



ส่วนที่

1

การประกอบธุรกิจ

## 1.1 นโยบายการประกอบธุรกิจและภาพรวม

บริษัท ไฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจก่อสร้างหลากหลายประเภทตั้งแต่ปี 2532 อาทิเช่น อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม โรงแรม รีสอร์ท ฯลฯ ต่อมาในปี 2555 บริษัทได้ขยายกิจการไปประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีโครงการไฟคัสฮอนสาลาแฉว เป็นโครงการแรกของบริษัท และไฟคัส เฟลนิจิต เป็นโครงการที่สอง คาดว่าโครงการไฟคัส เฟลนิจิตจะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ในไตรมาสที่สองของปี 2558 นี้

### 1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจและค่านิยมของบริษัท

เพื่อพัฒนาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2557 จึงได้มีมติเห็นชอบให้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทขึ้นใหม่ และได้มีมติเห็นชอบนโยบายการกำกับกิจการที่ดีฉบับปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2557 ซึ่งได้แก้ไขปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี พ.ศ. 2547 และเพิ่มนโยบายใหม่ๆ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2555 และแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมของกิจการของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2555 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่านโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีฉบับปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2557 จะเป็นกลไกที่สำคัญ ในการพัฒนาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืนด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมต่อไป

#### วิสัยทัศน์

บริษัท ไฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นสู่ความเป็นมืออาชีพในธุรกิจก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อพัฒนาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืน

#### พันธกิจ

1. พัฒนาระบบงานและบุคลากรของบริษัทให้เป็นมืออาชีพในธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ส่งเสริมและสนับสนุนสิทธิและหน้าที่ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการมีส่วนร่วมในดำเนินงานของบริษัท
3. ส่งเสริมและสนับสนุนให้บุคลากรของบริษัทมีความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

#### ค่านิยม

- F =** Focus on Customers' Satisfaction  
มุ่งเน้นให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจ
- O =** Outperform the Market as Professional  
มีผลงานที่โดดเด่นในตลาดด้วยความเป็นมืออาชีพ
- C =** Corporate Social Responsibility for Community, Society and Environment  
มีความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม
- U =** Understand the Roles and Participation of All Stakeholders  
เข้าใจบทบาทและการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
- S =** Sustainable Development for Sustainable Growth of the Company  
พัฒนาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืน

### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

## 2532

บริษัท ไฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2532 ภายใต้ชื่อ “บริษัท พสุธร จำกัด” ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไปจากภาครัฐและภาคเอกชน

2545-2547

บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2545 และได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์  
เอ็ม เอ ไอ (MAI) เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2547 ภายใต้ชื่อหลักทรัพย์ว่า “FOCUS”

## 2551

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2551 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทเปลี่ยนชื่อจากเดิมชื่อ บริษัท โฟคัส เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนใหม่เป็นชื่อ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2551

## 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 มีมติกำหนดวันเสนอขายและวันใช้สิทธิของ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering Warrant หรือ RO Warrant) และใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (ESOP Warrant) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้ผู้ถือหุ้นเดิม (RO 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 โดยบริษัทฯ ดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือ และได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ  
 หุ้นสามัญให้แก่กรรมการและพนักงาน รวมจำนวน 12,500,000 หน่วย

เดือนกรกฎาคม เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2552 ในสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท จำนวน 62,499,638 หน่วย ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI)

เดือนสิงหาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารสถานี โครงการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนทางรางในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล: โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน กับ บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง 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
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทยุโรป 5 ข้อ 14 จากเดิม “ให้บริษัท มีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คนแต่ไม่เกิน 11 คน” เป็น “ให้บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัท ไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่เกิน 12 คน” รวมถึงมีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 2 ท่าน คือ นายธนกร สละสิทธิ์ และ นายธนวิชัย จินดาประติษฐ์ และได้จดทะเบียนเพิ่มกรรมการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2552

#### เดือนธันวาคม

- บริษัทได้รับการรับรองตามมาตรฐานระบบบริหารคุณภาพ (ISO 9001 : 2008) จาก บริษัท ยูไต้เต็ รีจิสตร้า ออฟ ซีเอสเอ็มเอส (ประเทศไทย) จำกัด (URS)
- บริษัททำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ถึง 26 ของโครงการบ้านพักอาศัยส่วนบุคคล “Private Residence Bangkok” มูลค่าเท่ากับ 42.63 ล้านบาท

## 2553

เดือนมกราคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้าง โครงการก่อสร้างสะพานข้ามคลองหลวง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร กับ กรมทางหลวงชนบท มูลค่างาน 55.70 ล้านบาท

เดือนพฤษภาคม บริษัทได้รับงานก่อสร้าง โครงการก่อสร้างอาคาร 14 ชั้น อาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัยกับ บริษัท วิไลลักษณ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่างาน 49.37 ล้านบาท

เดือนกรกฎาคม บริษัททำสัญญาออกแบบ และรับเหมาก่อสร้างอาคารหอพักนักศึกษา ๓ ศูนย์พัฒนากีฬา เทนนิสแห่งชาติ มูลค่างาน 20 ล้านบาท

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

#### เดือนตุลาคม

- บริษัทได้ทำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารโกดังเก็บข้าวสาร และอาคารประกอบ กับบริษัท ปทุมโรซมิล แอนด์ แกรนารี จำกัด (มหาชน) มูลค่า 34.24 ล้านบาท
- บริษัทได้จัดงาน GRAND OPENING เปิดตัวธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก ภายใต้ชื่อ “Focus on Saladaeng Condominium” ณ โรงแรมดุสิตธานี
- บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม โครงการบ้านพักอาศัยส่วนบุคคล “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

เดือนกรกฎาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรม มูลค่า 49.80 ล้านบาท รวมมูลค่า 133.80 ล้านบาท กับ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

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

เดือนธันวาคม ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินบริเวณสุขุมวิท 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 เจเนอรัล เบฟเวอเรจ จำกัด มูลค่า 125 ล้านบาท

บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานระบบไฟฟ้า, ประปา, ปรับอากาศ ของอาคารกันยารัตน์ เลควิล คอนโดมิเนียม สูง 14 ชั้น จังหวัดขอนแก่น กับบริษัท กันยารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่า 302.50 ล้านบาท

บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรม, งานโครงสร้าง, งานระบบไฟฟ้า, ประปา, สุขาภิบาล, งานถนน โครงการก่อสร้างอาคารจอดรถและศูนย์ซ่อมรถยนต์ ก่อสร้าง ถนนพระราม 2 กรุงเทพมหานคร กับบริษัท 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 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555

เดือนธันวาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร 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 ภูผาราชเขาใหญ่ 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 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556

เดือนกุมภาพันธ์ บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารโรงสีและไซโล (Package 1) โครงการ ไร่ คอมเพล็กซ์ ตำบลหลักฟ้า อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดอำนาจทอง กับบริษัท 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 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (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 ไร่ คอมเพล็กซ์ ตำบลหลักฟ้า อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดอำนาจทอง กับบริษัท สยาม พาร์ บอยส์ไรซ์ จำกัด มูลค่า 87.28 ล้านบาท

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

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

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

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

## 2557

เดือนมกราคม บริษัททำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมโครงการ The Phyll ซอยสุขุมวิท 54 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร กับบริษัท สราญรัตน์พัฒนา จำกัด มูลค่า 290 ล้านบาท

เดือนเมษายน บริษัททำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมโครงการโรงแรมดุสิตดีทูเขาใหญ่ ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท เลอไวเทล เขาใหญ่ จำกัด มูลค่า 177 ล้านบาท

เดือนพฤษภาคม บริษัททำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าและระบบปรับอากาศโครงการ โรงแรม 6 ชั้น ถนนกุดค้อ-ผ่านศึก ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท อ่อนนุชก่อสร้าง จำกัด มูลค่า 66.5 ล้านบาท

เดือนมิถุนายน ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมหรือ RO Warrant ที่เหลือจำนวน 62,499,958 หุ้น (จากทั้งหมด 62,500,000 หุ้น) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของกรรมการและพนักงานหรือ ESOP Warrant จำนวน 10,780,000 หุ้น (จากทั้งหมด 12,500,000 หุ้น) ได้สิ้นสุดสภาพลงตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2557 และทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 19 มิถุนายน 2557 เท่ากับ 126,720,042 บาท

เดือนกรกฎาคม บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการด้าน CSR โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นประธานคณะทำงาน และมีหัวหน้าฝ่ายทุกฝ่ายของบริษัทเป็นคณะทำงานเพื่อทำหน้าที่พัฒนาและติดตามกิจกรรม CSR in Process ของบริษัท

เดือนสิงหาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2557 ได้พิจารณาอนุมัติวาระที่ 11 พิจารณาร่างนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีฉบับปรับปรุงใหม่ พ.ศ.2557 ซึ่งประกอบด้วยนโยบายทั้งหมด 11 หมวด รวมทั้งนโยบายการกำกับดูแลกิจการใหม่ๆ เช่น นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และนโยบายการไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน ฯลฯ เป็นต้น

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไป รับเหมาก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน โดยลักษณะงานได้กระจายไปในหลากหลายประเภท เช่น โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย อาคารชุด โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล สาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นต้น ซึ่งจะเน้นผู้ว่าจ้างที่มีศักยภาพ มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะการเงินที่ดี บริษัทรับงานก่อสร้างทั้งในลักษณะเป็นผู้รับเหมาหลักและผู้รับเหมาช่วง นอกจากนี้ บริษัทจะร่วมกับผู้รับเหมารายอื่นที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน เพื่อเข้าร่วมประกวดราคาหรือรับงานก่อสร้างในลักษณะของการร่วมค้า (Joint Venture) หรือกลุ่มร่วมค้า (Consortium) ในการรับเหมาก่อสร้างที่มีมูลค่าสูง จากประสบการณ์สะสมในช่วงที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมี track record ที่สามารถขยายการรับงานที่มีมูลค่าสูงขึ้นได้

ตั้งแต่ปี 2555 บริษัทได้ขยายกิจการไปประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีโครงการไฟคัสออนสาละแวง เป็นโครงการแรกของบริษัท และไฟคัส เฟลนิจิต เป็นโครงการที่สอง คาดว่าโครงการไฟคัส เฟลนิจิตจะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ในไตรมาสที่สองของปี 2558 นี้

### 1.2.2 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท สำหรับงวดปี 2555 ถึงปี 2557 มีดังนี้

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ปี 2557		ปี 2556 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2555	
	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
1. รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	532.63	97.01	1,077.85	96.74	894.49	80.88
2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	22.90	2.06	207.10	18.72
3. รายได้อื่น	16.40	2.99	13.40	1.20	4.39	0.40
รวม	549.03	100.00	1,114.15	100.00	1,105.98	100.00

### 1.2.3 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทรับเหมาก่อสร้างของทั้งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน โดยจะพิจารณารับงานจากผู้ว่าจ้างภาคเอกชนที่มีศักยภาพ มีความน่าเชื่อถือ และที่มีฐานะการเงินที่ดี งานก่อสร้างของบริษัทครอบคลุมไปยังธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น อาคารชุด โรงงาน อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม สถานศึกษา ศูนย์จำหน่ายและบริการรถยนต์ ห้างสรรพสินค้า โซโล เป็นต้น

เพื่อเป็นการขยายฐานรายได้และไม่พึ่งพิงธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเพียงอย่างเดียว บริษัทได้ขยายงานไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกทางหนึ่ง

บริษัทมุ่งมั่นเพื่อพัฒนาความเป็นมืออาชีพในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงและความผันแปรของรายได้จากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างแต่เพียงด้านเดียว

## 1.3 ปัจจัยความเสี่ยง

### 1.3.1 ความเสี่ยงด้านการประกอบธุรกิจ

#### 1.3.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเมือง

หลังจากสถานการณ์ทางการเมืองได้เข้าสู่ภาวะปกติในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กล่าวไว้ในรายงานแนวโน้มเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ และการดำเนินนโยบายการเงินประจำเดือนธันวาคม 2557 ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2557 เติบโตประมาณ 0.8% เนื่องจากการใช้จ่ายภาคเอกชนขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปเพราะมีข้อจำกัดจากรายได้เกษตรกร และการหนี้ครัวเรือน รวมทั้งการใช้จ่ายภาครัฐล่าช้าซึ่งส่งผลให้ภาคธุรกิจบางส่วนชะลอการลงทุนออกไปอีกระยะหนึ่งเพื่อรอดูความชัดเจนของนโยบายรัฐบาลและความคืบหน้าของโครงการภาครัฐ

ในปี 2558 ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (EIC) ได้กล่าวไว้ในรายงาน Outlook Quarter 1/2015 ว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องโดยมีแรงขับเคลื่อนจากการบริโภคภาคเอกชน ที่ค่อยๆ ฟื้นตัวและโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม โดยประมาณการไว้ว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโต ในอัตรา 3-3.5% เนื่องจากการฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนและการเร่งใช้งบประมาณรายจ่ายของภาครัฐ และคาดว่าจะการลงทุนภาครัฐจะขยายตัว 13.6% ถ้ารัฐบาลสามารถเบิกจ่ายงบลงทุนได้ถึง 87% และตามที่รัฐบาลอนุมัติ โครงสร้างพื้นฐานคมนาคม รวมมูลค่า 2.4 ล้านล้านบาท คาดว่าจะมีเงินลงทุนประมาณ 5.5 หมื่นล้านบาทเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจไทยในปี 2558 และประมาณปีละ 5.5 แสนล้านบาท ในระหว่างปี 2560-2562

ในด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ทางการเมืองในไตรมาสแรกของปี 2557 แต่สถานการณ์ได้เริ่มมีเสถียรภาพในไตรมาสที่สองของปี 2557 และเศรษฐกิจไทยได้เริ่มเติบโตและช่วยให้ความเชื่อมั่นผู้บริโภค เชื่อว่าโครงการพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยเร่งให้เกิดอุปสงค์ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร โดยฝ่ายวิจัยบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ไว้ในเดือนธันวาคม 2557 ว่าในปี พ.ศ. 2558 จะมีคอนโดมิเนียมเปิดขายมากกว่า 50,000 ยูนิต หรือมากกว่าปี 2557 ประมาณ 20% และจะมีกำลังซื้อดีกว่าปี 2557 ซึ่งในกรุงเทพมหานคร พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและส่วนต่อขยายยังคงเป็นทำเลยอดนิยมของผู้ประกอบการ รวมทั้งอีกหลายเส้นทางที่อยู่ไกลออกไปจากพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในที่รัฐบาลมีแผนเปิดการประมูลซึ่งน่าจะช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพราะผู้ประกอบการสามารถควบคุมราคาขายได้ดีกว่าพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในซึ่งนับวันจะมีมีราคาแพงกว่า 200,000 บาทขึ้นไปต่อตารางเมตร ในแง่ของอุปสงค์และอุปทาน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ข้อมูลว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.1-1.2 แสนยูนิตต่อปี ในขณะที่กระทรวงการคลังระบุว่าสต็อกที่อยู่อาศัยยังเหลือ 1.65 แสนยูนิต กำลังซื้อต่ำ หนี้ครัวเรือนสูง

ส่วนตลาดอาคารสำนักงานยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปี 2557 พร้อมกับการปรับขึ้นค่าเช่าต่อเนื่องเช่นกันเนื่องจากยังคงมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อุปทานที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเพิ่มเข้ามาในอนาคตมีไม่มากโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในเขตศูนย์กลางธุรกิจซึ่งราคาที่ดินสูงเกินไป ไม่เหมาะจะพัฒนาอาคารสำนักงานเนื่องจากไม่คุ้มค่าการลงทุน

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังคงขึ้นอยู่กับกำลังซื้อในประเทศเป็นหลัก ผู้ประกอบการรายใหญ่ขยายช่องทางสร้างรายได้ไปยังจังหวัดอื่นๆ มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในจังหวัดหัวเมืองและจังหวัดชายแดนเพื่อรองรับกำลังซื้อจากประเทศเพื่อนบ้านเมื่อประเทศไทยเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในช่วงปลายปี 2558

ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดแผนการดำเนินธุรกิจและปรับตัวต่อปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นด้วยความระมัดระวัง โดยการกระจายความเสี่ยงในการรับงานก่อสร้างจากภาครัฐและภาคเอกชนหลากหลายประเภท เช่น อาคารที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม รีสอร์ท เป็นต้น ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ การเปิดตัวโครงการใหม่ต้องศึกษาทำเลที่ตั้งโครงการที่มีจุดขาย ต้นทุนราคาที่ดินที่เหมาะสมและต้องกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนเพื่อให้ยอดขายเป็นไปตามเป้าหมาย

### 1.3.1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

หากโครงการลงทุนของภาครัฐเกิดความล่าช้าในการเบิกจ่ายงบประมาณ จะส่งผลให้บริษัทรับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ที่รับงานของภาครัฐต้องหันมารับงานภาคเอกชนแทน ซึ่งจะทำให้การแข่งขันในตลาดรุนแรงขึ้น เพราะงานของภาคเอกชนไม่ได้แข่งขันกันที่ราคาอย่างเดียว แต่จะแข่งขันกันในเรื่องความน่าเชื่อถือของบริษัทผู้รับงานด้วย นอกจากนี้ ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างมีจำนวนมาก จะทำให้การแข่งขันมากยิ่งขึ้นและเกิดความเสียหายในการที่จะหารายได้ ในขณะที่เมื่อได้รับงานแล้วการจัดการทางด้านก่อสร้างยังมีปัจจัยเสี่ยงที่จะทำให้งานไม่บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งเกิดจากเหตุปัจจัยหลายประการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดแนวทางที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดให้มีหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการหางานใหม่ โดยเข้าร่วมประกวดราคาหรือเจรจาต่อรอง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีผลการดำเนินงานและรายได้ที่สม่ำเสมอ และมีการติดตามควบคุมต้นทุนให้เป็นไปตามแผนที่บริษัทกำหนด

### 1.3.1.3 ความเสี่ยงจากภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ผู้ประกอบการไม่ว่าจะเป็นรายเล็กรายใหญ่ต่างต้องเผชิญกับปัจจัยความเสี่ยงในหลายๆ ด้าน รวมทั้งด้านต้นทุนค่าแรง และค่าวัสดุก่อสร้าง ฯลฯ สำหรับปี 2558 ปัจจัยเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นปัญหาการขาดแคลนแรงงานและบุคลากรหลักของโครงการ เช่น วิศวกรและสถาปนิก อันเป็นผลสืบเนื่องจากการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะูปโภคด้านคมนาคมของภาครัฐที่มีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานเป็นจำนวนมาก รวมถึงต้นทุนค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นตามปริมาณความต้องการของตลาด

อย่างไรก็ตาม บริษัทบริหารความเสี่ยงในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทมีดังนี้

- (1) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน : บริษัทฯ จะเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนา โดยเลือกที่ดินในราคาที่เหมาะสม สำหรับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด (พักอาศัย) และจะเลือกทำเลที่อยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในโดยยึดแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้าใต้ดินและส่วนต่อขยายเป็นหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาที่ดินในบริเวณดังกล่าวด้วยการมีเครือข่ายในการจัดหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ
- (2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ภายใต้กฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทำให้เกิดความเสียหายหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบ เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท จำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร ฯลฯ รวมทั้ง ปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างการก่อสร้าง บริษัทฯ มีแนวทางในการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยก่อนที่จะเลือกซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนา จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดในด้านกฎหมาย และข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการใช้ประโยชน์ที่ดินว่า มีข้อจำกัดใดๆบ้าง ที่มีผลกระทบต่อแนวทางการพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้นๆ และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- (3) ความเสี่ยงจากยอดขายห้องชุดไม่เป็นไปตามเป้าหมาย : บริษัทฯ จะกำหนดขนาดและจำนวนยูนิตที่ต้องการพัฒนาในแต่ละโครงการให้ตอบสนองกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยประมาณการยอดขายจะได้มาจากส่วนงานขายและการตลาด

ซึ่งติดตามภาวะตลาดอย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม หากภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และไม่ถึงจุดคุ้มทุน อันอาจมีผลกระทบต่อสถานะการเงินของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดและส่งเสริมการขายมาช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพ

### 1.3.2 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและปฏิบัติการ

#### 1.3.2.1 ความเสี่ยงจากการได้รับงานใหม่และดำเนินงานตามสัญญา

รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากงานรับเหมาก่อสร้าง ขอบภาครัฐและภาคเอกชนในฐานะผู้รับเหมาหลักและผู้รับเหมาช่วงแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ปริมาณงานที่ได้รับจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ การแข่งขัน ราคา เป็นต้น การคาดการณ์ว่าบริษัทฯ ได้รับงานใหม่หรือไม่หรือเมื่อใดนั้น จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนเนื่องจากแต่ละงานที่จะได้รับจะใช้เวลาในการประมูลงาน พร้อมทั้งขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาที่ใช้เวลานานและมีความซับซ้อน ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงมีความผันผวนไปตามจังหวะเวลาที่ได้รับงานตามสัญญาใหม่ จำนวนรายได้ที่บริษัทรับรู้จะแตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าโครงการที่ได้รับ ระยะเวลาก่อสร้างของโครงการ และขั้นตอนการก่อสร้าง รวมถึงปัญหาการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างของเจ้าของงานและการแก้ไขแบบก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางในการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยกำหนดให้มีหน่วยงานดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการหางานใหม่ และให้คณะกรรมการบริหารก่อสร้างทำหน้าที่วางแผน ตัดสินใจ และแก้ไขปัญหา ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตามสัญญาก่อสร้าง

#### 1.3.2.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง

คาดว่าหากมีการก่อสร้างตามโครงการภาครัฐด้านคมนาคมดังกล่าวข้างต้นจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2558 ปรับตัวสูงขึ้นตามปริมาณความต้องการของตลาดซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนของโครงการ โดยบริษัทมีมาตรการและแนวทางป้องกันลดถดถอยการดูแลอย่างใกล้ชิด เช่น บริษัทมีมาตรการในการรวบรวมรายการวัสดุก่อสร้างที่ต้องการซื้อหลายๆ โครงการเพื่อสั่งซื้อ ในคราวเดียวเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองในเรื่องราคา การวางแผนจัดจ้างบางส่วนเพื่อเป็นการสั่งจองสินค้าล่วงหน้า และกำหนดราคาที่แน่นอน เป็นต้น บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวตั้งแต่เริ่มเสนอขออนุญาตให้การจัดหา งาน การคำนวณราคาจะคำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างไว้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทได้เพิ่มประสิทธิภาพของหน่วยงานจัดซื้อเพื่อจัดหา ซัพพลายเออร์ที่มีความน่าเชื่อถือ และสามารถเสนอเงื่อนไขการชำระค่าสินค้าที่เหมาะสมและมีความน่าเชื่อถือ

#### 1.3.2.3 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

การปรับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำทั่วประเทศเป็นวันละ 300 บาท ตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 ไม่ได้มีการกำหนดตามกลุ่มอายุและกลุ่มอาชีพ ทำให้แรงงานเคลื่อนย้ายไปยังสถานประกอบการที่มีค่าจ้างสูง ส่งผลให้เกิดปัญหาขาดแคลนแรงงานโดยเฉพาะแรงงานมีฝีมือ ทำให้ค่าจ้างแรงงานและค่าจ้างเหมาก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัท มีแนวทางในการลดความเสี่ยงด้านการขาดแคลนแรงงานด้วยการเพิ่มสัดส่วนการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงให้เพียงพอต่อปริมาณงานที่มีอยู่ และเตรียมแผนกำลังคนทั้งแรงงานไทยและแรงงานต่างด้าวที่ถูกต้องกฎหมาย พร้อมพัฒนาแรงงานที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ พยายามปรับแผนการก่อสร้างกับคู่ค้าจ้างเพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นไปได้ของโครงการ และวิธีการก่อสร้าง โดยนำเครื่องจักรและชิ้นงานสำเร็จรูป รวมทั้ง เทคนิคแบบใหม่ๆ มาทดแทน เพื่อลดขั้นตอนการผลิตและประหยัดต้นทุนด้านแรงงาน

#### 1.3.2.4 ความเสี่ยงในการพึ่งพาวิศวกรและสถาปนิกที่มีประสบการณ์

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความรู้ ความสามารถของบุคลากร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในระดับผู้อำนวยการโครงการ ผู้จัดการโครงการวิศวกรและสถาปนิกที่มีความสามารถในการควบคุมงานและบริหารโครงการให้ประสบความสำเร็จ การขาดแคลนวิศวกรและสถาปนิกที่มีคุณภาพย่อมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรับงานและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีนโยบายการบริหารและพัฒนาคุณภาพบุคลากร โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม รวมทั้ง ส่งเสริมและสนับสนุนให้เข้ารับการอบรมสัมมนาอยู่เป็นประจำเพื่อรักษาบุคลากรเหล่านี้ให้ทำงานกับบริษัทต่อไป

### 1.3.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

#### 1.3.3.1 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระหนี้ตามสัญญาก่อสร้าง

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระหนี้ค่าก่อสร้าง หากผู้ว่าจ้างประสบปัญหาทางการเงิน ขาดสภาพคล่อง บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการพิจารณาปริมาณก่อสร้างจากผู้ว่าจ้างที่มีศักยภาพ มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะการเงินที่ดี

#### 1.3.3.2 ความเสี่ยงด้านเงินทุนหมุนเวียน

ในฐานะที่เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเป็นค่าจ้างแรงงาน ซึ่งเงินทุนหมุนเวียนนี้มาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจากการสนับสนุนของสถาบันการเงิน นอกจากนี้ บริษัทได้เจรจาเงื่อนไขการชำระเงินที่รัดกุมกับผู้ว่าจ้างก่อนจัดทำสัญญาของแต่ละโครงการ เช่น ขอรับเงินล่วงหน้าจากผู้ว่าจ้างในอัตราร้อยละ 10-15 ของมูลค่าสัญญา การกำหนดระยะเวลาชำระค่าจ้าง (Credit Term) ที่เหมาะสม เป็นต้น รวมถึงติดตามและเร่งรัดรัดเก็บรายได้โดยมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริษัทขาดสภาพคล่อง

#### 1.3.4 ความเสี่ยงทางด้านผู้ลงทุน

เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากผลการประกอบการประจำปี 2557 เป็นเงินจำนวน 33.14 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 51.35 ล้านบาท จึงมีผลทำให้บริษัทไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้จนกว่าบริษัทฯ จะมีผลกำไรหลังจากล้างผลขาดทุนสะสมได้ทั้งหมดตามที่กฎหมายกำหนดไว้

## 1.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### สำนักงานใหญ่ของบริษัท

บริษัทใช้วิธีการเช่าพื้นที่ทำการสำนักงานใหญ่เพื่อประกอบธุรกิจ โดยทำสัญญาเช่าพื้นที่ทำการสำนักงานใหญ่ ณ เลขที่ 25 อาคารอัลมาลิค ชั้น 9 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 กับบริษัท บี.กริม อัลมา ลิงค์ บิลดิ้ง จำกัด และ บริษัท บี.กริม อัลมา ลิงค์ บิลดิ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชั้นที่	พื้นที่	ระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่าอาคารและค่าบริการ
9	545 ตารางเมตร	15 สิงหาคม 2557– 14 สิงหาคม 2560	359,700 บาทต่อเดือน

### สินทรัพย์อื่น

นอกเหนือจากสำนักงานใหญ่ของบริษัทแล้ว บริษัทยังมีทรัพย์สินอื่นๆ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินเพื่อซื้อยานพาหนะและเครื่องจักร โดยมีเงื่อนไขผ่อนชำระเป็นรายเดือน ระยะเวลา 48 เดือน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทคงเหลือผ่อนชำระรถยนต์และเครื่องจักรดังนี้

#### การผ่อนชำระรถยนต์

- จำนวน 1 คัน จำนวน 9 จวดอัตราเดือนละ 11,092 บาท
- จำนวน 2 คัน จำนวน 17 จวดอัตราเดือนละ 36,040 บาท
- จำนวน 1 คัน จำนวน 24 จวดอัตราเดือนละ 8,804 บาท

#### การผ่อนชำระเครื่องจักร

- จำนวน 1 คัน จำนวน 14 จวดอัตราเดือนละ 128,478.38 บาท และงวดสุดท้าย จำนวนเงิน 188,398.38 บาท
- จำนวน 1 คัน จำนวน 19 จวดอัตราเดือนละ 96,371.79 บาท และงวดสุดท้าย จำนวนเงิน 131,371.79 บาท

## 1.5 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งจะมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและทรัพย์สินของบริษัท  
อย่างมีนัยสำคัญมากกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 1.6 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
บริษัทย่อย	: ไม่มี
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107545000331 (เดิมเลขที่ 40854500706)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 25 อาคารอัลมาลิ้งค์ ชั้น 9 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	: รับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
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	: 126,720,042 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 126,720,042 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท
นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2229-2800 โทรสาร 0-2654-5427
จดทะเบียนใน MAI	: วันที่ 5 ตุลาคม 2547
ผู้สอบบัญชี	: นายประวิทย์ วิจารณ์ธนาบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4917 บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช B ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทรศัพท์ 0-2645-0080 โทรสาร 0-2645-0020 www.pvaudit.co.th
สมาชิก	: สมาคมบริษัทจดทะเบียน
ที่ปรึกษากฎหมาย	: -ไม่มี-