - อรดาแฟกเตอรีแลนด์  
 - อรดาแลนด์  
 - บ้านอรดา – ตำบลกาคาคลอง 8  
 - บ้านอรดา – โครงการดิชีโอ (ราชพฤกษ์)  
 - คอนโดมิเนียม – โครงการดิชีโอคอนโด (งามวงศ์วาน)  
 - คอนโดมิเนียม – โครงการดิคอนไพรม์ (รัตนธิเบศร์)  
**ที่ตั้ง** : 3300/67 ดิวก้าง อาคารบี ชั้นที่ 10 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
 Homepage : [www.orrada.com](http://www.orrada.com)  
 E-mail : [orrada@orrada.com](mailto:orrada@orrada.com)  
 โทรศัพท์ : 0-2937-3312  
 โทรสาร : 0-2937-4337

**บริษัทย่อย** : **บริษัท ร่มโพธิ์โปรดักส์ จำกัด**  
 บริษัทฯ ถือหุ้น 99.99 % ทุนจดทะเบียน 35 ล้านบาท  
**ลักษณะการประกอบธุรกิจ** : ผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ผลิตภัณฑ์คอนกรีต อันได้แก่ แผ่นพื้นสำเร็จรูป, คอนกรีตมวลเบา (CLC) และรั้วสำเร็จรูป ในท้องถิ่นภาคเหนือ  
**ที่ตั้ง** : 170 หมู่ 4 ตำบลป่าสัก อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน 51000  
 โทรศัพท์ : 053-537-030-1  
 โทรสาร : 053-584-866

**บริษัทย่อย** : **บริษัท ดีคอนแพนด จำกัด**  
บริษัทฯ ถือหุ้น 70.00 %ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาทชำระแล้ว 25 ล้านบาท

**ลักษณะการประกอบธุรกิจ** : **ผลิตและจำหน่ายผนังสำเร็จรูป**  
**ที่ตั้ง** : 3300/97 ดิถข้าง อาคารบี ชั้นที่ 8 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร  
กรุงเทพมหานคร 10900

**โทรศัพท์** : 02-937 3312

**โทรสาร** : 02-937 3328