



ส่วนที่ 1

ลักษณะการประกอบธุรกิจ



1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจก่อสร้างหลากหลายประเภท ตั้งแต่ปี 2532 อาทิเช่น อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม โรงแรม รีสอร์ท ฯลฯ ต่อมาในปี 2553 บริษัทได้ขยายกิจการไป ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยมี “โครงการโฟกัสอเนกประสงค์” เป็นโครงการแรกของบริษัทซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2554 และ “โครงการโฟกัสเพลนิจิต” เป็นโครงการที่สอง ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าทั้งธุรกิจก่อสร้างและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันเริ่มมีความเสี่ยงสูงขึ้นในหลายด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการแข่งขัน การตลาดและต้นทุน ดังนั้น ในปี พ.ศ. 2559 บริษัทฯ จึงได้ขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยได้ลงทุนในโครงการบริหารจัดการขยะในนามบริษัท โฟกัส เวก บางนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของการร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 และกลุ่มบริษัท เวก ประเทศฝรั่งเศส ถือหุ้นร้อยละ 40 เพื่อทำธุรกิจบริหารจัดการขยะ (Waste Management Business) โดยโครงการดังกล่าวจะมีรายได้หลักจากธุรกิจรีไซเคิล ธุรกิจปุ๋ยชีวภาพ ธุรกิจผลิตเชื้อเพลิงจากขยะ (Refuse Derived Fuel หรือ RDF) และตามแผนงานของบริษัทจะมีธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากเชื้อเพลิงขยะในระยะต่อไป ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่าง การก่อสร้างโรงงานบริหารจัดการขยะบนที่ดินเนื้อที่ 23 ไร่ 16 ตารางวาของบริษัท โฟกัส เวก บางนา จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอแปลงยาว จังหวัดฉะเชิงเทรา และคาดว่าจะโรงงานดังกล่าวจะแล้วเสร็จและสามารถเริ่มประกอบกิจการได้ประมาณไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 นี้

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ในการร่วมค้าและบริษัทย่อยของการร่วมค้า



1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจและค่านิยมของบริษัท

เพื่อพัฒนาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2557 จึงได้มีมติเห็นชอบให้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทดังนี้

วิสัยทัศน์

บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นสู่ความเป็นมืออาชีพในธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อพัฒนาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืน

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 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2532

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

ปี 2545-2547

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

ปี 2551

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

ปี 2552

เดือนเมษายน เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัตินำส่วนเกินมูลค่าหุ้นไปหักกลับกับขาดทุนสะสมที่มีอยู่โดยนำส่วนเกินมูลค่าหุ้น จำนวน 31,145,372 บาท หักผลขาดทุนสะสมที่มีอยู่ทำให้ส่วนเกินมูลค่าหุ้นคงเหลือจำนวน 52,973,155 บาท

เดือนพฤษภาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2552 มีมติกำหนดวันเสนอขายและวันใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering Warrant หรือ RO Warrant) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (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 โดยบริษัทจะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือ และได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการและพนักงาน รวมจำนวน 12,500,000 หน่วย

เดือนกรกฎาคม เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2552 ใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท จำนวน 62,499,638 หน่วยได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI)

เดือนสิงหาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารสถานี โครงการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนทางรางในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล : โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-คลองชัน 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

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท หมวดที่ 5 ข้อ 14 จากเดิม “ให้บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คนแต่ไม่เกิน 11 คน” เป็น “ให้บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัท ไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่เกิน 12 คน” รวมถึงมีมติแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 2 ท่าน คือนายชนากร ลีละสิริ และนายชนาวิชญ์ จินดาประดิษฐ์ และได้จดทะเบียนเพิ่มกรรมการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2552

เดือนธันวาคม บริษัทได้รับการรับรองตามมาตรฐานระบบบริหารคุณภาพ (ISO 9001 : 2008) จาก บริษัท ยูนิคเคอรี่ซิสตร้า ออฟ ซิสเท็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด (URS)

นอกจากนี้ บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ถึง 26 ของโครงการบ้านพักอาศัยส่วนบุคคล “Private Residence Bangkok” มูลค่าเท่ากับ 42.63 ล้านบาท

ปี 2553

เดือนมกราคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้าง โครงการก่อสร้างสะพานข้ามคลองหลวง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร กับกรมทางหลวงชนบท มูลค่างาน 55.70 ล้านบาท

เดือนพฤษภาคม บริษัทได้รับงานก่อสร้าง โครงการก่อสร้างอาคาร 14 ชั้น อาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัยกับบริษัท วิลเลจส์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่างาน 49.37 ล้านบาท

เดือนกรกฎาคม บริษัททำสัญญาออกแบบ และรับเหมาก่อสร้างอาคารหอพักนักศึกษา ณ ศูนย์พัฒนากีฬาเทนนิสแห่งชาติ มูลค่างาน 20 ล้านบาท

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

เดือนตุลาคม

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

นอกจากนี้ บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม ของโครงการบ้านพักอาศัยส่วนบุคคล “Private Residence Bangkok” มูลค่าเท่ากับ 17.12 ล้านบาท

ปี 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 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 บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินบริเวณสุขุมวิท ซอย 2 แขวงคลองตัน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 345 ตารางวา มูลค่า 180 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปี 2555

เดือนมีนาคม บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานวิศวกรรมระบบประกอบ อาคารพักอาศัย 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 เจนเนอรัล เบฟเวอเรจ จำกัด มูลค่า 125 ล้านบาท
- บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง, สถาปัตยกรรม และงานระบบไฟฟ้า, ประปา, ปรับอากาศ ของ อาคารกันยารัตน์ เลควิวส์ คอนโดมิเนียม สูง 14 ชั้น จังหวัดขอนแก่น กับบริษัท กันยารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่า 302.50 ล้านบาท
- บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรม, งานโครงสร้าง, งานระบบไฟฟ้า, ประปา, สุขาภิบาล, งานถนน โครงการก่อสร้างอาคารโชว์รูมและศูนย์ซ่อมรถยนต์ ก่อสร้าง ณ ถนนพระราม 2 กรุงเทพมหานคร กับ บริษัท สยามนิสสันรถดี พระราม 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 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ (MAI) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555

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

ปี 2556

เดือนมกราคม

- บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และระบบประกอบอาคาร โครงการ H2O Condominium อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท ภูผาธาราเขาใหญ่ 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 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ (MAI) เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556

เดือนกุมภาพันธ์ บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารโรงสีและไซโล (Package 1) โครงการ ไร่ซ์ คอมเพล็กซ์ ตำบลหลักฟ้า อำเภอไชโย จังหวัดอ่างทอง กับ บริษัท สยาม พาร์ บอยล์ไรซ์ 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 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขาย ในตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ (MAI) เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2556

เดือนพฤษภาคม

- บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม ชูเครเขาใหญ่ อาคาร A และ B อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท ชูเคร แอสเสท จำกัด มูลค่า 173.91 ล้านบาท
- บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารโรงสีและไซโล (Package 2) โครงการ ไร่ซ์ คอมเพล็กซ์ ตำบลหลักฟ้า อำเภอไชโย จังหวัดอ่างทอง กับ บริษัท สยาม พาร์ บอยล์ไรซ์ จำกัด มูลค่า 87.28 ล้านบาท

เดือนมิถุนายน บริษัททำสัญญารับเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และระบบประกอบอาคาร อาคารสำนักงาน 3 ชั้น ถนนเพลินจิต กรุงเทพมหานคร กับบริษัท พราว 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 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

ปี 2557

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

เดือนเมษายน บริษัททำสัญญาก่อสร้างงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมโครงการโรงแรมดุสิตดิทูเขาใหญ่ ตำบล หมู่สี่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท เลอไวเทล เขาใหญ่ จำกัด มูลค่า 177 ล้านบาท

เดือนพฤษภาคม บริษัททำสัญญาจ้างเหมางานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าและระบบปรับอากาศโครงการ โรงแรม 6 ชั้น ถนนกุดด้า-ผ่านศึก ตำบลหมู่สี่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัท อ่อนนุชก่อสร้าง จำกัด มูลค่า 66.5 ล้านบาท

เดือนมิถุนายน ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมหรือ RO Warrant ที่ยังไม่มีการใช้สิทธิแปลงสภาพ จำนวน 62,499,958 หุ้น (จากทั้งหมด 62,500,000 หุ้น) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของกรรมการ และพนักงานหรือ ESOP Warrant ที่ยังไม่มีการใช้สิทธิแปลงสภาพจำนวน 10,780,000 หุ้น (จากทั้งหมด 12,500,000 หุ้น) ได้สิ้นสภาพลง ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2557 และบริษัทมีทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 19 มิถุนายน 2557 เท่ากับ 126,720,042 บาท

เดือนกรกฎาคม บริษัทได้จัดตั้งคณะทำงานด้าน CSR โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นประธานคณะทำงาน และมีหัวหน้าฝ่ายทุกฝ่ายของบริษัทเป็นคณะทำงานเพื่อทำหน้าที่พัฒนาและติดตามกิจกรรม CSR in Process ของบริษัท

เดือนสิงหาคม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2557 ได้พิจารณาอนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมและนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีฉบับปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2557 ซึ่งประกอบด้วยนโยบายทั้งหมด 11 หมวด รวมทั้ง นโยบายการกำกับดูแลกิจการใหม่ๆ เช่น นโยบายการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และนโยบายการไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน ฯลฯ เป็นต้น

ปี 2558

เดือนกุมภาพันธ์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลกิจการของบริษัทเพิ่มขึ้นอีกบทบาทหนึ่งด้วย และมีมติให้เปลี่ยนชื่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็น “คณะกรรมการตรวจสอบและกำกับดูแลกิจการ” และได้กำหนดให้คณะกรรมการบริหารก่อสร้างทำหน้าที่บริหารความเสี่ยงของบริษัทเพิ่มขึ้นอีกบทบาทหนึ่งด้วย และมีมติให้เปลี่ยนชื่อคณะกรรมการบริหารก่อสร้างเป็น “คณะกรรมการบริหารก่อสร้างและความเสี่ยง”

เดือนเมษายน บริษัทได้รับงานก่อสร้างงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานระบบโครงการ Issara Collection Sathorn มูลค่า 290 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการระดับ High-End โครงการตั้งอยู่ในซอยนางลิ้นจี่ 4 ถนนนางลิ้นจี่ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยมีบริษัท ชาญอิสระ วิภาพล จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ซึ่งการก่อสร้างจะแล้วเสร็จตามสัญญาในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

เดือนพฤษภาคม โครงการอาคารชุดโฟกัส เฟลินจิต ซึ่งตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 2 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์และเริ่มทยอยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ในปี 2558 คณะผู้บริหารของบริษัทได้มีการทบทวน พัฒนาและปรับปรุงระบบและรูปแบบการทำงานของส่วนงานต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้ดียิ่งขึ้น รวมทั้ง เพื่อเตรียมความพร้อมไว้สำหรับรองรับงานใหม่ ๆ เมื่อภาวะเศรษฐกิจดีขึ้นในปี 2559 อีกทั้ง ยังได้มีการพิจารณาทบทวน Authority Table ของบริษัทฯ เพื่อดำเนินการปรับปรุงให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันมากขึ้น

ปี 2559

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัท เวก เอส.เอ.เอส. จากประเทศฝรั่งเศส ในการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ “บริษัท โพลัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 15 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 1,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 และบริษัท เวก เอส.เอ.เอส. ถือหุ้น ร้อยละ 40 โดยผู้ถือหุ้นตกลงให้มีการควบคุมและบริหารงานบริษัทที่ตั้งใหม่นี้ร่วมกัน บริษัท โพลัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด จะเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่จะถือหุ้นในธุรกิจบริหารจัดการขยะ (Waste Management Business) เช่น ธุรกิจ รีไซเคิล ธุรกิจผลิตเชื้อเพลิงจากขยะ (Refuse Derived Fuel หรือ RDF และธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากเชื้อเพลิงขยะ ฯลฯ

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2559 บริษัท โพลัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้เริ่มลงทุนในธุรกิจบริหารจัดการขยะ โดยการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของบริษัท โพลัส เวก บางนา จำกัด จำนวน 49,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท โดยมีต้นทุนการซื้อหุ้นมีมูลค่ารวม 1.- บาท

ปี 2560

28 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 126,720,042 บาท เป็น 227,760,073 บาทโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 101,040,031 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ดังนี้

- | | | |
|---|-------------|------|
| 1. เพื่อให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน | 63,360,021 | หุ้น |
| ในสัดส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1.20 บาท | | |
| 2. เพื่อบริหารการใช้จ่ายตามใบสำคัญแสดงสิทธิ FOCUS-W2 จำนวนไม่เกิน | 31,680,010 | หุ้น |
| ในสัดส่วน 1 หุ้นใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.80 บาท | | |
| 3. เพื่อบริหาร ESOP-Warrants จำนวนไม่เกิน | 6,000,000 | หุ้น |
| ในสัดส่วน 1 หุ้นใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.80 บาท | | |
| รวมทั้งหมด | 101,040,031 | หุ้น |

19 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จากเดิม 126,720,042 บาท เป็น 227,760,073 บาทโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 101,040,031 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

25 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้แจ้งกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และกำหนดวันออกและวันใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (FOCUS-W2) ดังกล่าว ดังนี้

- กำหนดระยะเวลาจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน : วันที่ 12 – 16 มิถุนายน 2560
- กำหนดวันออกและวันใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (FOCUS-W2)
 - วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 8 กรกฎาคม 2560
 - วันใช้สิทธิครั้งแรกคือ วันที่ 29 กันยายน 2560
 - วันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

26 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จากเดิม 126,720,042 บาท เป็น 190,080,063 บาท โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ดังนี้

ทุนจดทะเบียน 227,760,073 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 227,760,073 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนชำระแล้ว 190,080,063 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 190,080,063 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

15 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ แจ้งเรื่องการโอนหุ้นในบริษัท โฟคัส เวค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งของบริษัทฯ) ดังนี้

<u>ผู้โอน</u>	<u>ผู้รับโอน</u>	<u>จำนวนหุ้น</u>	<u>สัดส่วนการถือหุ้น</u>
Wheig S.A.S., France	Wheign Asia Ltd., Hong Kong	599,999	ร้อยละ 39.99

หมายเหตุ

- (1) Wheig Asia Limited, Hong Kong เป็นบริษัทในเครือของ Wheig Group of Companies โดยมี Wheig S.A.S., France เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (2) เหตุผลในการโอนหุ้นดังกล่าวข้างต้นเนื่องจาก Wheig Group of Companies มีความประสงค์จะให้ Wheig Asia Ltd., Hong Kong ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของตนที่อยู่ในภูมิภาคเอเชียเป็นผู้ลงทุนในประเทศไทย แทน Wheig SAS, France ซึ่งอยู่ในภาคพื้นยุโรป

15 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในโครงการบริหารจัดการขยะของบริษัท โฟคัส เวค บางนา จำกัด ซึ่งเป็น “บริษัทย่อย” ของ บริษัท โฟคัส เวค คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็น “บริษัทโฮลดิ้ง” มูลค่าโครงการบริหารจัดการขยะประมาณ 180 ล้านบาท โครงการดังกล่าวจะตั้งอยู่บนที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ 23 ไร่ 16 ตารางวา ในเขตพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) ถนนสายทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331-บ้านหนองเรือ ตำบลแปลงยาว อำเภอลำลูกกา จังหวัดนนทบุรี

15 พฤศจิกายน 2560 บริษัท โฟคัส เวค บางนา จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท โฟคัส เวค คอร์ปอเรชั่น จำกัด) ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการบริหารจัดการขยะ เนื้อที่ 23 ไร่ 16 ตารางวา ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) ถนนสายทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331-บ้านหนองเรือ ตำบลแปลงยาว อำเภอลำลูกกา จังหวัดนนทบุรี ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโรงงานซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จเพื่อเริ่มประกอบกิจการบริหารจัดการขยะภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไปทั้งภาครัฐและเอกชนในงานหลากหลายประเภท เช่น โรงงาน อาคาร สำนักงาน อาคารที่พักอาศัย อาคารชุด โรงแรม โรงพยาบาล สาธารณูปโภคพื้นฐาน ฯลฯ เป็นต้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวม 2 โครงการคือ

- (1) ในปี พ.ศ. 2554 โครงการอาคารชุดฟลักซ์ออนศาลาแดง สูง 8 ชั้น รวม 62 ยูนิต
- (2) ในปี พ.ศ. 2558 โครงการอาคารชุดฟลักซ์ เฟลนิจิต สูง 8 ชั้น รวม 132 ยูนิต

การลงทุนในธุรกิจบริหารจัดการขยะ

ในปี พ.ศ. 2559 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยได้ลงทุนในโครงการบริหารจัดการขยะในนามบริษัท ฟลักซ์ เวก บางนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของการร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 60 และกลุ่มบริษัท เวก เอส.เอ.เอส. จำกัด ประเทศฝรั่งเศส ถือหุ้นร้อยละ 40 เพื่อทำธุรกิจบริหารจัดการขยะ (Waste Management Business) โดยโครงการดังกล่าวจะมีรายได้หลักจากธุรกิจรีไซเคิล ธุรกิจปุ๋ยชีวภาพ ธุรกิจผลิตเชื้อเพลิงจากขยะ (Refuse Derived Fuel หรือ RDF) และตามแผนงานของบริษัทจะมีธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากเชื้อเพลิงขยะในระยะต่อไป ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงงานบริหารจัดการขยะบนที่ดินเนื้อที่ 23 ไร่ 16 ตารางวาของบริษัท ฟลักซ์ เวก บางนา จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอแปลงยาว จังหวัดฉะเชิงเทรา และคาดว่าโรงงานดังกล่าวจะแล้วเสร็จและสามารถเริ่มประกอบกิจการได้ประมาณไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 นี้

1.2.2 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท สำหรับปี 2558 ถึงปี 2560 มีดังนี้

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
1. รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	51.44	34.28	152.77	46.25	228.55	45.84
2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	90.22	60.13	165.93	50.23	261.38	52.42
3. รายได้อื่น	8.39	5.59	11.64	3.52	8.68	1.74
รวม	150.05	100.00	330.34	100.00	498.61	100.00

1.2.3 เป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัทรับเหมาก่อสร้างของทั้งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน โดยจะพิจารณารับงานจากผู้ว่าจ้างภาคเอกชน ที่มีศักยภาพ มีความน่าเชื่อถือ และที่มีฐานะการเงินที่ดี งานก่อสร้างของบริษัทครอบคลุมไปยังธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น อาคารชุด โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม สถานศึกษา ศูนย์จำหน่ายและบริการรถยนต์ ห้างสรรพสินค้า ไซโล เป็นต้น

เพื่อเป็นการขยายฐานรายได้และไม่พึ่งพิงธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเพียงอย่างเดียว บริษัทได้ขยายงานไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจการบริหารจัดการขยะซึ่งได้เริ่มโครงการในปี 2559 และคาดว่าจะเริ่มประกอบกิจการได้ประมาณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

บริษัทมุ่งมั่นเพื่อพัฒนาความเป็นมืออาชีพในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นที่บริษัทฯ เห็นว่ามีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงและความผันแปรของรายได้จากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างแต่เพียงด้านเดียว



1.3 ปัจจัยความเสี่ยง

1.3.1 ความเสี่ยงด้านการประกอบธุรกิจ

1.3.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเมือง

อุตสาหกรรมก่อสร้างและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่รุนแรงและมีความเสี่ยงสูง ประกอบกับสถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงมีผลทำให้ยอดขายห้องชุดโครงการโฟกัส เฟลนิจิตไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดแผนการดำเนินธุรกิจและปรับตัวต่อปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นด้วยความระมัดระวัง โดยการกระจายความเสี่ยงในการรับงานก่อสร้างจากภาครัฐและภาคเอกชนหลากหลายประเภท เช่น อาคารที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม รีสอร์ท เป็นต้น ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ การเปิดตัวโครงการใหม่ต้องศึกษาทำเลที่ตั้งโครงการที่มีจุดขาย ต้นทุนราคาที่ดินที่เหมาะสมและต้องกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน เพื่อให้ยอดขายเป็นไปตามเป้าหมาย

1.3.1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ถึงแม้ว่าบริษัทขนาดใหญ่จะได้รับงานโครงการลงทุนของภาครัฐในช่วงระยะเวลานี้ แต่บริษัทยังต้องเผชิญกับการแข่งขันกับบริษัทขนาดกลางในงานภาคเอกชน เพราะงานของภาคเอกชนไม่ได้แข่งขันกันที่ราคาอย่างเดียว แต่จะแข่งขันกันในเรื่องความน่าเชื่อถือของบริษัทผู้รับงานด้วย

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างมีจำนวนมาก จะทำให้การแข่งขันมากยิ่งขึ้นและเกิดความเสี่ยงในการที่จะหารายได้ ในขณะที่เมื่อได้รับงานแล้วการจัดการทางด้านก่อสร้างยังมีปัจจัยเสี่ยงที่จะทำให้งานไม่บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งเกิดจากเหตุปัจจัยหลายประการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดแนวทางที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยกำหนดให้มีหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการหางานใหม่ โดยเข้าร่วมประกวดราคาหรือเจรจาต่อรอง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีผลการดำเนินงานและรายได้ที่สม่ำเสมอ และมีการติดตามควบคุมต้นทุนให้เป็นไปตามแผนที่บริษัทกำหนด

1.3.1.3 ความเสี่ยงจากภาคอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประกอบการไม่ว่าจะเป็นรายเล็กรายใหญ่ต่างต้องเผชิญกับปัจจัยความเสี่ยงในหลายๆ ด้านรวมทั้ง ด้านต้นทุน ค่าแรง และราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจปรับตัวสูงขึ้น ปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นปัญหาการขาดแคลนแรงงานและบุคลากรหลักของโครงการ เช่น วิศวกรและสถาปนิก อันเป็นผลสืบเนื่องจากผลการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะูปโภคด้านคมนาคมของภาครัฐที่มีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานเป็นจำนวนมาก รวมถึง ต้นทุนค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นตามปริมาณความต้องการของตลาด

ดังนี้

อย่างไรก็ตาม บริษัทบริหารความเสี่ยงในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

(1) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน :

บริษัทฯ จะเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนา โดยเลือกที่ดินในราคาที่เหมาะสม สำหรับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด (พักอาศัย) และจะเลือกทำเลที่อยู่บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในโดยยึดแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้าใต้ดินและส่วนต่อขยายเป็นหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาที่ดินในบริเวณดังกล่าวด้วยการมีเครือข่ายในการจัดหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ

(2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ภายใต้ กฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทำให้เกิดความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบเปลี่ยน เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท จำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร ฯลฯ รวมทั้ง ปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างการก่อสร้าง บริษัทฯ มีแนวทางในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อนที่จะเลือกซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนา จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดในด้านกฎหมาย และข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่า มีข้อจำกัดใดๆ บ้างที่มีผลกระทบต่อแนวทางการพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้น ๆ และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

(3) ความเสี่ยงจากยอดขายห้องชุดไม่เป็นไปตามเป้าหมาย :

บริษัทฯ จะกำหนดขนาดและจำนวนยูนิตที่ต้องการพัฒนาในแต่ละโครงการให้ตอบสนองกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยประมาณการยอดขายจะได้มาจากส่วนงานขายและการตลาด ซึ่งติดตามภาวะตลาดอย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ดี หากภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย อาจส่งผลกระทบให้ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และไม่ถึงจุดคุ้มทุน อันอาจมีผลกระทบต่อสถานะการเงินของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดกลยุทธ์ทางด้านการตลาดและส่งเสริมการขายมาช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพ

1.3.2 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและปฏิบัติการ

1.3.2.1 ความเสี่ยงจากการได้รับงานใหม่และดำเนินงานตามสัญญา

รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากงานรับเหมาก่อสร้าง ของภาครัฐและภาคเอกชนในฐานะผู้รับเหมาหลักและผู้รับเหมาช่วงแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ปริมาณงานที่ได้รับจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ การแข่งขัน ราคา เป็นต้น การคาดการณ์ว่าบริษัทจะได้รับงานใหม่หรือไม่ หรือเมื่อใดนั้น จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนเนื่องจากแต่ละงานที่จะได้รับจะใช้เวลาในการประมูลงาน พร้อมทั้งขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาที่ใช้เวลานานและมีความซับซ้อน ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทจึงมีความผันผวนไปตามจังหวะเวลาที่ได้รับงานตามสัญญาใหม่จำนวนรายได้ที่บริษัทรับรู้จะแตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าโครงการที่ได้รับ ระยะเวลาก่อสร้างของโครงการ และขั้นตอนการก่อสร้าง รวมถึง ปัญหาการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างของเจ้าของงานและการแก้ไขแบบก่อสร้างดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางในการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยกำหนดให้มีหน่วยงานดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการหางานใหม่ และให้คณะกรรมการบริหารก่อสร้างและความเสี่ยงทำหน้าที่วางแผน ตัดสินใจ และแก้ไขปัญหา ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตามสัญญาก่อสร้าง

1.3.2.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง

คาดว่าหากมีการก่อสร้างตามโครงการขนาดใหญ่ด้านคมนาคมของภาครัฐจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2561 ปรับตัวสูงขึ้นตามปริมาณความต้องการของตลาดซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนของโครงการ โดยบริษัทมีมาตรการและแนวทางป้องกันตลอดจนการดูแลอย่างใกล้ชิด เช่น บริษัทมีมาตรการในการรวบรวมรายการวัสดุก่อสร้างที่ต้องการซื้อหลาย ๆ โครงการเพื่อสั่งซื้อในคราวเดียวเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองในเรื่องราคา การวางมัดจำบางส่วนเพื่อเป็นการสั่งจองสินค้าล่วงหน้า และกำหนดราคาที่น่าพอใจ เป็นต้น บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวตั้งแต่เริ่มยื่นเสนองานการจัดหา งาน การคำนวณราคาจะคำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างไว้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทได้เพิ่มประสิทธิภาพของหน่วยงานจัดซื้อเพื่อจัดหาซัพพลายเออร์ที่มีความน่าเชื่อถือและสามารถเสนอเงื่อนไขการชำระค่าสินค้าที่เหมาะสมและมีความน่าเชื่อถือ

1.3.2.3 ความเสี่ยงในการพึ่งพาวิศวกรและสถาปนิกที่มีประสบการณ์

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความรู้ ความสามารถของบุคลากร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในระดับผู้อำนวยการโครงการ ผู้จัดการโครงการวิศวกรและสถาปนิกที่มีความสามารถในการควบคุมงานและบริหารโครงการให้ประสบความสำเร็จ การขาดแคลนวิศวกรและสถาปนิกที่มีคุณภาพย่อมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรับงาน และผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคตได้ ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายการบริหารและพัฒนาคุณภาพบุคลากรโดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม รวมทั้ง ส่งเสริมและสนับสนุนให้เข้ารับการอบรมสัมมนาอยู่เป็นประจำเพื่อรักษามูลค่าบุคลากรเหล่านี้ให้ทำงานกับบริษัทต่อไป

1.3.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

1.3.3.1 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระหนี้ตามสัญญาก่อสร้าง

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระหนี้ค่าก่อสร้าง หากผู้ว่าจ้างประสบปัญหาทางการเงิน ขาดสภาพคล่องบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการพิจารณารับงานก่อสร้างจากผู้ว่าจ้างที่มีศักยภาพ มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะการเงินที่ดี

1.3.3.2 ความเสี่ยงด้านเงินทุนหมุนเวียน

ในฐานะที่เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการดำเนินงานเพื่อใช้ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเป็นค่าจ้างแรงงาน ซึ่งเงินทุนหมุนเวียนนี้มาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทส่วนหนึ่ง และจากการสนับสนุนของสถาบันการเงิน นอกจากนี้ บริษัทได้เจรจาเงื่อนไขการชำระเงินที่รัดกุมกับผู้ว่าจ้างก่อนจัดทำสัญญาของแต่ละโครงการ เช่น ขอรับเงินล่วงหน้าจากผู้ว่าจ้างในอัตราร้อยละ 10-15 ของมูลค่าสัญญา การกำหนดระยะเวลาชำระค่าจ้าง (Credit Term) ที่เหมาะสม เป็นต้น รวมถึง ติดตามและเร่งรัดจัดเก็บรายได้ อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อมิให้บริษัทขาดสภาพคล่อง

1.3.4 ความเสี่ยงทางด้านผู้ลงทุน

1.3.4.1 ความเสี่ยงเรื่องการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2560 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจำนวน 45.29 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 91.88 ล้านบาท จึงมีผลทำให้บริษัทไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้

1.3.4.2 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 15 มีนาคม 2561 นางนภารัตน์ สีนาททกกุล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นร้อยละ 34.925 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท และมีสิทธิตามกฎหมายที่จะคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับเรื่องใดๆ ที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง มติที่ต้องการคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง



1.4 กรัฟฟิคส์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สำนักงานใหญ่ของบริษัท

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

ชั้นที่	พื้นที่	ระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่าอาคารและค่าบริการ
9	450 ตารางเมตร	15 สิงหาคม 2560- 14 สิงหาคม 2563	324,000 บาทต่อเดือน

สินทรัพย์อื่น

นอกเหนือจากสำนักงานใหญ่ของบริษัทแล้ว บริษัทยังมีทรัพย์สินอื่นๆ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโดย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

รายละเอียด	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	มูลค่าตามบัญชี
สิ่งปลูกสร้าง	620	316	304
เครื่องจักรและอุปกรณ์	71,836	65,841	5,995
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	13,554	12,764	790
ยานพาหนะ	9,571	8,161	1,410
ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	4,402	1,710	2,692
รวม	99,983	88,792	11,191



1.5 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งจะมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและทรัพย์สินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญมากกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น



1.6 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ :	บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท :	0107545000331
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :	เลขที่ 25 อาคารอัลมาลิคส์ ชั้น 9 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330
ประเภทธุรกิจ :	รับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เว็บไซต์ :	www.focus-pcl.com
โทรศัพท์ :	0-2650-3105-9, 0-2650-3063-4
โทรสาร :	0-2650-3065-6
ทุนจดทะเบียน :	227,760,073 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 227,760,073 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท
ทุนชำระแล้ว :	190,080,063 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 190,080,063 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท
นายทะเบียนหลักทรัพย์ :	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 โทร. 02-009-9000 โทรสาร 02-009-9991
จดทะเบียนใน MAI :	วันที่ 5 ตุลาคม 2547
ผู้สอบบัญชี :	ผู้สอบบัญชีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 นายอุดม ธนรัตน์พงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8501 บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช B ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม. 10310 โทร. 02-645-0080 โทรสาร 02-645-0020 www.pvaudit.co.th
สมาชิก :	สมาคมบริษัทจดทะเบียน
ISO 9001 : 2015 Version	บริษัทได้รับการรับรอง ISO 9001 ในด้าน General Construction, Civil, Mechanical and Electrical Engineering Works ตั้งแต่ปี 2008 จนถึงปัจจุบันจากสถาบัน United Registrar of Systems หรือ URS ล่าสุดเป็น ISO 9001 : 2015 Version

หมายเหตุ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท www.focus-pcl.com