

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

สถานะจากประธาน 2558

ปี 2558 นับว่า เป็นปีเริ่มต้นแห่งความสำเร็จของบริษัทฯ เนื่องจากการก่อสร้าง และตกแต่งโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ของบริษัทฯ แล้วเสร็จสมบูรณ์ ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุด และวิลล่า ได้เริ่มรับโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ทำให้บริษัทฯ เริ่มการรับรู้รายได้ตามเป้าหมายจนถึงสิ้นปีที่ผ่านมา ขณะเดียวกันโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ได้รับรางวัลคอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดในภาคพื้นชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกจากเวที Thailand Property award 2015 “Best Luxury Condo Development (Eastern Seaboard)” ซึ่งถือเป็นรางวัลแห่งความภาคภูมิใจของปีนี้

จากผลดำเนินงานและงบการเงินรวมประจำปี 2558 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 65.62 ล้านบาท ยังผลให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การขอฟื้นเหตุเพิกถอน และให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นเรื่องการขอกลับเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไปในเดือนมีนาคม 2559 หลังจากผู้สอบบัญชีได้ตรวจรับรองงบการเงินรวมประจำปี 2558 เรียบร้อยแล้ว

จากความสำเร็จของโครงการที่ผ่านมา และการกลับคืนสู่การซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกอบกับการดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นอีกหลายโครงการตามแผนพัฒนาของบริษัทฯ ย่อมจะนำมาซึ่งความสำเร็จและความมั่นคงที่ยั่งยืนของบริษัทฯ สืบต่อไป

และท้ายที่สุดนี้ ผมขอขอบคุณผู้ซื้อในโครงการทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นต่อโครงการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นที่ได้ลงทุนและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ได้ร่วมกันสร้างผลงานเป็นอย่างดีเสมอมา

(นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์)

ประธานกรรมการ

ประวัติความเป็นมา

สืบเนื่องจาก บริษัท ชันเทค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้ประสบความสำเร็จในการปฏิบัติตามแผนฟื้นฟูกิจการ และศาลได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ และให้หลุดพ้นจากแผนฟื้นฟูกิจการได้ นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2550 เป็นต้นไป อันเป็นผลให้บริษัทชันเทคฯ สามารถเริ่มประกอบธุรกิจการค้าได้ตามปกติ แต่ยังไม่สามารถซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ จนกว่าจะมีผลดำเนินงานและมีรายได้เป็นกำไรตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เสียก่อน จึงจะขออนุญาตนำหุ้นของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2550 กลุ่มผู้ลงทุนใหม่ นำโดยนายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์ ได้เข้าลงทุนในบริษัทฯ โดยการซื้อหุ้นเพิ่มทุนถือเป็นสัดส่วน 78 % ของจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด และเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่ เป็นชื่อ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีชื่ออยู่ในตลาดหลักทรัพย์คือ APX โดยมีนโยบายการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ใหม่ของบริษัทฯ และหลังจากนั้น บริษัทฯ ได้เริ่มการพัฒนาโครงการรีสอร์ทธรรมชาติ ชื่อโครงการไวท์แซนด์บีช ริมชายหาดพัทยา บนเนื้อที่ดินประมาณ 30 ไร่ มีมูลค่าโครงการประมาณ 3,500 ล้านบาท ประกอบด้วย

Mövenpick Hotel (อาคารด้านเหนือ) อาคารชุดโรงแรมสูง 34 ชั้น จำนวน 264 ห้องพัก พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวก

Mövenpick Residences (อาคารด้านใต้) อาคารชุดพักอาศัย สูง 37 ชั้นจำนวน 196 ห้องชุดพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

Mövenpick Pool Villas บ้านพร้อมที่ดิน 34 หลัง

แผนดำเนินงานของบริษัทฯ คือการพัฒนาและขายอาคารชุดโรงแรม (Mövenpick Hotel) อาคารชุดพักอาศัย (Mövenpick Residences) และบ้านพร้อมที่ดิน (Mövenpick Pool Villas) ทั้งหมดเพื่อการรับรู้รายได้เป็นกำไร และดำเนินการขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอนำหุ้นของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ต่อไป

ต่อมาในปี 2557 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายอาคารชุดโรงแรม (Mövenpick Hotel) ให้แก่บริษัท สยาม แอ๊ด ชลบุรี จำกัด และรับรู้รายได้ในส่วนของกำไร และต่อมา ปลายปี 2558 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ในส่วนของกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด Residences และ Pool Villas ให้แก่ลูกค้าของโครงการ ยังผลให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การขอให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัท ที่ปรึกษาเอเชียพลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ ได้ กำหนดเวลาการยื่นหนังสือต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ประมาณเดือนมีนาคม 2559 นี้ หลังการตรวจรับรองบุคคลประจำปี 2558 โดยผู้สอบบัญชีแล้ว

การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ในปี 2558

กลุ่มผู้ร่วมทุนใหม่ 9 รายนำโดย ดร.วิวัฒน์ วิฑูรย์เชียร และนายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล ได้ตกลงเข้าร่วมลงทุนด้วยการเพิ่มทุน จำนวน 713,410,256 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.62 บาท เป็นเงิน 442,314,358.72 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ของบริษัทฯ จำนวน 2,857 ล้านบาท และกลุ่มผู้ร่วมทุนได้ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้ว จำนวน 221,157,179.36 บาท โดยการชำระ 2 ครั้ง ในเดือนกุมภาพันธ์ 2558 และเดือนธันวาคม 2558 คงเหลือการชำระครั้งสุดท้ายภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 อีกเป็นจำนวน 221,157,179.36 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 10/53-56 ชั้น 2 อาคารเดอะเทรนต์ ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร จัดอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซื่อย่อหลักทรัพย์ APX ซึ่งเปลี่ยนชื่อและธุรกิจเดิมจากบริษัท ชันเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550 ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,857,000,000 บาท มีนายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์ เป็นประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ปี 2558 นับว่า เป็นปีเริ่มต้นแห่งความสำเร็จของบริษัทฯ เนื่องจากงานก่อสร้าง และตกแต่งโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ของบริษัทฯ แล้วเสร็จสมบูรณ์ ถูกค่าผู้ซื้อห้องชุด และวิลล่า ได้เริ่มรับโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ทำให้บริษัทฯ เริ่มการรับรู้รายได้ตามเป้าหมายจนถึงสิ้นปีที่ผ่านมา ขณะเดียวกัน โครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ได้รับรางวัลคอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดในภาคพื้นชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกจากเวที Thailand Property award 2015 “Best Luxury Condo Development (Eastern Seaboard)” ซึ่งถือเป็นรางวัลแห่งความภาคภูมิใจของปีนี้

จากผลดำเนินงานและงบการเงินรวมประจำปี 2558 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 65.62 ล้านบาท ยังผลให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การขอฟื้นเหตุเพิกถอน และให้หลักทรัพย์ของ บริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นเรื่องการขอกลับเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไปในเดือนมีนาคม 2559 หลังจากผู้สอบบัญชีได้ตรวจรับรองงบการเงินรวมประจำปี 2558 เรียบร้อยแล้ว

จากความสำเร็จของโครงการที่ผ่านมา และการกลับคืนสู่การซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกอบกับการดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นอีกหลายโครงการตามแผนพัฒนาของบริษัทฯ ย่อมจะนำมาซึ่งความสำเร็จและความมั่นคงที่ดียิ่งอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ สืบต่อไป

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการอย่างจริงจังและต่อเนื่อง ออกแบบและกำหนดเนื้อหาให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงการประเมินคุณภาพงานโครงการ เพื่อให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพได้มาตรฐานและสามารถประหยัดต้นทุนได้ดีที่สุด

บริษัทฯ มีนโยบายและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องต่าง ๆ ทั้งในเรื่องสิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ดูแลให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มทั้งภายในและภายนอก บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญทุกอย่างที่เกี่ยวข้องกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา และโปร่งใส รวมทั้งมีการกำหนดความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทอย่างชัดเจนเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม ตลอดจน ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพพอเพียง

3. ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนก่อสร้าง ราคาวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างที่มีการผันผวน โดยเฉพาะราคาเหล็กเส้นและปูนซีเมนต์
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการขาย ค่าโฆษณา และการบริหารการขายที่สูงขึ้น จากการแข่งขันทางการตลาด อันเนื่องมาจาก จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่กำลังก่อสร้าง และจะเริ่มเปิดตัวมีมากขึ้น ทำให้อุปทานสินค้ามากขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ของลูกค้ามีน้อยลง จากกำลังซื้อที่ลดลงและอีกส่วนหนึ่งชะลอการตัดสินใจซื้อ
- ความเสี่ยงในความต้องการของผู้บริโภค ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาจากวิกฤตการณ์การเมืองภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ตกต่ำ ทำให้กำลังซื้อรวมถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคทั้งในประเทศและต่างประเทศ อยู่ในระดับต่ำ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่จะซื้อคอนโดมิเนียมหรือที่พักตากอากาศในทุกทำเลทั้ง พัทยา หัวหิน ภูเก็ต และ เกาะสมุย ลดลงอย่างมาก โดยชะลอการตัดสินใจซื้อเพื่อรอการคลี่คลายของสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจว่าจะดีขึ้นหรือไม่
- ความเสี่ยงทางด้านเศรษฐกิจ จากการกู้เงินและอัตราดอกเบี้ย โดยอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นส่งผลให้กำลังซื้อลดลง โดยเฉพาะในกลุ่มผู้บริโภคที่ไม่มีความพร้อมทางการเงิน ที่ต้องพึ่งพังกู้จากสถาบันการเงิน ประกอบกับนโยบายปล่อยสินเชื่อในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ระมัดระวังมากขึ้นของสถาบันการเงิน และในส่วนของเจ้าของโครงการอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น อาจส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น
- ความเสี่ยงจากสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งไม่มั่นคง มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารประเทศ มีการเปลี่ยนแปลงแนวทางนโยบายการบริหาร มีการประท้วงกันหลายฝ่าย มีการแบ่งพรรคแบ่งพวกกันตามแนวความคิดที่ขัดแย้งกัน ทำให้นักลงทุนไม่เชื่อมั่นที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศไทย

การจัดการความเสี่ยงของบริษัท

1. ปรับขนาดโครงการและขนาดห้องให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้น
2. ปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการ โดยการเพิ่มทางเลือกให้ลูกค้าจากการซื้อเพื่ออยู่อาศัย เป็นการซื้อ เพื่อการลงทุนและได้รับผลตอบแทนในอนาคต
3. ทำข้อตกลงจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อไม่ให้ขาดแคลนและลดความเสี่ยงด้านราคาปรับตัวสูงขึ้น
4. สร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าและซัพพลายเออร์โดยใกล้ชิด
5. ควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้เพื่อส่งมอบให้ลูกค้าตามกำหนด
6. ควบคุมการรับจ่ายเพื่อรักษาสภาพคล่องของกิจการให้เพียงพอ
7. ควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ประมาณการไว้

บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงทั่วองค์กรขึ้นอย่างเป็นระบบ โดยไม่ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นการเฉพาะ แต่มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการจัดทำนโยบาย วางระบบ และประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ทั้งที่เกิดจากปัจจัยภายนอกและจากการบริหารงาน และการปฏิบัติงานภายในองค์กร รวมทั้งกำหนดแนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ มีการสื่อสารแก่พนักงาน ให้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีดังนี้

การกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยง

เป็นการกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ ขอบเขต ความรับผิดชอบ หลักเกณฑ์และแนวทางบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ซึ่งบริษัทจะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี และจะดำเนินการจัดทำพร้อมกันกับแผนธุรกิจเพื่อให้มีความสอดคล้องกัน

การระบุความเสี่ยง

เป็นการระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย โดยพิจารณาจากความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยในและปัจจัยภายนอก เช่น สภาพแวดล้อม กฎหมาย การเงิน ระบบสารสนเทศ ระบบข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ ความพึงพอใจของนักลงทุน การบริหารเงินลงทุน ทรัพยากรบุคคล ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ซึ่งบริษัทจะบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาจัดลำดับความเสี่ยงก่อนการพิจารณาระบบการควบคุม ซึ่งถ้าอยู่ในเกณฑ์สูงและสูงมาก บริษัทจะนำความเสี่ยงเหล่านั้นมาวิเคราะห์เพื่อใช้ในการจัดการก่อน

การวิเคราะห์ความเสี่ยง

เป็นการวิเคราะห์เพื่อประเมินระดับความเสี่ยงที่เหลืออยู่หลังจากได้ประเมินระบบการควบคุมที่มีอยู่และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง ซึ่งหากความเสี่ยงที่เหลือยังคงอยู่ในระดับสูงหรือสูงมาก จะต้องกำหนดมาตรการการจัดการความเสี่ยงทันที โดยผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบ และหากความเสี่ยงที่เหลืออยู่ในระดับปานกลางหรือระดับต่ำ ให้กำหนดมาตรการในระดับฝ่ายหรือแก้ไขในกระบวนการปฏิบัติงาน

การจัดการความเสี่ยง

เป็นการกำหนดวิธีการจัดทำแผนในการจัดการความเสี่ยงที่มีความสำคัญ ตามที่ได้มีการจัดลำดับไว้ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยงมีได้หลายวิธี เช่น การควบคุม การโอนความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง การใช้ประโยชน์จากความเสี่ยง หรือการยอมรับความเสี่ยง

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คือ การเลือกสรรทำเลเพื่อพัฒนาและขายอาคารชุด โรงแรม บ้านพักอาศัย จึงทำให้บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเป็นที่ดินและการก่อสร้างโครงการ ในการประกอบธุรกิจ ภายใต้โครงการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กม. 155 จังหวัดชลบุรี ซึ่งประกอบด้วย Mövenpick Residences (South Tower) คอนโดมิเนียมหรูริมชายหาด ที่คงความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว และโครงการ Mövenpick Pool Villas บ้านพักหรูสไตล์รีสอร์ท มีสวนและสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมทั้งมีทางเดินส่วนตัวสู่ชายหาด
2. โครงการ The Terrace Mall ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท บริเวณทางเข้าของโรงแรม Siam Mövenpick และ Mövenpick Residences and Pool Villas บนเนื้อที่รวม 2.5 ไร่ เป็น Community Mall ขนาดกลางที่โดดเด่นด้วยรูปลักษณ์ ประกอบด้วยร้านอาหาร Brandname ร้านค้าย่อย และ Convenient store ที่ทันสมัย
3. โครงการ Sheraton Phuket Resort & Pool Villas Residences ตั้งอยู่บนเนินเขาริมทะเล บริเวณอ่าวปอ จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ 74 ไร่เศษ มีหน้ากว้างติดทะเล 650 เมตร เพื่อพัฒนาโครงการชื่อ The Grand Bay ประกอบด้วยโรงแรม Sheraton ระดับ 5 ดาว จำนวน 190 ห้องพัก และ Sheraton Residences แบบ Pool Villas จำนวน 98 หน่วย

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

แผนการดำเนินงานในปี 2559 และการนำหุ้นของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

สืบเนื่องจากกระทรวงการคลังได้เปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการรับรู้รายได้ของโครงการอาคารชุดและบ้านพักอาศัยใหม่ ที่ให้รับรู้รายได้เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบ้านพักอาศัยให้กับผู้ซื้อแล้วเท่านั้น ทำให้ตลอดมาบริษัทฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้ได้เลย แต่บัดนี้โครงการของบริษัทฯ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และดำเนินโอนกรรมสิทธิ์บ้านพักอาศัยให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ทำให้งบการเงินรวมปี 2558 ของบริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 65.62 ล้านบาท ยังผลให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การขอฟื้นฟูกิจการ และให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

ตารางสรุปยอดโอน, จองซื้อและรอขายของโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ณ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : unit	ส่วนที่เปิดขาย	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	อยู่ระหว่างรอขาย
Mövenpick Siam Hotel Pattaya	1	1	-	-
Mövenpick Residences	196	68	68	60
Mövenpick Pool Villas	34	16	5	13

ส่วนการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท

โครงการ The Grand Bay : Sheraton Phuket อ่าวปอ ภูเก็ต

- เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาที่ดินของโครงการบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 64 ไร่ หน้ากว้างติดชายทะเลยาวประมาณ 650 เมตร ตั้งอยู่ ณ บริเวณอ่าวปอมีระยะทางห่างจากสนามบินภูเก็ต 22 กม. ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

- แหล่งเงินทุนของโครงการ Sheraton Phuket มาจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในปี 2558 ซึ่งมีการชำระครบถ้วนแล้ว, จากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการ Mövenpick Residences และ Pool Villas และจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

- โครงการประกอบด้วยส่วนของ Residence 2 เฟส และส่วนของโรงแรมใน Brand “Sheraton” ดังนี้

1) **Sheraton Phuket Residences** แบ่งเป็น South Phase และ North Phase เป็นโครงการ Pool Villa ระดับ 4 ดาว จำนวนทั้งหมด 128 ยูนิต ลักษณะโครงการเป็นอาคาร Low-rise 1-2 ชั้น

- **Sheraton Phuket Residence (South Phase)** : ประกอบด้วย Pool Villas 66 ยูนิต ขนาดเนื้อที่ 67 - 132 ตารางเมตร ในราคาประมาณ 12.1 - 29.0 ล้านบาท ขณะนี้งานส่วนออกแบบ งานปรับหน้าดินแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการจัดทำ Mock Up sales gallery เพื่อเป็นสำนักงานขายและบ้านตัวอย่าง คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดตัวโครงการและเริ่มการขาย Sheraton Phuket Residences: South Phase ในช่วงเดือนพฤษภาคม 2559 ที่ศูนย์การค้าสยามพารากอน

ความคืบหน้าโครงการ : ซื่อที่ดินและโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว; งานออกแบบแล้วเสร็จ; มีการทำสัญญากับทาง Sheraton เรียบร้อยแล้ว; งานปรับหน้าดินทั้งหมดแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการจัดทำ Mock Up ห้องตัวอย่าง & Sales Gallery

- **Sheraton Phuket Residence (North Phase)** ประกอบด้วย Pool Villa 62 ยูนิต ในราคาประมาณ 12.1 - 18.8 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2561 เป็นต้นไป

ความคืบหน้าโครงการ: ซื่อที่ดินและโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว; งานออกแบบแล้วเสร็จ; มีการทำสัญญากับทาง Sheraton เรียบร้อยแล้ว; งานปรับหน้าดินทั้งหมดแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการจัดทำ Mock Up ห้องตัวอย่าง & Sales Gallery

2) **โรงแรม Sheraton Phuket Hotel** บริหารจัดการโดยกลุ่ม Starwood ด้วย Brand “Sheraton” เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว บนเนื้อที่กว่า 34 ไร่ มีห้องพักจำนวน 199 ห้อง มี 3 แบบ ขนาดตั้งแต่ 51.2 - 54.0 ตารางเมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เป็นอาคารริมทะเลสูง 2 ชั้น สร้างบนพื้นที่เนินลาดชันจากทะเล สามารถเห็นทะเลได้เกือบทุกยูนิต มูลค่าลงทุนโครงการประมาณ 1,300 ล้านบาทประมาณการระยะเวลาก่อสร้าง 26 เดือน คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2559 และคาดว่าจะเริ่มให้บริการในส่วนโรงแรมได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาบริหาร และขายโรงแรมให้กับผู้ลงทุนหรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศและ/หรือ ต่างประเทศที่มีนโยบายการลงทุนระยะยาวและนิยมการซื้อโรงแรมเพื่อบริหารต่อไป โดยบริษัทฯ จะสามารถขายได้ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง หรือขายเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จในมูลค่าขายและกำไรที่บริษัทฯ จะเห็นสมควร และเป็นผลประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ

ความคืบหน้าโครงการ: ซื่อที่ดินและโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว; งานออกแบบและงานปรับหน้าดินแล้วเสร็จและมีการทำสัญญากับทาง Sheraton เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

สำหรับการนำหุ้นของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์นั้น

ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 มาบริษัทฯ มีผลกำไรจากการดำเนินงานปกติ และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้แล้ว ดังนั้นเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 บริษัทฯ จึงได้ขึ้นหนังสือขอพ้นเหตุพ้นถอน และขอนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ซึ่งขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ