

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ปี 2556 รายได้หลักของบริษัทมาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง 97.92% และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2.08% โดยมีโครงการและผลงานที่ผ่านมา ดังนี้

(ก) งานก่อสร้างของหน่วยงานภาครัฐ

บริษัทดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นหลักโดยจะรับงานก่อสร้างทั้งจากหน่วยงานของภาครัฐ, รัฐวิสาหกิจ และเอกชน ในลักษณะที่เป็นผู้รับเหมาโดยตรง (Main Contractor) หรือผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor) ทั้งจากวิธีการประมูล การประกวดราคา และการเจรจาต่อรองร่วมกับบริษัทผู้รับเหมารายอื่น เมื่อพิจารณาจากโครงการในอดีตและโครงการในปัจจุบัน สามารถจำแนกประเภทของงานได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3 ตัวอย่างผลงานการรับเหมาก่อสร้างของบริษัท

ตารางที่ 3.1 ตัวอย่างผลงานการรับเหมาก่อสร้างของหน่วยงานภาครัฐในอดีต

ชื่อโครงการ	ลักษณะของการรับเหมา	ชื่อผู้ว่าจ้าง	มูลค่างาน ไม่รวม VAT (ล้านบาท)	ระยะเวลาดำเนินการ
1. โครงการก่อสร้างสะพานข้ามคลองหลวง จ.สมุทรสาคร	ผู้รับเหมาหลัก	กรมทางหลวงชนบท	52.04	18 สิงหาคม 2552 - 19 มกราคม 2555
2. โครงการก่อสร้างอาคารสถานี ภายในโครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ - คลิ่งชัน	ผู้รับเหมาช่วง	บมจ.ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น	550.12	18 สิงหาคม 2552 - 18 กรกฎาคม 2555

(ข) งานก่อสร้างของภาคเอกชน

ตารางที่ 3.2 ตัวอย่างผลงานการรับเหมาก่อสร้างของลูกค้าภาคเอกชนในอดีต

ชื่อโครงการ	ลักษณะของ การรับเหมา	ชื่อผู้ว่าจ้าง	มูลค่างาน ไม่รวม VAT (ล้านบาท)	ระยะเวลาดำเนินการ
1. โครงการก่อสร้างสระว่ายน้ำ Rayong Marriott Resort & Spa	ผู้รับเหมาหลัก	บจ. ภูผาธารา	45.40	9 สิงหาคม 2553 – 7 กุมภาพันธ์ 2555
2. โครงการก่อสร้างอาคารชุด พักอาศัย 8 ชั้น ใต้ดิน 2 ชั้น Collezio (Sathorn – Pipat)	ผู้รับเหมาหลัก	บมจ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	122.07	1 มีนาคม 2554 – 19 มิถุนายน 2555
3. โครงการก่อสร้าง อาคารเรียน 8 ชั้น โรงเรียน ทักษิณบริหารธุรกิจ	ผู้รับเหมาหลัก	บจ.เอ็ม.พี. เอ็ดดูเคชั่น	177.80	1 มิถุนายน 2554 – 30 สิงหาคม 2555
4. โครงการอาคารโชว์รูม และศูนย์ซ่อมรถยนต์	ผู้รับเหมาหลัก	บจ.สยามนิสสันรถดีพระราม 2	48.89	26 มิถุนายน 2555- 23 พฤศจิกายน 2555
5. โครงการโรงงานผลิต อาศัย 8 ชั้น กรุงเทพฯ The Nest	ผู้รับเหมาหลัก	บจ. เดอะ เนสต์ พร็อพเพอร์ตี้	98.74	15 มีนาคม 2555 – 15 เมษายน 2556
6. โครงการโรงงานผลิต อาหารและเครื่องดื่ม จ. นครปฐม	ผู้รับเหมาหลัก	บจ. เจนเนอรัล เบฟเวอร์เรจ	149.89	10 มิถุนายน 2555 – 10 เมษายน 2556
7. โครงการบ้านพัก 10 หลัง จ. ประจวบคีรีขันธ์	ผู้รับเหมาหลัก	บจ. วี หั่วหิน	53.57	1 พฤษภาคม 2556 – 31 ธันวาคม 2556

นอกจากนี้ บริษัทยังมีงานที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างในส่วนของงานก่อสร้างภาคเอกชน ดังนี้

ตารางที่ 3.3 ตัวอย่างผลงานการรับเหมาก่อสร้างของลูกค้าภาคเอกชนที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ

ชื่อโครงการ	ลักษณะของ การรับเหมา	ชื่อผู้ว่าจ้าง	มูลค่างาน ไม่รวม VAT (ล้านบาท)	ระยะเวลา ดำเนินการ	มูลค่างาน คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2556 (ล้านบาท) (ไม่รวม VAT)
1. โครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัย 42 ชั้น Equinox (Phahol-Vipha) กรุงเทพมหานคร	ผู้รับเหมาหลัก	บมจ. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	534.14	1 สิงหาคม 2554 - 30 เมษายน 2557	8.01
2. โครงการกันขาร์ตน์ เลควิลล์ คอนโดมิเนียม จังหวัดขอนแก่น	ผู้รับเหมาหลัก	บจ.กันขาร์ตน์ พร็อพเพอร์ตี้	284.39	7 มิถุนายน 2555- 31 มีนาคม 2557	0.82
3. โครงการก่อสร้างศูนย์การค้า (W District Trunc C) กรุงเทพฯ	ผู้รับเหมาหลัก	บจ.เซ็นเตอร์ แลนด์	90.31	1 ธันวาคม 2555 - 28 กุมภาพันธ์ 2557	5.62
4. โครงการภูผาธารา เขาใหญ่ คอนโดมิเนียม จ.นครราชสีมา	ผู้รับเหมาหลัก	บจ. ภูผาธารา เขาใหญ่	127.10	31 มกราคม 2556 – 31 มกราคม 2557	20.07
5. โครงการโรงสีและไซโล (Package 1-2) จ. อ่างทอง	ผู้รับเหมาหลัก	บจ.สยาม พาร์ บอยส์ไรซ์	164.48	29 มกราคม 2556 – 31 มีนาคม 2557	20.7
6. โครงการอาคารอยู่อาศัย รวม ชูเครเขาใหญ่ จ.นครราชสีมา	ผู้รับเหมาหลัก	บจ. ชูเคร แอสเสท	162.53	1 มิถุนายน 2556 – 30 กันยายน 2557	104.38
7. โครงการบ้านพัก 4 หลัง จ.นครราชสีมา	ผู้รับเหมาหลัก	บจ. ภูผาธารา เขาใหญ่	17.08	1 สิงหาคม 2556 – 31 มีนาคม 2557	11.45
8. โครงการ Splendid Resort Hotel สูง 6 ชั้น จ.นครราชสีมา	ผู้รับเหมาหลัก	บจ. อ่อนนุช ก่อสร้าง	31.31	1 ธันวาคม 2556 – 30 มิถุนายน 2557	28.73

(ค) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) มีโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ดังนี้

ปีที่เปิดโครงการ	ผู้ดำเนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	ขนาดที่ดิน (ไร่)/พื้นที่ขาย (ตรม.)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง (%)	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	สถานะ	
								ขายแล้ว (ล้านบาท)	โอนแล้ว (ล้านบาท)
2553	โฟกัส	โฟกัส ออนสาาแดง	ถนนสาาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น 62 ยูนิต	203 ตรว. / 2,519.61 ตรม.	100	285.89	268.17	256.51
2555	โฟกัส	โฟกัส เฟลินจิต	ซอยสุขุมวิท 2 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น 132 ยูนิต	403 ตรว. / 6,088.17 ตรม.	9.45	800.35	209.66	-

การตลาดและภาวะการแข่งขัน**ภาพรวมและแนวโน้มของอุตสาหกรรม**

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมก่อสร้างปี 2557 ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า ภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างน่าจะชะลอตัวลงจากในช่วงที่ผ่านมา เพราะผลจากปัจจัยเฉพาะของภาคอุตสาหกรรมที่ส่วนหนึ่งต้องพึ่งพานโยบายการลงทุนของภาครัฐ และผลจากประเด็นการเมืองก็กระทบต่อบรรยากาศในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ทำให้ภาคเอกชนโดยรวมชะลอการลงทุนออกไป ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้วิเคราะห์แนวโน้มและปัจจัยที่จะมีผลต่ออุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2557 ดังนี้

ภาวะอุตสาหกรรมก่อสร้างในปีนี้มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงจากปี 2556 ซึ่งมีผลมาจากอุตสาหกรรมก่อสร้างต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นความไม่แน่นอนทางการเมืองที่มีผลต่อทิศทางเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุน ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ที่จะมีผลต่อเนื่องไปยังการเติบโตของอุตสาหกรรมก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

นอกจากนี้ ยังต้องติดตามเสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก เนื่องจากจะมีผลต่อกิจกรรมการลงทุนในประเทศไทย จากนักลงทุนต่างชาติในระยะข้างหน้า

อย่างไรก็ดี ภาคก่อสร้างยังมีแรงหนุนเฉพาะจากกิจกรรมเศรษฐกิจในส่วนภูมิภาค โดยเฉพาะผลประโยชน์ต่อเนื่องจากการค้าและการลงทุนที่คลี่คลายตามแนวชายแดนและพื้นที่ใกล้เคียง ก็จะส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างในกลุ่มพาณิชย์กรรมเติบโตตามไปด้วย และอาจทำให้เกิดการพัฒนาสิ่งจำเป็นพื้นฐานจากภาครัฐตามมา เช่น การปรับปรุงโครงข่ายถนนและระบบราง นอกจากนี้ การเร่งลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในประเทศเพื่อนบ้าน เพื่อให้ทันและพร้อมสำหรับการเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 ก็เป็นอีกปัจจัยบวกหนึ่งสำหรับกลุ่มผู้รับเหมาในต่างจังหวัด ให้สามารถมีโอกาสในการเข้าร่วมลงทุนในโครงการก่อสร้างในประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ การก่อสร้างและตกแต่งบ้านเรือนใน สปป.ลาว และด้วยเหตุจากปัจจัยบวกนี้ น่าจะส่งผลให้ภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2557 ยังคงขยายตัว แม้ว่าอัตราการเติบโตของปริมาณงานก่อสร้างมีแนวโน้มต่ำกว่า 2 ปีที่ผ่านมา

คู่แข่งและภาวะการแข่งขัน

ภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมรับเหมาก่อสร้างมีการแข่งขันกันสูง ส่งผลให้ผู้รับเหมาบางรายใช้วิธีการตัดราคาลงมาเพื่อให้ได้งานจากผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง เพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขันทางด้านราคา โดยมุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพงานและการบริการ เพื่อสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่น เพื่อให้เป็นที่ยอมรับจากลูกค้า

การแข่งขันของบริษัทเป็นการแข่งขันสำหรับงานก่อสร้างทั้งของภาครัฐและเอกชน โดยให้ความสำคัญในเรื่องความชำนาญและผลงานในการก่อสร้างแต่ละโครงการ รวมทั้งการลดต้นทุนการดำเนินงาน เพื่อให้เจ้าของงานได้รับงานที่มีคุณภาพและมูลค่างานที่ต่ำกว่าคู่แข่ง

การที่บริษัทมีความพร้อมทางด้านฐานะการเงินและการเป็นคู่ค้าที่ดีกับบริษัทที่จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ในการก่อสร้าง เป็นปัจจัยหนึ่งที่เสริมให้บริษัท มีข้อได้เปรียบในการแข่งขัน

กลยุทธ์การแข่งขัน

(ก) การติดตามข้อมูลข่าวสารการประกวดราคาของโครงการก่อสร้างใหม่ๆ อย่างสม่ำเสมอ

บริษัทมีการติดตามข้อมูลข่าวสารของโครงการใหม่ๆ จากหลายช่องทาง เช่น วารสารที่เกี่ยวข้องกับการประกวดราคา หรือรับเหมาก่อสร้าง เว็บไซต์ของหน่วยงานภาครัฐและเอกชน และบริษัทผู้ออกแบบและหรือบริษัทผู้ควบคุมงานที่เป็นพันธมิตรกับบริษัท

(ข) ความยืดหยุ่นในการรับงานก่อสร้าง

ถึงแม้ว่าบริษัทจะเป็นบริษัทผู้รับเหมานาถกลาง แต่บริษัทสามารถรับงานทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน ทั้งที่เป็นโครงการขนาดใหญ่และขนาดกลาง ในลักษณะของการเป็นผู้รับเหมาหลัก (Main Contractor) หรือ ผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor) โดยจะพิจารณาจากความพร้อมทางด้านฐานะทางการเงิน ความพร้อมทางด้านวัสดุ-อุปกรณ์ และอัตราส่วนของผลกำไรที่จะได้รับ

(ค) การให้บริการก่อสร้างที่มีคุณภาพและเสร็จตามเวลาที่กำหนด

บริษัทได้ดำเนินการปรับปรุงระบบการดำเนินงานให้เป็นไปตามมาตรฐาน ISO 9001: 2008 โดยมีการกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานของทุกสายงานอย่างชัดเจนและจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรบรรจุอยู่ในเอกสารควบคุมคุณภาพของระบบ ISO 9001: 2008 ซึ่งบุคลากรของบริษัท จะต้องนำไปปฏิบัติ และมีการกำหนดนโยบายคุณภาพในด้านการสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า รวมทั้งมีการกำหนดในเรื่องการควบคุมและการบริหารต้นทุน

โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าและธำรงไว้ซึ่งชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของบริษัท เพื่อให้ได้รับการยอมรับจากผู้ว่าจ้าง และการได้รับความไว้วางใจให้ดำเนินงานโครงการใหม่ของลูกค้าต่อไป

(ง) การควบคุมและการบริหารสภาพคล่องอย่างมีประสิทธิภาพ

ในการรับงาน บริษัทจะพิจารณาเลือกผู้ว่าจ้างที่มีฐานะทางการเงินที่ดีซึ่งสามารถชำระค่าผลงานให้กับบริษัทได้ตรงเวลา และมีเงินรับล่วงหน้าเพื่อใช้ในการหมุนเวียนโครงการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินและธนาคาร โดยได้รับการสนับสนุนทางการเงินอย่างต่อเนื่อง และพยายามขยายสินเชื่อไปยังธนาคารต่างๆ ซึ่งการดำเนินงานในแต่ละโครงการนั้น หากบริษัท มีสภาพคล่องทางการเงินที่ดี สามารถชำระค่าวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างได้อย่างตรงต่อเวลา จะส่งผลให้บริษัท ได้รับความเชื่อถือทางการค้าจากผู้จัดจำหน่าย และความสามารถในการชำระเป็นเงินสดได้ สำหรับค่าใช้จ่ายบางรายการจะทำให้บริษัทได้รับส่วนลดทางการค้า อันเป็นประโยชน์ให้อัตราร้อยได้เพิ่มมากขึ้น

(จ) ขยายฐานการตลาด

ในภาวะที่มีการแข่งขันสูง บริษัทจำเป็นต้องขยายฐานการตลาด โดยมุ่งเน้นงานที่จำเป็นต้องใช้เทคนิค และความชำนาญสูง เพื่อลดการแข่งขันในการตัดราคาของผู้รับเหมารายที่มีขนาดเล็ก และขนาดกลางที่มีอยู่จำนวนมาก

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กำลังการผลิต

ในการดำเนินงานก่อสร้างของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน บริษัทมีแนวทางในการบริหารโดยการจัดสรรกำลังการผลิตให้เหมาะสมกับปริมาณงานตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (ก) วิศวกร จำนวนวิศวกรที่บริษัทมีอยู่ เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดความสามารถในการรับงานก่อสร้าง โดยบริษัทได้มีการจัดจ้างวิศวกรในจำนวนที่เหมาะสมตามจำนวนของโครงการก่อสร้าง ขนาดของโครงการก่อสร้าง และความซับซ้อนของงานก่อสร้างที่ได้รับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีวิศวกรจำนวน 50 คน ซึ่งมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ ในการเป็นวิศวกรผู้ควบคุมงาน

นอกจากนี้ หากกรณีที่บริษัทได้รับงานเพิ่มเติมจากที่วางแผนไว้ ซึ่งอาจจะมีผลให้จำนวนวิศวกรมีไม่เพียงพอ บริษัท สามารถจัดจ้างวิศวกรจากภายนอกมาดำเนินงานเป็นการเฉพาะได้ในลักษณะของพนักงานตามสัญญาจ้าง โดยสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินงานก่อสร้างตามโครงการแล้วเสร็จ

(ข) แหล่งเงินทุน บริษัทมีนโยบายที่จะรักษาระดับเงินทุนและแหล่งเงินทุนให้เพียงพอเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในงานก่อสร้าง โดยแหล่งเงินทุนและจำนวนของเงินทุนที่บริษัทมีอยู่ จะสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการชี้วัดความสามารถในการรับงานก่อสร้างของบริษัท ทั้งนี้แหล่งเงินทุนที่ใช้สำหรับดำเนินการก่อสร้างมาจาก เงินทุนของบริษัท เงินรับล่วงหน้าประมาณร้อยละ 5 ถึง 20 ของมูลค่าโครงการ และวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เป็นต้น

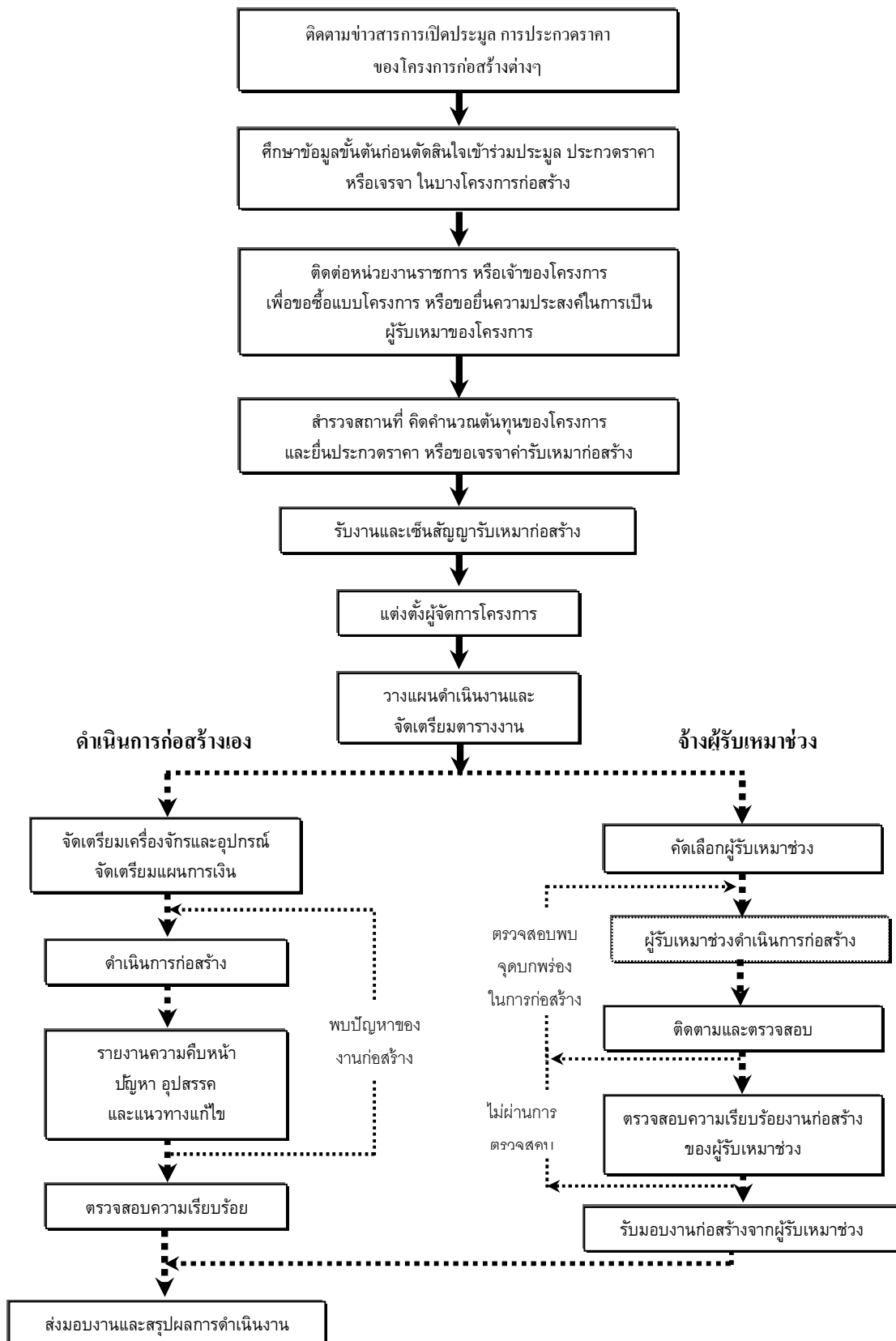
(ค) ผู้รับเหมาช่วง บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงที่มีความเชี่ยวชาญในงานแต่ละประเภท ในกรณีที่มิบุคลากรไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ หรือกรณีที่บริษัทต้องการที่จะรักษาอัตราส่วนกำไรของโครงการก่อสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือในการรับสัญญาก่อสร้างโครงการที่มีมูลค่าไม่สูงก็จะให้ผู้รับเหมารายย่อยเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อให้การดำเนินงานโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถส่งมอบงานตามกำหนดระยะเวลา

ทั้งนี้บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาช่วงจาก ความชำนาญในประเภทงานนั้นๆ ผลงานก่อสร้างในอดีต ชื่อเสียง คุณภาพงาน ความน่าเชื่อถือทางการเงิน และความพร้อมของเครื่องจักรอุปกรณ์เป็นเกณฑ์

(ง) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ในการรับเหมาช่วงงานก่อสร้าง ปัจจัยหนึ่งที่ใช้ในการกำหนดความสามารถในการรับงานก่อสร้างของผู้รับเหมา คือ ความพร้อมทางด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ทำให้บริษัทสามารถลดต้นทุนในการดำเนินงานได้ บริษัทพิจารณาถึงการเช่าและการซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างค่าบำรุงรักษากับค่าเช่า โดยพิจารณาเช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสูง และพิจารณาซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาค่าและมีความถี่ในการใช้มาก เพื่อเพิ่มศักยภาพในการรับงานและลดต้นทุนการดำเนินงานของบริษัท

ขั้นตอนการดำเนินงาน

แผนผังแสดงขั้นตอนการดำเนินงาน



ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญที่บริษัทใช้ในการก่อสร้างโครงการก่อสร้างต่างๆ มี 2 กลุ่มใหญ่ๆ ดังต่อไปนี้

(ก) วัสดุก่อสร้างทั่วไป ประกอบด้วยวัสดุก่อสร้างที่จำเป็นต้องใช้ในงานก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีตผสมเสร็จ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น น้ำมันดีเซล เป็นต้น โดยที่ผ่านมา บริษัทดำเนินการจัดซื้อวัสดุประเภทดังกล่าวทั้งหมดภายในประเทศ และจัดซื้อจากผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างที่มีการติดต่อกับบริษัทมานานเพื่อรักษาอำนาจการต่อรองในด้านราคาของวัสดุก่อสร้าง โดยราคาวัสดุก่อสร้างบางชนิด เช่น ปูนซีเมนต์ น้ำมันดีเซล เหล็กเส้น เป็นต้น อาจจะผันผวนตามสภาวะตลาด และอาจจะมีผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้าง บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างบางชนิดและได้มีนโยบายในการควบคุมความเสี่ยงตามที่ได้ระบุในปัจจัยความเสี่ยงข้างต้นแล้ว

(ข) วัสดุก่อสร้างที่มีคุณลักษณะเฉพาะ ซึ่งเป็นวัสดุก่อสร้างที่จำเป็นต้องใช้ในการก่อสร้างแต่ละโครงการที่แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการก่อสร้างที่มีขนาดและแบบตามที่กำหนดในแบบแปลนของผู้ว่าจ้าง บริษัทจะทำสัญญาซื้อวัสดุก่อสร้างดังกล่าวจากผู้ผลิตโดยตรง และสัญญาซื้อวัสดุก่อสร้างเหล่านี้เป็นการทำสัญญาเฉพาะโครงการ โดยกำหนดราคาซื้อขายเป็นราคาคงที่

โดยที่ผ่านมาบริษัทมิได้ซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นมูลค่าที่สูงอย่างมีนัยสำคัญและมิได้มีการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีลักษณะของการพึ่งพิงผู้ผลิตรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษทั้งที่เป็นวัสดุก่อสร้างทั่วไปและวัสดุก่อสร้างที่มีลักษณะเฉพาะ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พันธกิจ: มุ่งมั่นสู่ความเป็นมืออาชีพในธุรกิจก่อสร้าง และพัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึง ความสำคัญที่จะพัฒนาเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน บริษัทและบุคลากรทุกระดับ จะต้องมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้มีส่วนร่วมทุกฝ่าย

ประวัติความเป็นมา

บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2532 ภายใต้ชื่อ “บริษัท พลูพร จำกัด” ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไปจากภาครัฐและภาคเอกชน บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2545 และได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2547 ภายใต้ชื่อหลักทรัพย์ว่า “FOCUS”

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2551 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทเปลี่ยนชื่อจากเดิมชื่อ บริษัท โฟกัส เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนใหม่เป็นชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2551

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมาของบริษัทสามารถสรุปได้ดังนี้
2552 เดือนเมษายน เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัตินำส่วนเกินมูลค่าหุ้นไปหักลบกับขาดทุนสะสมที่มีอยู่โดยนำส่วนเกินมูลค่าหุ้น จำนวน 31,145,372 บาท หักผลขาดทุนสะสมที่มีอยู่ ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นคงเหลือจำนวน 52,973,155 บาท

เดือนพฤษภาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2552 มีมติกำหนดวันเสนอขายและวันใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering Warrant) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (ESOP Warrant) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering Warrant) กำหนดดังนี้

- วันเสนอขาย	ในวันที่ 16 มิถุนายน 2552
- วันใช้สิทธิครั้งแรก	ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2552
- วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	ในวันที่ 15 มิถุนายน 2557
2. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้กรรมการและพนักงาน (ESOP Warrant) กำหนดดังนี้

- วันเสนอขาย	ในวันที่ 16 มิถุนายน 2552
- วันใช้สิทธิครั้งแรก	ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2553
- วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	ในวันที่ 15 มิถุนายน 2557

เดือนมิถุนายน บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม รวมจำนวน 62,499,638 หน่วย คงเหลือ 362 หน่วย โดยบริษัทจะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือ และได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการและพนักงาน รวมจำนวน 12,500,000 หน่วย

เดือนกรกฎาคม เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2552 ใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท จำนวน 62,499,638 หน่วย ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในตลาดหลักทรัพย์ใหม่ (MAI)

เดือนสิงหาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารสถานี โครงการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนทางรางในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล : โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน กับ บริษัท ยูนิ เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) มูลค่าเท่ากับ 482.36 ล้านบาท

เดือนตุลาคม

- เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2552 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงราคาเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (PP) จำนวน 200,000,000 หุ้น จากเดิมราคาเสนอขาย 3 บาทต่อหุ้น เป็นราคาไม่ต่ำกว่า 2 บาทต่อหุ้น
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท หมวดที่ 5 ข้อ 14 จากเดิม “ให้บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คนแต่ไม่เกิน 11 คน” เป็น “ให้บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่เกิน 12 คน” รวมถึงมีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 2 ท่าน คือนายธนกร ลีละสิริ และ นายธนาวิชญ์ จินดาประดิษฐ์ และได้จดทะเบียนเพิ่มกรรมการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2552

เดือนธันวาคม

- บริษัทได้รับการรับรองตามมาตรฐานระบบบริหารคุณภาพ (ISO 9001 : 2008) จาก บริษัท ยูไนเต็ด รีจิสตร้า ออฟ ชิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด (URS)

ในปี 2552 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ถึง 26 ของโครงการบ้านพักอาศัยส่วนบุคคล “Private Residence Bangkok” มูลค่าเท่ากับ 42.63 ล้านบาท

2553 เดือนมกราคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้าง โครงการก่อสร้างสะพานข้ามคลองหลวง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร กับกรมทางหลวงชนบท มูลค่างาน 55.70 ล้านบาท

เดือนพฤษภาคม บริษัทได้รับงานก่อสร้าง โครงการก่อสร้างอาคาร 14 ชั้น อาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัยกับบริษัท วิไลลักษณ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่างาน 49.37 ล้านบาท

เดือนกรกฎาคม บริษัททำสัญญาออกแบบ และรับเหมางานก่อสร้างอาคารหอพักนักศึกษา ณ ศูนย์พัฒนากีฬา เทนนิสแห่งชาติ มูลค่างาน 20 ล้านบาท

เดือนกันยายน บริษัท ได้รับสัญญาก่อสร้างสระว่ายน้ำ โครงการ Rayong Marriott Resort & Spa กับบริษัท ภูผารารา จำกัด มูลค่างาน 36.38 ล้านบาท

เดือนตุลาคม

- บริษัทได้ทำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารโกดังเก็บข้าวสาร และอาคารประกอบ กับ บริษัท ปทุมไรชมิล แอนด์ แกรนารี จำกัด (มหาชน) มูลค่า 34.24 ล้านบาท
- บริษัทได้จัดงาน GRAND OPENING เปิดตัวธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก ภายใต้ชื่อ “Focus on Saladaeng Condominium” ณ โรงแรมดุสิตธานี

ในปี 2553 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม ของโครงการบ้านพักอาศัยส่วนบุคคล “Private Residence Bangkok” มูลค่าเท่ากับ 17.12 ล้านบาท

2554 เดือนกุมภาพันธ์ บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้าง งานโครงสร้าง อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โครงการ Collezio (Sathorn – Pipat) มูลค่า 84 ล้านบาท และในเดือนกรกฎาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรม มูลค่า 49.80 ล้านบาท รวมมูลค่า 133.80 ล้านบาท กับบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เดือนพฤษภาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานระบบโครงการ ณ โรงเรียนทักษิณบริหารธุรกิจ กับบริษัท เอ็ม.พี.เอ็ดดูเคชั่น จำกัด มูลค่า 202.10 ล้านบาท

เดือนสิงหาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม อาคารชุดพักอาศัย สูง 42 ชั้น โครงการ Equinox (Phahol – Vibha) กับ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มูลค่า 578 ล้านบาท

เดือนธันวาคม ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินบริเวณสุขุมวิท ซอย 2 แขวงคลองตัน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 345 ตารางวา มูลค่า 180 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2555 เดือนมีนาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคารพักอาศัย สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โครงการ The Nest กับบริษัท เดอะ เนสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่า 103.50 ล้านบาท

เดือนมิถุนายน

บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานระบบสุขาภิบาลโครงการ โรงงานผลิตอาหารและเครื่องดื่ม จังหวัดนครปฐม กับบริษัท เจนเนอร์ล เบฟเวอร์เรจ จำกัด มูลค่า 125 ล้านบาท

บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานระบบไฟฟ้า, ประปา, ปรับอากาศ ของ อาคารกันยารัตน์ เลควิลล์ คอนโดมิเนียม สูง 14 ชั้น จังหวัดขอนแก่น กับบริษัท กันยารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่า 302.50 ล้านบาท

บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรม, งานโครงสร้าง, งานระบบไฟฟ้า, ประปา, สุขาภิบาล, งาน ถนน โครงการก่อสร้างอาคารโชว์รูมและศูนย์ซ่อมรถยนต์ ก่อสร้าง ณ ถนนพระราม 2 กรุงเทพมหานคร กับ บริษัท สยามนิสสันรถดีพระราม 2 จำกัด มูลค่า 51.36 ล้านบาท

เดือนตุลาคม กรรมการและพนักงานได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 579,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 3 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 125,000,000 บาท เป็น 125,579,000 บาท กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2555 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในตลาดหลักทรัพย์ใหม่ (MAI) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555

เดือนธันวาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานระบบวิศวกรรมประกอบ อาคาร โครงการ W District Trunc C ย่านพระโขนง กรุงเทพมหานคร กับบริษัท เซ็นเตอร์แลนด์ จำกัด มูลค่า 83.50 ล้านบาท

2556 เดือนมกราคม

- บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และระบบประกอบอาคาร โครงการ H2O Condominium อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท ภูผาธารา เขาใหญ่ จำกัด มูลค่า 136 ล้านบาท

- กรรมการและพนักงานได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 192,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 3 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 125,579,000 บาท เป็น 125,771,000 บาท กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2556 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในตลาดหลักทรัพย์ใหม่ (MAI) เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556

เดือนกุมภาพันธ์ บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารโรงสีและไซโล (Package 1) โครงการ ไร่ชัย คอมเพล็กซ์ ตำบลหลักฟ้า อำเภอไชโย จังหวัดอ่างทอง กับ บริษัท สยาม พาร์ บอยส์ไรซ์ จำกัด มูลค่า 97.50 ล้านบาท

เดือนเมษายน กรรมการและพนักงานได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 949,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 3 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 125,771,000 บาท เป็น 126,720,000 บาท กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2556 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในตลาดหลักทรัพย์ใหม่ (MAI) เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2556

เดือนพฤษภาคม

- บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม ชูเกรเขาใหญ่ อาคาร A และ B อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท ชูเกร แอสเสท จำกัด มูลค่า 173.91 ล้านบาท

- บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารโรงสีและไซโล (Package 2) โครงการ ไร่ชัย คอมเพล็กซ์ ตำบลหลักฟ้า อำเภอไชโย จังหวัดอ่างทอง กับ บริษัท สยาม พาร์ บอยส์ไรซ์ จำกัด มูลค่า 87.28 ล้านบาท

เดือนมิถุนายน บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และระบบประกอบอาคาร อาคาร สำนักงาน 3 ชั้น ถนนเพลินจิต กรุงเทพมหานคร กับบริษัท พรราว กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด มูลค่า 36.95 ล้านบาท

เดือนกรกฎาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างบ้านพักจำนวน 4 หลัง (Villa Work Phase No.3) โครงการ ภูผาธารา เขาใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท ภูผาธารา เขาใหญ่ จำกัด มูลค่า 18.28 ล้านบาท

เดือนสิงหาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และระบบประกอบอาคาร บ้านพักจำนวน 10 หลัง โครงการ วิ ห้วยหิน อำเภอห้วยหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กับบริษัท วิ ห้วยหิน จำกัด มูลค่า 42.36 ล้านบาท

เดือนพฤศจิกายน บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้างและระบบสุขาภิบาล โครงการก่อสร้าง อาคาร โรงแรม 6 ชั้น Splendid Resort Hotel อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท อ่อนนุชก่อสร้าง จำกัด มูลค่า 33.50 ล้านบาท

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไป รับเหมางานทั้งจากหน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน โดยลักษณะงานได้กระจายไปในหลากหลายประเภท เช่น โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย อาคาร หาด โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล สาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นต้น ซึ่งจะเน้นผู้ว่าจ้างที่มีศักยภาพ หรือที่มีความน่าเชื่อถือ หรือ มีฐานะการเงินที่ดี บริษัทรับงานก่อสร้างทั้งในลักษณะเป็นผู้รับเหมาหลักและผู้รับเหมาช่วง นอกจากนี้บริษัทจะร่วมกับ ผู้รับเหมารายอื่นที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน เพื่อเข้าร่วมประกวดราคาหรือรับงานก่อสร้างในลักษณะของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) หรือกลุ่มร่วมค้า (Consortium) ในการรับเหมางานก่อสร้างที่มีมูลค่าสูง จากประสบการณ์สะสมในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ บริษัทมี track record ที่จะสามารถขยายการรับงานที่มีมูลค่าสูงขึ้นได้

ในปี 2556 บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้ชื่อโครงการ “Focus Ploenchit” อยู่ในซอยสุขุมวิท 2 กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการที่สองต่อเนื่องจากโครงการ “Focus on Saladaeng” คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2558

โครงสร้างรายได้ของบริษัท (สำหรับงวดปี 2554 ถึงปี 2556 ดังนี้)

ตารางที่ 2 โครงสร้างรายได้

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554	
	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
1. รายได้จากการ รับเหมาก่อสร้าง	1,077.85	97.21	894.49	80.88	548.15	90.92
2. รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	22.90	2.06	207.10	18.72	49.41	8.19
3. รายได้อื่น	8.08	0.73	4.39	0.40	5.36	0.89
รวม	1,108.83	100.00	1,105.98	100.00	602.92	100.00

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทรับเหมาก่อสร้างของทั้งหน่วยงานภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ และภาคเอกชน บริษัทจะพิจารณารับงานจากผู้ว่าจ้างภาคเอกชนที่มีศักยภาพ หรือมีความน่าเชื่อถือ หรือที่มีฐานะการเงินที่ดี โดยรับงานให้ครอบคลุมไปยังธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น อาคารชุด โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม สถานศึกษา ศูนย์จำหน่ายและบริการรถยนต์ ห้างสรรพสินค้า และโซโล เป็นต้น

เพื่อเป็นการขยายฐานรายได้และไม่พึ่งพิงธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเพียงอย่างเดียว บริษัทได้ขยายงานไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกทางหนึ่ง

บริษัทจึงมุ่งมั่นเพื่อพัฒนาความเป็นมืออาชีพในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงและความผันแปรของรายได้จากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างแต่เพียงด้านเดียว

3. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงด้านการประกอบธุรกิจ

1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเมือง

ภาวะอุตสาหกรรมก่อสร้างมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวตั้งแต่ปลายปี 2556 ซึ่งมีผลมาจากอุตสาหกรรมก่อสร้างต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็น ความไม่แน่นอนทางการเมืองที่มีผลต่อทิศทางเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุน ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ที่จะมีผลต่อเนื่องไปยังการเติบโตของอุตสาหกรรมก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ นอกจากนี้ยังต้องติดตามเสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก เนื่องจากจะมีผลต่อการลงทุนในประเทศไทยจากนักลงทุนต่างชาติในอนาคต

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2557 น่าจะชะลอตัวลงจากในช่วงที่ผ่านมา เพราะผลจากปัจจัยเฉพาะของภาคอุตสาหกรรมที่ส่วนหนึ่งต้องพึ่งพานโยบายการลงทุนของภาครัฐ และผลจากประเด็นการเมืองก็กระทบต่อบรรยากาศในการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค ทำให้ภาคเอกชนโดยรวมชะลอการลงทุนออกไป

ในปี 2557 ภายหลังจากที่รัฐบาลได้ประกาศยุบสภาและจัดให้มีการเลือกตั้งใหม่ ส่งผลให้การพิจารณาลงทุนโครงการก่อสร้างของภาครัฐต้องชะลอออกไป นอกจากนี้ การลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐภายใต้ร่างพระราชบัญญัติให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของประเทศ ก็ยังหยุดชะงัก และยังคงรอนโยบายลงทุนจากรัฐบาลใหม่ อย่างไรก็ตาม แม้แผนการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานทางด้านคมนาคมดังกล่าวจะล่าช้าออกไป แต่การก่อสร้างภาครัฐในปี 2557 นี้ จะยังมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องจากโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ และรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแคราย-สมุทรปราการ เป็นต้น ซึ่งจะลงทุนต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา อีกทั้งยังมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ภายใต้งบประมาณปี 2557 ซึ่งเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้การก่อสร้างโครงการภาครัฐน่าจะยังขับเคลื่อนได้ รวมทั้งโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ วงเงิน 52,972 ล้านบาท และรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-ลำลูกกา วงเงิน 107,000 ล้านบาท ซึ่งมีแผนเปิดประมูลในปี 2557

อย่างไรก็ตาม ผลจากการขุดสภาพอาจทำให้การเบิกจ่ายงบประมาณ และการอนุมัติโครงการต่างๆ มีความล่าช้า ทั้งนี้ การก่อสร้างของภาครัฐในแต่ละปี มีการเบิกจ่ายเพื่อใช้ลงทุนก่อสร้างสูงในไตรมาสที่ 2 และ 3 ซึ่งหากสถานการณ์ทางการเมืองยังไม่คลี่คลายก็อาจจะส่งผลกระทบต่อการก่อสร้างโครงการภาครัฐ

สำหรับทิศทางการก่อสร้างภาคเอกชนในปี 2557 นี้ โดยภาพรวมคาดว่า การขยายตัวลดลง โดยเฉพาะในกลุ่มการพัฒนาอาคารชุด ประเภทที่อยู่อาศัย เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยมีการลงทุนตั้งแต่ปี 2556 ไปแล้ว และมีปัจจัยเฉพาะที่เข้ามากดดันกิจกรรมการลงทุน เช่น กำลังซื้อที่อ่อนตัวลงเนื่องจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ขณะที่ผู้บริโภคมีความกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมือง เป็นต้น

อย่างไรก็ดี กิจกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม คาดว่ายังขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะภาคเอกชนรายใหญ่ อาทิ กลุ่มธุรกิจค้าปลีก และกลุ่มธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ยังคงมีแผนการขยายการลงทุนไปในต่างจังหวัด เพื่อรองรับกับการเติบโตของสังคมเมือง ประกอบกับจังหวัดที่เป็นยุทธศาสตร์ของเออีซี และจังหวัดที่เป็นหัวเมืองท่องเที่ยวยังมีภาพของกิจกรรมการลงทุนในการก่อสร้าง

บริษัท ฯ กำหนดแผนการดำเนินธุรกิจและปรับตัวต่อความเสี่ยงต่างๆ ที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะประเด็นความไม่แน่นอนทางการเมือง อาจส่งผลกระทบกับแผนลงทุนก่อสร้างโครงการภาครัฐ ในขณะที่ความต้องการของผู้บริโภคมีแนวโน้มชะลอตัวตามทิศทางเศรษฐกิจ บริษัทได้กระจายการรับงานไปยังธุรกิจ ภาคเอกชนหลากหลายประเภท เช่น อาคารที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรมรีสอร์ท เป็นต้น

1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและธุรกิจรับเหมาก่อสร้างตั้งแต่ปลายปี 2556 เป็นต้นมา คือ ปัจจัยด้านการเมือง หากการเมืองมีเสถียรภาพ และโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐเกิดขึ้นได้ จะทำให้ภาคเอกชนมีงานทำเพิ่ม แต่หากปัญหาการเมืองไม่มีทางออกและมีเหตุรุนแรง โครงการลงทุนของภาครัฐล่าช้า บริษัทรับเหมานขนาดใหญ่ที่รับงานของรัฐต้องหันมารับงานภาคเอกชนแทน จะส่งผลให้การแข่งขันในตลาดรุนแรงขึ้น เพราะงานของภาคเอกชนไม่ได้แข่งขันกันที่ราคาอย่างเดียว แต่จะแข่งขันกันที่นำเชื่อถือของบริษัทผู้รับงานและราคา

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างมีจำนวนมาก จะทำให้การแข่งขันอยู่ในเกณฑ์ที่สูง เกิดความเสี่ยงในการที่จะหารายได้ ในขณะที่เมื่อได้รับงานแล้วการจัดการทางด้านก่อสร้างยังมีปัจจัยเสี่ยงที่จะทำให้งานไม่บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งเกิดจากปัจจัยหลายประการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดแนวทางที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดให้หน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดหางาน เข้าร่วมประกวดราคาหรือเจรจาต่อรอง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีผลการดำเนินงานและรายได้ที่สม่ำเสมอ และ มีการติดตามควบคุมต้นทุนให้เป็นไปตามแผนที่บริษัทกำหนด

1.3 ความเสี่ยงจากภาคอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 ผู้ประกอบการไม่ว่าจะเป็นรายเล็กรายใหญ่ต่างต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลาย ๆ ปัจจัย ทั้งจากต้นทุนค่าแรง และราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น ช่วงปลายปีก็ยังเผชิญกับปัญหาการเมือง สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ยังคงเป็นปัญหาแรงงานจากการขาดแคลนแรงงานและการแย่งตัวผู้บริหารงาน จากผลการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคด้านคมนาคมที่ต้องการใช้ผู้รับเหมาและแรงงานเป็นจำนวนมาก รวมถึงต้นทุนค่าก่อสร้างโดยเฉพาะคอนกรีตผสมเสร็จ และวัสดุก่อสร้างอื่นที่คาดว่าจะสูงขึ้นประมาณ 5-10 %

อย่างไรก็ตาม หากสถานการณ์ทางการเมืองไม่มีเหตุรุนแรง และมีข้อยุติที่ดีในระยะเวลาอันใกล้ จะทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคฟื้นตัวเร็วขึ้น และผลักดันให้แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการขยายตัวในระดับประมาณ 10% ได้ เนื่องจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคยังมีอยู่มาก แต่เมื่อเกิดปัญหาความไม่สงบทางการเมืองก็ส่งผลกระทบต่อในเชิงจิตวิทยา ทำให้ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายใช้สอยและชะลอการซื้อสินค้าที่มีมูลค่าสูง ผู้บริโภคจะพึงพิถีพิถัน และละเอียดรอบคอบมากขึ้นในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ใช้เวลายาวนานขึ้นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะด้านทำเล ที่ตั้ง และราคา

สำหรับความเสี่ยงจากภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน : บริษัทฯ จะเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนา โดยเลือกที่ดินในราคาที่เหมาะสม สำหรับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด (พักอาศัย) และจะเลือกทำเล ที่อยู่ใจกลางเมือง โดยยึดแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดินเป็นหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาที่ดินในย่านดังกล่าวมาพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่องบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการมีเครือข่ายสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพหลายราย
2. ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ : บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ภายใต้ระเบียบ ข้อบังคับหรือกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทำให้เกิดความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ในอนาคต เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างการก่อสร้าง หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทฯ ถือครองที่ดิน และอยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่อขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ มีแนวทางลดความเสี่ยง โดยก่อนที่จะเลือกซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาจะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย และข้อบังคับต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่า มีข้อจำกัดใดๆ บ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้น ๆ และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
3. ความเสี่ยงจากยอดขายห้องชุดไม่เป็นไปตามเป้าหมาย : บริษัทฯ จะกำหนดขนาดและจำนวน ยูนิตที่ต้องการพัฒนาในแต่ละโครงการให้ตอบสนองกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยประมาณการยอดขายจะได้มาจากส่วนงานขายและการตลาด ซึ่งติดตามภาวะตลาดอย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ดี หากภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และไม่ถึงจุดคุ้มทุน อันอาจมีผลกระทบต่อสถานะการเงินของบริษัท บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากการมีห้องชุดคงเหลือ โดยบริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดและส่งเสริมการขาย โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพ

2. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและปฏิบัติการ

2.1 ความเสี่ยงจากการได้รับงานใหม่และดำเนินงานตามสัญญา

รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากการรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้รับเหมางานจากภาครัฐภาคเอกชน ทั้งในลักษณะของการรับเหมาหลักหรือรับเหมาช่วง ทั้งนี้ ปริมาณงานที่ได้รับจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ การแข่งขัน ราคา เป็นต้น การคาดการณ์ว่าบริษัทจะได้รับงานใหม่หรือไม่ หรือเมื่อใดนั้น จึงมีความคลาดเคลื่อน

เนื่องจากแต่ละงานที่จะได้รับจะใช้เวลาในการประมาณงาน พร้อมทั้งขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาที่นานและซับซ้อน ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทจึงผันผวนไปตามจังหวะเวลา ที่ได้รับงานตามสัญญาใหม่ จำนวนรายได้ที่บริษัทรับรู้จะแตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าโครงการ ที่ได้รับ ระยะเวลาก่อสร้างของโครงการ และขั้นตอนการก่อสร้าง รวมถึงปัญหาการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างของเจ้าของงานและการแก้ไขแบบ บริษัทได้กำหนดแนวทางที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดให้ มีหน่วยงานดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดหางาน และมีคณะกรรมการบริหารก่อสร้างวางแผน ตัดสินใจ และแก้ไขปัญหา ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตามสัญญา ก่อสร้าง

1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราวัสดุก่อสร้าง

คาดว่า ราวัสดุก่อสร้างในปี 2557 เพิ่มขึ้น 5-10% ถือว่า ไม่สูงมากนัก เพราะปีที่ผ่านมาผู้ผลิต วัสดุใหญ่ประกาศปรับขึ้นราคาสินค้าไปแล้ว อาทิ คอนกรีตปรับเพิ่มขึ้น 10% อิฐมวลเบา ราคาเพิ่มขึ้น 10% เนื่องจากมีความต้องการในตลาดสูง เพราะใช้แทนอิฐมอญ การเปลี่ยนแปลงของราวัสดุก่อสร้างเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนของโครงการ ซึ่ง บริษัทมีมาตรการและแนวทางป้องกันตลอดจนการดูแลอย่างใกล้ชิด อาทิ บริษัทมีมาตรการในการพยายามลดความผันผวนของราวัสดุโดยอาจใช้วิธีการซื้อในปริมาณมาก การซื้อด้วยเงินสดเพื่อที่จะได้รับส่วนลด การวางมัดจำบางส่วนเพื่อเป็นการสั่งจองสินค้าล่วงหน้าและกำหนดราคาที่น่าพอใจ เป็นต้น บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวตั้งแต่ขั้นตอนการจัดหางาน การคำนวณราคาจะคำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราวัสดุก่อสร้างไว้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้บริษัทได้เพิ่มประสิทธิภาพของหน่วยงานจัดซื้อเพื่อจัดหา Supplier ที่ให้ผลตอบแทนทางการเงินที่ดีและมีความน่าเชื่อถือ

1.3 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

จากนโยบายของภาครัฐที่มีการปรับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำทั่วประเทศเป็นวันละ 300 บาท ตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 และให้คงอัตราค่าจ้างขั้นต่ำไว้ที่วันละ 300 บาท เป็นเวลา 2 ปี ตั้งแต่ปี 2557-2558 การปรับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำดังกล่าวนี้ ไม่ได้มีการกำหนดตามกลุ่มอายุและกลุ่มอาชีพ ทำให้แรงงานย้ายไปยังสถานประกอบการที่มีค่าจ้างสูง ส่งผลให้เกิดปัญหาขาดแคลนแรงงาน โดยเฉพาะแรงงานฝีมือหายากขึ้น ทำให้ค่าจ้างแรงงานและค่าจ้างเหมาก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงด้านการขาดแคลนแรงงาน ด้วยการเพิ่มสัดส่วนการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงให้เพียงพอต่อปริมาณงานที่มีอยู่ และเตรียมแผนกำลังคนทั้งแรงงานไทยและแรงงานต่างด้าวที่ถูกกฎหมาย พร้อมพัฒนาแรงงานที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ พยายามปรับแผนการก่อสร้างกับผู้ว่าจ้างเพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นไปได้ของโครงการ และวิธีการก่อสร้าง โดยนำเครื่องจักรและชิ้นงานสำเร็จรูป รวมถึงเทคนิคแบบใหม่ๆ มาทดแทน เพื่อลดขั้นตอนการผลิตและประหยัดต้นทุนด้านแรงงาน สำหรับโครงการใหม่ที่บริษัทฯ ได้รับนั้น บริษัทได้คำนวณการปรับเพิ่มค่าแรงในต้นทุนไว้แล้ว

2.4 ความเสี่ยงในการพึ่งพาวิศวกร

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความรู้ ความสามารถของบุคลากร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในระดับผู้อำนวยการโครงการ ผู้จัดการโครงการ และวิศวกรผู้ควบคุมงาน ที่มีความสามารถในการควบคุมงานและบริหารโครงการให้ประสบความสำเร็จ การขาดแคลนวิศวกรที่มีคุณภาพย่อมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรับงานและผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคตได้ ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายการ

บริหารและพัฒนาคุณภาพบุคลากร โดยการให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสม รวมทั้งสนับสนุนให้บุคคลเหล่านี้ได้เข้ารับการอบรมเพิ่มเติม เพื่อรักษาบุคลากรเหล่านี้ให้ทำงานกับบริษัทให้นานที่สุด

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระหนี้ค่าก่อสร้าง

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระหนี้ค่าก่อสร้าง หากผู้ว่าจ้างประสบปัญหาทางการเงิน ขาดสภาพคล่อง หรือจากการที่ผู้ว่าจ้างไม่พอใจในงานก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการพิจารณารับงานก่อสร้างจากผู้ว่าจ้างที่มีศักยภาพ หรือมีความน่าเชื่อถือ หรือมีฐานะการเงินที่ดี

3.2 ความเสี่ยงด้านเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเป็นค่าจ้างแรงงาน ซึ่งเงินทุนหมุนเวียนนี้มาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทส่วนหนึ่ง และจากการสนับสนุนของสถาบันการเงิน นอกจากนี้บริษัทได้เจรจาถึงเงื่อนไขการชำระเงินที่รัดกุมกับผู้ว่าจ้างก่อนจัดทำสัญญาของแต่ละโครงการ เช่น ขอรับเงินล่วงหน้าจากผู้ว่าจ้างในอัตราร้อยละ 5 – 15 ของมูลค่างาน การให้เครดิตที่เหมาะสม เป็นต้น รวมถึงติดตามและเร่งรัดจัดเก็บรายได้โดยมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริษัทขาดสภาพคล่อง

3. ความเสี่ยงทางด้านผู้ลงทุน

ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในปี 2556 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทขาดทุนจากผลประกอบการประจำปี 2556 เท่ากับ 20.71 ล้านบาท แต่ยังมีขาดทุนสะสมจำนวน 22.46 ล้านบาท ทำให้บริษัท ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ตามกฎหมาย และผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สำนักงาน

บริษัทใช้วิธีการเช่าพื้นที่ทำการสำนักงานใหญ่เพื่อประกอบธุรกิจ โดยทำสัญญาเช่าพื้นที่ทำการสำนักงานใหญ่ ณ เลขที่ 25 อาคารอัลมาลิงค์ ชั้น 9 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 กับ บริษัท บี.กริม อัลมาลิงค์ บิลดิ้ง จำกัด และ บริษัท บี.กริม อัลมาลิงค์ บิลดิ้ง เซอร์วิส จำกัด โดยมีรายละเอียดพื้นที่และอัตราค่าเช่าดังต่อไปนี้

ชั้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่าอาคารและค่าบริการ (บาท / เดือน)
9	545	15 สิงหาคม 2554 – 14 สิงหาคม 2557	อัตรา 348,800 บาท/เดือน

สินทรัพย์อื่น

นอกเหนือจากสำนักงานของบริษัท ซึ่งใช้เป็นสถานที่ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทแล้ว บริษัทยังมีทรัพย์สินอื่นๆ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและเครื่องยนต์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ดังกล่าว สามารถสรุปได้ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

รายละเอียด	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	มูลค่าตามบัญชี
สิ่งปลูกสร้าง	751	751	-
เครื่องจักรและอุปกรณ์	76,951	56,072	20,879
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	14,428	9,614	4,814
ยานพาหนะ	11,360	7,809	3,551
รวม	103,490	74,246	29,244

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินเพื่อซื้อรถยนต์และเครื่องจักร โดยมีเงื่อนไขผ่อนชำระเป็นรายเดือน ระยะเวลา 48 เดือน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทคงเหลือผ่อนชำระรถยนต์

- เป็นจำนวน 1 คัน จำนวน 21 งวด อัตราเดือนละ 11,092 บาท
- จำนวน 2 คัน จำนวน 29 งวด อัตราเดือนละ 36,040 บาท
- จำนวน 1 คัน จำนวน 36 งวด อัตราเดือนละ 8,804 บาท

และคงเหลือผ่อนชำระเครื่องจักร

- จำนวน 1 คัน จำนวน 25 งวด อัตราเดือนละ 128,478.38 บาท และงวดสุดท้าย จำนวนเงิน 188,398.38 บาท
- จำนวน 1 คัน จำนวน 30 งวด อัตราเดือนละ 96,371.79 บาท และงวดสุดท้าย จำนวนเงิน 131,371.79 บาท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ : บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 25 อาคารอัลมาลิคส์ ชั้น 9 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เลขทะเบียนบริษัท : 0107545000331 (เดิมเลขที่ 40854500706)

เว็บไซต์	: www.focus-pcl.com
โทรศัพท์	: 0-2650-3105-9, 0-2650-3063-4
โทรสาร	: 0-2650-3065-6
ทุนจดทะเบียน	: 400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 126,720,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 126,720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2229-2800 โทรสาร 0-2654-5427

ผู้สอบบัญชี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

นายประวิทย์ วิวรรณชนานูตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4917
บริษัท พีวี ออดิท จำกัด
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช B
ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-0080 โทรสาร 0-2645-0020
www.pvaudit.co.th

ที่ปรึกษากฎหมาย

-ไม่มี-

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จาก แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ เว็บไซต์ของบริษัท www.focus-pcl.com ด้วย