

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัทหรือกลุ่มบริษัท

▪ วิสัยทัศน์

“เรามุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัท ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจพลังงานทางเลือกที่มีการเติบโตอย่างมีคุณภาพ สร้างกระแสรายได้อย่างต่อเนื่องและสร้างฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง เพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ”

▪ พันธกิจ

1. มุ่งมั่นเป็นบริษัท ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพและมีอัตราการเติบโต
2. มุ่งมั่นสร้างองค์กรสู่ความเป็นมืออาชีพในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้จากทรัพย์สิน (Income property) เช่น ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ / Service Apartment / โรงแรมที่มีกระแสรายได้รวมถึงโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ
3. มุ่งมั่นสร้างสรรค์ โครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัย
4. มุ่งมั่นสร้างองค์กรสู่ธุรกิจพลังงานสะอาด Green & Clean Energy Business เพื่อสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงและแข็งแกร่งอย่างยั่งยืน
5. ดำเนินธุรกิจด้วยหลักบรรษัทภิบาล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและสังคมเป็นหลัก

▪ วัตถุประสงค์

โดยมุ่งเน้นการพัฒนาองค์กร เป็น 1 ใน 10 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเน้นคุณภาพและเน้นกระแสรายได้สู่องค์กรอย่างยั่งยืน

▪ เป้าหมาย

เป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และสร้างองค์กรสู่การดำเนินธุรกิจพลังงานสะอาด Green & Clean Energy Business เพื่อสร้างกระแสรายได้ ที่มั่นคงและแข็งแกร่งอย่างยั่งยืน

บริษัทได้ปรับเปลี่ยนแนวทางการดำเนินธุรกิจจากการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์สันทานการ ได้แก่ เครื่องเล่นปาเป้าอิเล็กทรอนิกส์ โต๊ะพูล โต๊ะฟุตบอล และโต๊ะไฟร์บอล ซึ่งเป็นสินค้าที่ได้รับความนิยมของตลาดน้อยลงมาสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มุ่งเน้นพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางการศึกษา เพื่อรองรับการที่ประเทศไทยจะเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community) บริษัทจึงมุ่งมั่นเพื่อพัฒนาความเป็นมืออาชีพในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงและความผันแปรของรายได้เพิ่มกำไร รวมถึงเกิดความสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงยึดนโยบายแนวทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งสร้างองค์กรสู่ธุรกิจพลังงานสะอาด Green & Clean Energy Business เพื่อสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงและแข็งแกร่งอย่างยั่งยืน

▪ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านและคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางทางด้านการศึกษา เป็นที่ตั้งของสถาบันอุดมศึกษาหลายๆ แห่ง ที่มีการพัฒนาอาคารเรียนเพื่อขยายสาขาในอนาคต รองรับกระแสการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ในปี 2558 ที่มองเห็นว่าภาคอีสานเป็นพื้นที่หนึ่งที่จะเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้านในอนาคต และมี แนวโน้มที่จะเกิดการลงทุนของภาครัฐ ในเรื่องโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ ทั้งการขยายเส้นทางรถไฟใหม่ การปรับเส้นทางรถไฟเดิมเป็นแบบทางคู่ และมอเตอร์เวย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น พัฒนารูทเพื่อการขาย / ธุรกิจพาร์ทเมนต์ / Service Apartment / โรงแรมในจังหวัดหัวเมืองเศรษฐกิจของภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวเป็นหลัก

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ณ วันที่ 14 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้รับมติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เรื่องการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท (จากเดิมชื่อบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) เป็น บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีผลการเปลี่ยนแปลงจากการเข้าจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจ เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2559 เป็นต้นไป (และเดิมชื่อบริษัท ไมค้ำ เมคคาลิสต์ เอ็นเทอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) (“บริษัท”) เดิมชื่อ บริษัท ไมค้ำ อุตสาหกรรม จำกัด

จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2535 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5 ล้านบาท เพื่อประกอบกิจการผลิตดอก ลำโพง และตู้ลำโพงสำหรับเครื่องเสียงเพื่อใช้ในบ้าน และชิ้นส่วนเครื่องใช้ที่ทำจากไม้ตามคำสั่งซื้อของผู้ประกอบการในประเทศเป็นหลัก ทั้งนี้กลุ่มผู้ก่อตั้งได้แก่ กลุ่มตระกูลเอื้อยศิริกุล และนายธนศ ดิลกศักยวิฑูร ต่อมาในปี 2539 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 2.50 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

ในปี 2545 บริษัทได้ขยายการดำเนินธุรกิจไปสู่การเป็นฐานการผลิต (“Original Equipment Manufacturer : OEM”) สำหรับผลิตภัณฑ์ประเภทเครื่องเล่นสันทนาการ (Coin-Operated-Entertaining Machine) ที่มีการใช้ชิ้นส่วนที่ทำจากไม้เป็นส่วนประกอบ เช่น เครื่องเล่นปาเป้าอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Dart Board) โต๊ะพูล (Pool Table) และ โต๊ะฟุตบอล (Soccer Table) เพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าที่เป็นเจ้าของตราสินค้าในต่างประเทศทั้งหมด โดยลูกค้าจะนำไปจำหน่ายต่อให้แก่ตัวแทนจำหน่ายสินค้า (Distributor) ผู้จัดจำหน่ายสินค้า (Agent) และผู้ประกอบการ (Operator) ของลูกค้าอีกทอดหนึ่งภายใต้ตราสินค้าของตนเอง

ในเดือนธันวาคม ปี 2547 บริษัทตกลงร่วมทุนกับ MMC โดยได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 30 ล้านบาท เป็น 240 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 21 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อจำหน่ายให้กับผู้ถือหุ้นฝ่ายไทยจำนวน 12.6 ล้านหุ้น และ MMC จำนวน 8.4 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเพียงร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนส่วนที่เพิ่ม ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้ว ณ วันสิ้นปี 2547 เป็นจำนวน 82.50 ล้านบาท หลังจากนั้น บริษัทได้มีมติลดทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท จากเดิม 240 ล้านบาท เหลือ 200 ล้านบาท พร้อมทั้งได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือในช่วงไตรมาสแรกของปี 2548 ทำให้ผู้ถือหุ้นฝ่ายไทย และ MMC ถือหุ้นเป็นจำนวน 13 ล้านหุ้น และ 7 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65 และ 35 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 200 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นฝ่ายไทย และ MMC ได้ตกลงร่วมกันที่จะนำหุ้นจำนวน 44.57 ล้านหุ้น และจำนวน 24 ล้านหุ้น ตามลำดับ รวมเป็น 68.57 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เข้าฝากในบัญชี Lock up กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 28.57 ของทุนชำระแล้ว (240 ล้านหุ้น) ในกรณีที่ผู้ร่วมทุนฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องการขายหุ้นของตนออกจากบัญชี Lock up จะต้อง

ได้รับความยินยอมจากผู้ร่วมทุนทั้งสองฝ่าย และตกลงที่จะรักษาสัดส่วนการถือหุ้นตลอดระยะเวลาของการร่วมทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละฝ่ายให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้ว (240 ล้านบาท)

ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2548 บริษัทได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 170 ล้านบาท ดังกล่าวข้างต้น ไปซื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงาน และซื้อที่ดินเพิ่มอีกประมาณ 17 ไร่ เพื่อรองรับการก่อสร้างในส่วนการขยายโรงงาน และคลังสินค้าจากบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกัน และได้ทำสัญญาซื้อขายตราสินค้า “Medalist” (Trademark Agreement) จาก MMC เพื่อทำให้บริษัทมีสิทธิแต่เพียงผู้เดียว (Exclusive Right) ในการผลิต และจำหน่ายเครื่องเล่นอิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องภายใต้ตราสินค้านี้ดังกล่าวดังกล่าวได้ทั่วโลก ยกเว้น ประเทศต่างๆ ในทวีปอเมริกา ประเทศรัสเซีย ประเทศจีน และประเทศอินเดีย (พื้นที่ที่บริษัทได้รับสิทธิในการผลิต และจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องเล่นอิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องภายใต้ตราสินค้า “Medalist” จะรวมเรียกว่า “Territory” ส่วนพื้นที่อื่นๆ ซึ่งยังคงเป็นสิทธิของ MMC ได้แก่ ประเทศต่างๆ ในทวีปอเมริกา ประเทศรัสเซีย ประเทศจีน และประเทศอินเดีย จะรวมเรียกว่า “Non-Territory”) ซึ่งทำให้บริษัทสามารถจำหน่ายสินค้าได้ในราคาที่สูงขึ้น และมีกำไรต่อหน่วยสูงขึ้น เนื่องจากจำหน่ายไปยังลูกค้าโดยตรงโดยไม่ต้องขายผ่าน MMC ดังเช่นในอดีต

นอกจากนี้ บริษัทได้ทำสัญญานับสนุนการค้า (Supporting Agreement) กับ MMC โดยกำหนดให้ MMC ช่วยทำการส่งเสริมการตลาด และช่องทางจำหน่ายเชิงรุกสำหรับเครื่องเล่นปาเป้าอิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ Territory เช่น การส่งมอบรายชื่อ สถานที่ติดต่อ และรายละเอียดอื่นๆ ของลูกค้าให้กับบริษัท การประสานงานให้บริษัทได้ติดต่อกับลูกค้าโดยตรง และสนับสนุนการขายฐานลูกค้าใหม่ใน Territory เป็นต้น ซึ่งทำให้บริษัทได้ประโยชน์จากการเรียนรู้ด้านการตลาด และช่วยเสริมความสามารถในการเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทอีกทางหนึ่ง

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 9/2548 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 มีมติให้บริษัทแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นจาก 10 บาท เป็น 1 บาท พร้อมทั้งเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 250 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 50 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายต่อประชาชนจำนวน 40 ล้านหุ้น และเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่จะเสนอขายให้กับกรรมการ และพนักงานของบริษัทจำนวน 10 ล้านหุ้น และมีมติให้นำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2549 บริษัทได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท กูเกิ้ล เพนินซูล่า จำกัด จำนวน 1.2 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 116.66 บาท เป็นจำนวนรวม 140 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว

ในระหว่างปี 2549 - 2550 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ มีผลทำให้ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 250 ล้านบาท

ในปี 2550 บริษัท MMC ได้มอบสิทธิการขายในส่วนของประเทศรัสเซีย ประเทศจีน และประเทศอินเดีย ให้กับทางบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสิทธิในการเพิ่มช่องทางทางการตลาดไปในประเทศ ดังกล่าว โดย MMC สัญญาว่าจะไม่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกันในพื้นที่ดังกล่าว

ในปี 2551 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 375 ล้านบาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (MME-W1) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว 250 ล้านบาท

ระหว่างปี 2552 คณะกรรมการบริษัท มีมติให้ออเงินลงทุนบริษัท กูเกิ้ล เพนินซูล่า จำกัด ไปเป็นเงินลงทุนระยะยาวอื่น

ในปี 2552 บริษัทลงทุนในบริษัท เมดลิสต์ วิชั่น จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจ บริการรับเขียน จัดทำ ออกแบบ และพัฒนาเว็บไซต์ และโฆษณา รับโฆษณา ออกแบบโฆษณา และบริการประชาสัมพันธ์ โดยผ่านระบบอินเทอร์เน็ต สายโทรศัพท์ เกมสออนไลน์ มูลค่าลงทุน 17.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 89 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

ในปี 2553 บริษัทลงทุนในบริษัท ออรา ดรีม จำกัด โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 4.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 45 ล้านบาท (ถือหุ้นร้อยละ 9) โดยบริษัทดังกล่าวประกอบกิจการโรงแรมในจังหวัดนครปฐม

ในปี 2554 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนจาก 375 ล้านบาท เป็น 250 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญส่วนที่เหลือจากการสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญรุ่นที่ 1 (MME-W1)

ในปี 2555 บริษัทลงทุนในบริษัท บูสท์ พลัส จำกัด โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 3.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 18.00 ล้านบาท (ถือหุ้นร้อยละ 99.99) ซึ่งบริษัทดังกล่าวประกอบกิจการ รับจ้างจัดงานทั้งภายใน และภายนอกสถานที่ จัดคอนเสิร์ต และจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด

ในปี 2555 บริษัทลงทุนในบริษัท กริฟฟิน เอฟโวลูชั่น จำกัด โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 0.20 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 0.30 ล้านบาท (ถือหุ้นร้อยละ 60.00) ซึ่งบริษัทดังกล่าวประกอบกิจการผลิตข้อมูลนิ่งเสียง ข้อความ ภาพเคลื่อนไหว ผ่านระบบสื่อสารทุกประเภทในเดือนธันวาคม 2555 บริษัทบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่น ของบริษัท ภูเก็ต เพนนินซูล่า จำกัด เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับหนี้สินจำนวนมากและคิดค่าหาจากราชการ เรื่อง การบุกรุกที่สาธารณะ ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าโอกาสที่จะได้ข้อยุติทั้งหมดคงใช้เวลานานและอาจมีผลเสียหายต่อบริษัทที่บริษัทไปลงทุน จึงมีมติให้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่นดังกล่าวทั้งจำนวน เป็นจำนวนเงิน 138 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ 140 ล้านบาทในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ในปี 2556 ช่วงเดือนเมษายน บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี เมื่อวันอังคารที่ 30 เมษายน 2556 เพื่อเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 1,025 ล้านบาท จากเดิม 250 ล้านบาท รวมเป็น 1,275 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 1,025 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ในหุ้นละ 1.00 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. รับรองการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 100 ล้านหุ้น
2. รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (MME-W2) จำนวน 175 ล้านหุ้น
3. รองรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) จำนวน 500 ล้านหุ้น
4. รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (MME-W3) จำนวน 250 ล้านหุ้น

ในระหว่างปี 2555 บริษัท ได้มีการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อโครงการ “The Impress” มีมูลค่าโครงการ ประมาณ 360 ล้านบาท ตั้งอยู่ ณ ตำบลลพพญา จังหวัดนครปฐม ซึ่งถือเป็นการเริ่มต้นการลงทุนในธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แทนธุรกิจเดิมที่ผลิตและจำหน่ายเครื่องเล่นสันทนาการ เช่น ตู้ปาเป้าอิเล็กทรอนิกส์ โต๊ะพูล ฯลฯ

ในปี 2556 บริษัทได้พิจารณาจำหน่าย บริษัท กริฟฟิน เอฟโวลูชั่น จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 60.00) ทั้งจำนวน มูลค่า 1.2 ล้านบาท เนื่องจากเห็นว่าในปีที่ผ่านมาบริษัทดังกล่าวยังไม่มีการดำเนินงานใดๆ และ ในเดือนกันยายน ปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่น ของบริษัท เมคดาลิสท์ วิชั่น จำกัด จำนวน 17.8 ล้านบาท เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจและปัญหาจากการลงทุนพัฒนาระบบออนไลน์ของบริษัทดังกล่าวเกิดข้อผิดพลาด และบริษัทฯ มีการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แทนธุรกิจเครื่องเล่นสันทนาการ ซึ่ง บริษัท เมคดาลิสท์ วิชั่น จำกัด ต้องอาศัยการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ควบคู่ไปกับสินค้าดังกล่าว ฝ่ายบริหารจึงมีมติให้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่นดังกล่าวทั้งจำนวน เป็นจำนวนเงิน 17.8 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ 17.8 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ระหว่าง ปี 2556 บริษัทฯ ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2556 เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นร่วมพิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท พร้อมการเปลี่ยนแปลงชื่อและตราประทับบริษัท เนื่องจากบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจหลัก จึงเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) เพื่อให้เหมาะสมกับธุรกิจ ณ ปัจจุบัน

ช่วงเดือน พฤศจิกายน ปี 2556 บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เป็นที่ดินเปล่า ในเขตจังหวัด มหาสารคาม (หลังรั้วมหาวิทยาลัยมหาสารคาม) จำนวน 2 แปลง รวมพื้นที่ทั้งหมด 17 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา มีมูลค่าเท่ากับ 152,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบสองล้านบาทถ้วน) ซึ่งมีขนาดรายการ 44.30% ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทโดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 ซึ่งผู้บริหารมีความเห็นว่เพื่อนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารเล็งเห็นว่าแนวโน้มความเจริญของจังหวัดมหาสารคาม มีการพัฒนาขึ้นเรื่อย ๆ อีกทั้งการพัฒนาการศึกษา มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล จะทำให้มหาสารคาม มีความเจริญเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวเมื่อมีการเปิดการค้าเสรี (AEC)

ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2557 บริษัทฯ ได้พิจารณาจำหน่ายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดิ อิมเพลส ตั้งอยู่ ณ ตำบลลำพญา จังหวัดนครปฐม จำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ด้วยมูลค่าสิ่งตอบแทน 144,280,000 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านสองแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งมีราคาประเมินอยู่ที่มูลค่า 157,490,851.50 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนสี่แสนเก้าหมื่นแปดร้อยห้าสิบเอ็ดบาทห้าสิบสตางค์) สาเหตุในการจำหน่ายโครงการดังกล่าวต่ำกว่าราคาประเมินเนื่องจากบริษัทฯ มีความต้องการจะนำเงินลงทุนในโครงการอื่นๆของบริษัท และโครงการ ดิ อิมเพลสมีความคับหน้า การขายช้ากว่าที่คาดการณ์ และต้องลงทุนเพิ่มเติมอีกมาก ทางบริษัทพิจารณาแล้วให้ดำเนินการขายโครงการออกในราคาที่สมเหตุสมผลเป็นไปตามมูลค่าทางตลาดและไม่เสียหายต่อบริษัทฯ

ช่วงเดือนเมษายน ปี 2557 บริษัทฯ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันศุกร์ที่ 25 เมษายน 2557 เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นร่วมพิจารณาอนุมัติงบการเงินรวมของบริษัทประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลดำเนินงาน ฯลฯ โดยผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติตามวาระต่างๆ ได้ขอร่วมพิจารณา

บริษัทฯ ได้จัดงาน Grand Opening โครงการดักสิลา ณ จังหวัดมหาสารคาม เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2557 ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี สรุปการเปิดจองโครงการดักสิลา มีทั้งหมด 300 ห้องชุด จำนวนห้องที่จอง ณ วันเปิดตัวโครงการ 101 ห้องชุด เหลือ 199 ห้องชุด (ที่ยังไม่มีการจอง)

ช่วงปลายปี 2557 บริษัทฯ ได้พิจารณายกเลิกการซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลงซึ่งบริษัทได้มีการวางมัดจำในปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ยังมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องในโครงการดักสิลา คอนโดมิเนียม ที่มีมูลค่าประมาณ 230,000,000 บาท (สองร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนาและมีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก ประกอบกับในปัจจุบันสภาพเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวและมีความผันผวน นอกจากนี้หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการรับโอนที่ดินทั้ง 2 แปลงดังกล่าวได้ภายในวันที่ 25 ธันวาคม 2557 นี้ บริษัทฯ จะถูกริบมัดจำเป็นจำนวน 56,000,000 บาท (ห้าสิบล้านหกสิบล้านบาทถ้วน) ดังนั้นเพื่อมิให้บริษัทฯ ต้องรับภาระทางการเงินจากการที่บริษัทฯ จะต้องใช้เงินทุนเพิ่มเติมจำนวนมากในการรับโอนที่ดินและเพื่อมิให้บริษัทฯ ต้องสูญเสียเงิน มัดจำ ในที่ดินดังกล่าวการ โอนขายสิทธิในเงินมัดจำ ให้แก่บุคคลอื่นจึงเป็นแนวทางที่เหมาะสมที่สุด-บริษัทจึงได้มีการพิจารณาโอนขายสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้อื่น

จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันศุกร์ที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติม ซึ่งคณะกรรมการมีความเห็นว่าเนื่องจากการดำเนินธุรกิจเดิมเป็นกลุ่มธุรกิจประเภท สันทนาการ เช่น ตู้เกมส์ โต๊ะพูล ฯลฯ และผู้บริหารได้มีความพยายามที่จะปรับเปลี่ยนมาดำเนินธุรกิจกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ แต่เมื่อสภาพเศรษฐกิจและการเมืองไม่อำนวย จึงขับเคลื่อนธุรกิจดังกล่าวล่าช้า พร้อมทั้งยังไม่สามารถที่จะปรับเปลี่ยนหมวดธุรกิจจากสันทนาการมาเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ และเป็นเหตุผลที่สำคัญในการเพิ่มธุรกิจใหม่เข้ามายังบริษัทฯ ซึ่งเบื้องต้นแนวทางในการดำเนินธุรกิจได้วางแผนแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. ธุรกิจกลุ่มพลังงาน

ซึ่งในปัจจุบัน ผู้บริหารมีความเห็นว่า ธุรกิจพลังงานทดแทนเป็นธุรกิจที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง เช่น SOLAR, พลังงานลม, พลังงานน้ำ เป็นต้น ซึ่งคาดการณ์ว่าในอนาคตน้ำมันกำลังจะลดลง ถ้าธรรมชาติจะเข้ามามีบทบาทมากขึ้น และผู้บริหารเล็งเห็นว่าธุรกิจดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่มากขึ้น และมีความพยายามทำให้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นตามไปด้วย เป็นการปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์และเพิ่มมูลค่าของบริษัทฯ ให้มากขึ้น และขยายฐานธุรกิจให้สามารถมีศักยภาพในการแข่งขันของธุรกิจในอนาคตได้อย่างยั่งยืน จึงได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทลูกของ ACD (บริษัทย่อย) เพื่อขยายการเติบโตในสายธุรกิจพลังงาน ภายใต้ชื่อ บริษัท เอ ซี ดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (ACD ENERGY CO.LTD.) ทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558

จากการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 ได้รับมติจากผู้ถือหุ้น อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,275,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 576,300,000 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย จำนวน 698,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 573,460,250 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบสามล้านสี่แสนหกหมื่นสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน) จากเดิม 576,300,000 (ห้าร้อยเจ็ดสิบหกล้านสามแสนบาทถ้วน) เป็น 1,149,760,250 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนหกหมื่นสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 573,460,250 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) รองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 199,230,125 หุ้น สัดส่วน 2 : 1 ราคาขายหุ้นละ 3 บาท
- (2) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย จำนวน 199,230,125 หุ้น ราคาใช้สิทธิ 1.00 บาทต่อหุ้น
- (3) รองรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งออกให้แก่กลุ่มทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง (Private Placement) จำนวน 170,000,000 หุ้น เสนอขายหุ้นในราคาไม่ต่ำกว่า 4.50 บาท
- (4) รองรับการปรับสิทธิที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากเสนอขายหุ้นในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จำนวน 5,000,000 หุ้น

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 บริษัทฯ มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนหุ้นสามัญออกใหม่ที่เสนอขายทั้งหมดจำนวน 568,460,250 หุ้น โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจง (Private Placement) จำนวน 170 ล้านหุ้น และเสนอออกหุ้นเพิ่มทุนในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดจำนวน 398,460,250 หุ้น โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (RO) จำนวน 199,230,125 หุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (“ACD-W4”) จำนวน 199,230,125 หุ้น ซึ่งตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิของ ACD-W2 ต้องปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิของ ACD-W2 ตามข้อ 4 (ข) ซึ่งระบุว่าเมื่อบริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือ บุคคลทั่วไป และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด โดยราคาเฉลี่ยต่อหุ้นของหุ้นสามัญที่คำนวณได้ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของ “ราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ” และข้อ 4 (ค) ซึ่งระบุว่าเมื่อบริษัทฯ เสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือ บุคคลทั่วไป และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด โดยหลักทรัพย์นั้นให้สิทธิแก่ผู้ถือหลักทรัพย์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญหรือใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพ หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยที่ราคาเฉลี่ยต่อหุ้นของหุ้นสามัญที่จะออกใหม่เพื่อรองรับสิทธิดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของ “ราคาตลาดของหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ” ซึ่งการเปลี่ยนแปลงราคาใช้สิทธิ

และอัตราการใช้สิทธิจะมีผลบังคับทันทีตั้งแต่วันที่ผู้ถือหุ้นสามัญจะไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อ หุ้นสามัญที่ออกใหม่ หรือวันแรกที่ตลาดหลักทรัพย์ขึ้นเครื่องหมาย XR/XW สำหรับกรณีที่เป็นการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Issue) และ/หรือ วันแรกของการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ใดๆ ที่ให้สิทธิที่จะแปลงสภาพ/เปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญแก่บุคคลทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด ตามแต่กรณี

เนื่องจากข้อกำหนดสิทธิได้ระบุว่าบริษัทฯ ต้องปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิในกรณีที่เป็นการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (“ACD-W4”) โดยมีผลบังคับทันทีตั้งแต่วันที่ผู้ถือหุ้นสามัญจะไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (“ACD-W4”) ที่ออกใหม่ หรือวันแรกที่ตลาดหลักทรัพย์ขึ้นเครื่องหมาย XR/XW ซึ่งได้กำหนดให้เป็นวันที่ 14 พฤษภาคม 2558

ในระหว่างปี 2558 ได้มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (ACD-W4) นำมาใช้สิทธิจำนวน 50,100 หน่วย เพื่อซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 50,100 หุ้น ตามราคาใช้สิทธิ 1 บาทต่อสิทธิ บริษัทจึงมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้น 50,100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิครั้งที่ 4 จำนวน 165,974,332 หน่วย ซึ่งครบกำหนดวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 18 มิถุนายน 2561

ในระหว่างปี 2556 บริษัทออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2) เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม 2 หุ้นสามัญ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวนรวม 125,000,000 หน่วย และให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้รับการจัดสรรและชำระเงินเรียบร้อยแล้ว 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิรวม 50,000,000 หน่วย

นอกจากนั้น บริษัทออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 3) ที่ออกให้แก่พนักงานที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรให้แก่การออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิรวม 250,000,000 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.28826 บาท (เดิม 1 บาท) โดยมีอายุ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน 2556 ถึงวันที่ 7 มิถุนายน 2559

ในระหว่างปี 2558 ได้มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (ACD-W2) นำมาใช้สิทธิจำนวน 16,271,015 หน่วย เพื่อซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 20,961,276 หุ้น ตามราคาใช้สิทธิ 1.28826 บาทต่อสิทธิ บริษัทจึงมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้น 20,961,276 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิครั้งที่ 2 จำนวน 144,428,067 หน่วย ซึ่งครบกำหนดวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 31 พฤษภาคม 2559

ดังนั้น การปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ ACD-W2 มีรายละเอียดดังนี้

ราคาการใช้สิทธิเดิม	1.00 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิเดิม	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
ราคาการใช้สิทธิใหม่	1.00 บาทต่อหุ้น (คำนวณได้ 0.776 บาท เนื่องจากราคาใช้สิทธิใหม่ที่คำนวณได้ต่ำกว่าราคาตามมูลค่าที่ตราไว้คือ 1 บาท แต่ขัดกับมาตรา 52 ตาม พรบ.มหาชน พ.ศ.2535 บริษัทไม่สามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ได้ ดังนั้นจึงต้องใช้ราคาใช้สิทธิเดิมซึ่งเท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการตรวจสอบรายละเอียดในเรื่องดังกล่าว หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ จะแจ้งให้ทราบต่อไป)
อัตราการใช้สิทธิใหม่	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.28826 หุ้น

การปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ ACD-W3 มีรายละเอียดดังนี้

ราคาการใช้สิทธิเดิม	1.65 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิเดิม	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
ราคาการใช้สิทธิใหม่	1.281 บาทต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้คือ 1 บาท)
อัตราการใช้สิทธิใหม่	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.28826 หุ้น

ระหว่าง 8-12 มิถุนายน 2558 ได้เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 199,230,125 หุ้น ในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคา 3 บาท ผลจากการเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวนหุ้นที่จองทั้งหมด 166,024,432 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 83.33% ของจำนวนหุ้นที่ออกใหม่ทั้งหมด จำนวนเงินที่ได้รับทั้งหมด 498,073,296 หุ้น ข้อมูลดังกล่าว ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2558 ซึ่งมีทุนชำระแล้วคิดเป็น 581,229,485 บาท

ช่วงเดือนกรกฎาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน บริษัท เอชดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด จากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท โดยที่บริษัทจะนำทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อศึกษาข้อมูลและแผนงานเกี่ยวกับธุรกิจพลังงาน

ช่วงเดือนกรกฎาคม 2558 บริษัทฯ ได้จัดซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น (ตั้งอยู่เลขที่ 405 ถ.บอนด์สตรีท ซ.13 ต.บางพลู อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี) จากนายชัยพิทักษ์ แสงเทียมแก้ว (“ผู้จะขาย”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 4 แปลง โฉนดเลขที่ 136629, 136630, 136631 และ 136632 อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา และเป็นเจ้าของอาคารพาณิชย์ 6 ชั้น ที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ในราคา 40,000,000.- บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน) และทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดคิดเป็นจำนวนเงิน 2,000,000.- บาท (สองล้านบาทถ้วน)

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2558 บริษัทเข้าทำสัญญาวางเงินประกัน เพื่อจัดทำบันทึกข้อตกลงเข้าศึกษาความเป็นไปได้โครงการ เดอะ โนเบิล อพาร์ทเมนต์ จ.เชียงใหม่ จำนวนเงิน 35 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากผลการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินโครงการ บริษัทเห็นว่า ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2559 จึงได้มีมติยกเลิกการเข้าลงทุนในโครงการ และให้ผู้ขายคืนเงินประกันการศึกษาโครงการจำนวน 35 ล้านบาท แก่บริษัท โดยปัจจุบัน อยู่ระหว่างการดำเนินการส่งหนังสือแจ้งยกเลิกสัญญาวางประกันโดยฝ่ายกฎหมาย

ในระหว่างปี 2558 - 2559 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ มีผลทำให้ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 585,496,058 บาท

เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2559 จากการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของโอริจิน รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 160,000,000 บาท โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังนี้

ชื่อบริษัท	: บริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ทุนจดทะเบียน	: 150 ล้านบาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105555108663
จัดตั้งเมื่อวันที่	: 24 กรกฎาคม 2555
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับขายโดยขณะนี้ไม่มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 1 โครงการ ชื่อ “โครงการ Origins บางมด-พระราม 2” ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง แบ่งออกเป็น

- เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา
- เนื้อที่ 60 ตารางวา

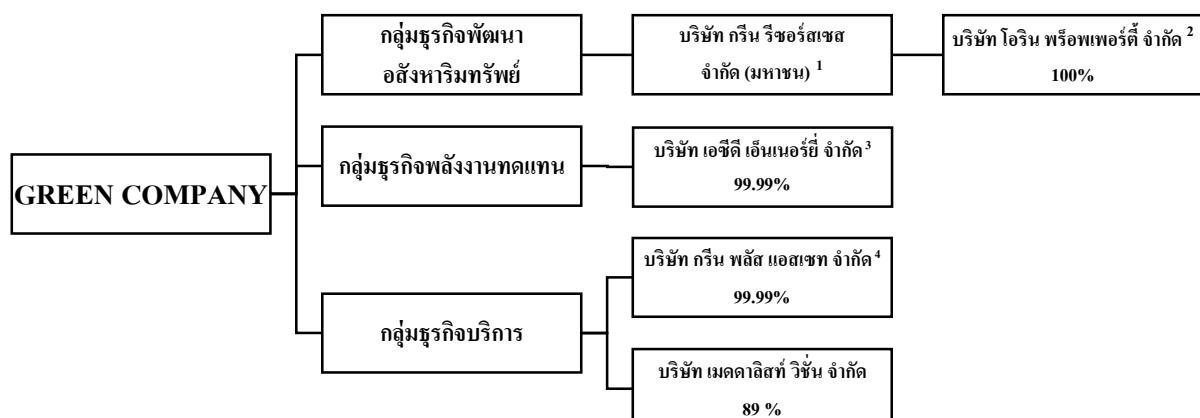
หมายเหตุ ที่ดินรวมถึงสิ่งก่อสร้างดังกล่าวได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้สินเชื่อธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 330,000,000 บาท บริษัทคาดว่าโครงการนี้จะพัฒนาเสร็จและพร้อมโอนให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2558 เป็นต้นไป

- ราคาซื้อ-ขาย ห้องชุดของโครงการโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1.65 ล้านบาทต่อหน่วย
- อาคารสูง 19 ชั้น จำนวน 371 ห้อง พร้อมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องปรับอากาศ
- มูลค่ารวมประมาณ 619.40 ล้านบาท
- เอกสารสิทธิที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ 6930 และ 17321 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 2-3-81 ไร่ หรือ 1,181.00 ตารางวา แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
- การก่อสร้างยังคงใช้เงินพัฒนาโครงการส่วนที่เหลืออีกเพียง 55 ล้านบาท แต่ไอรินมีวงเงินกู้คงเหลือกับธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) อีก 56.36 ล้านบาท (ยอดเงินคงเหลือ ณ วันที่ 24/8/2558) เพียงพอที่จะพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ
- ห้องชุดที่ขายไปทั้งหมดมีการวางมัดจำ โดยทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำและเงินดาวน์คิดเป็นร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุด
- ณ ปัจจุบัน มีลูกค้าจองห้องชุดของโครงการแล้วทั้งสิ้น 331 หน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด โกดังแหล่งชุมชนและศูนย์การศึกษาเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยเป็นกลุ่มของพลังงานทดแทน บริษัทและบริษัทย่อย แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน และ กลุ่มธุรกิจบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

ภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)



หมายเหตุ ¹ บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรทีฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2559 พร้อมทั้งจดทะเบียนเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่ ชื่อย่อหลักทรัพย์ รวมทั้งตราประทับของบริษัท ต่อเจ้าหน้าที่กรมพัฒนาธุรกิจ มีผลเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2559

****แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1) ประจำปี 2558 บริษัทจะใช้ชื่อ บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน) แทน บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรทีฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**

² บมจ. กรีน รีซอร์สเซส เข้าลงทุนใน บริษัท โอรีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สร้างคอนโด ภายใต้ชื่อ ออริจินส์ คอนโด บางมด-พระราม 2) ด้วยเงินลงทุน 160 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญของโอรีน โดยได้รับโอนหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น และชำระเงินค่าซื้อขายตามสัญญาให้แก่ผู้ขายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ดังกล่าว จึงส่งผลให้โอรีนมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

³ เมื่อวันศุกร์ที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทลูกของ ACD (บริษัท ย่อย) เพื่อขยายการเติบโตในสายธุรกิจพลังงาน ภายใต้ชื่อ บริษัท เอ ซี ดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (ACD ENERGY CO.LTD.,) ทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

⁴ บริษัท กรีน พลาส แอสเซท จำกัด เดิมชื่อ บริษัท บูสท์ พลาส จำกัด เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่ เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2558

1.3.1 กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)

บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน) สถานที่ตั้ง อาคารเลขที่ 405 ซอย 13 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี วันที่จัดตั้งบริษัท 7 มกราคม 2553 จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2548 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,149,760,250 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 585,496,058 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านสี่แสนเก้าหมื่นหกพันห้าสิบบาทถ้วน) ในปี 2556 ได้เริ่มการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยทั้งนี้บริษัทฯ จะมีแนวนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการจัดส่งวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทได้เข้าตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน ภายใต้ชื่อ โครงการร็อกเซีย⁴ เป็นลักษณะคอนโดมิเนียม จำนวน 4 ชั้น ทั้งหมด 4 อาคาร ห้องพักอาศัยจำนวน 75 ยูนิตรวมทั้งโครงการ 300 ยูนิตร สถานที่ตั้ง ใกล้แหล่งการศึกษา เขตมหาวิทยาลัย จังหวัดมหาสารคาม มีมูลค่าการลงทุน จำนวน 174,795,875.68บาท ซึ่งโครงการดังกล่าว อาคารโครงการร็อกเซีย 1 การก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% พร้อมโอน โดยมียอดการโอนอาคารชุดดังกล่าวทั้งหมด 13 ห้อง คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 9,347,000.- บาท และในส่วนของการโครงการร็อกเซีย 2 - 4 อยู่ระหว่างการพัฒนาให้แล้วเสร็จ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

หมายเหตุ ⁴ โครงการร็อกเซีย เดิมชื่อ โครงการดักกลีลา เปลี่ยนแปลงชื่อเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 จากมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2558

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,149,760,250 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 585,496,058 บาท ล้วนบาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 585,496,058 บาท ล้วนหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ (0) รายชื่อ ผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 รายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน(%)
กลุ่มครอบครัวศิริพนิชสุธา		
1. นาย สนั่น ศิริพนิชสุธา	38,300,000	6.541
น.ส. อาภากร ศิริพนิชสุธา	54,000	0.009
น.ส. สุวรรณา ศิริพนิชสุธา	9,190	0.002
รวมจำนวนหุ้นของกลุ่มครอบครัวศิริพนิชสุธา	38,363,190	6.552
2. UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	22,823,800	3.898
3. นาย พิสุทธิ วิริยะเมตตากุล	19,235,000	3.285
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	15,052,511	2.571
5. น.ส. พรทิพย์ วงศ์ศรีสุขน	14,227,200	2.430
6. นาง กัทรกร ลิมนวงค์แสน	12,417,800	2.121
7. นาย อรรถรัตน์ ลีลาภัทร์	11,464,450	1.958
8. นาย ณัฐวุฒิ ล้อมสุข	10,029,400	1.713
9. นาย ชุน เเงิน	9,959,800	1.701
10. MEDALIST MARKETING CORPORATION	8,000,000	1.366
11. ผู้ถือหุ้นรายย่อย	423,922,907	72.406
รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น	585,496,058	100

หมายเหตุ บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นจากเดิม กลุ่มครอบครัวอ่อนโชติ มีการถือหุ้นทั้งหมด 43,233,150 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.85 ของทุนจดทะเบียนบริษัท ณ ข้อมูลเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และเมื่อช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2558 นายสนั่น ศิริพนิชสุธา ได้เริ่มเข้าซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นต้นมา จนกระทั่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทำให้โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นของกลุ่มครอบครัวศิริพนิชสุธา โดยมีการถือครองหุ้นจำนวนทั้งหมด 38,363,190 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 6.55 ของทุนจดทะเบียนบริษัท พร้อมทั้งยังมีการเปลี่ยนแปลงคณะผู้บริหารชุดใหม่ กรรมการบริษัทฯ มีจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัทฯ	ตำแหน่ง
1. พล.ต.ต.สหัสชัย อินทรสุขศรี	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายประทีป อนันตโชติ	รองประธานกรรมการบริษัท
3. นายสนั่น ศิริพนิชสุธา	กรรมการผู้จัดการและกรรมการ
4. นางภวิญญา กฤตชาติ	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
5. นายวิรัตน์ จันทรศิริวัฒนา	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6. นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
7. นายอภิชาติ ศิวโมกข์	กรรมการ
8. Mr.Glen Lau Lian Seng	กรรมการ
9. Mr.Ooi Boon Aun	กรรมการ

บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อบริษัท : บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 ทุนจดทะเบียน : 150 ล้านบาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
 เลขทะเบียนบริษัท : 0105555108663
 จัดตั้งเมื่อวันที่ : 24 กรกฎาคม 2555
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับขายโดยขณะนี้มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการ
 พัฒนา 1 โครงการ ชื่อ “โครงการ Origins บางมด-พระราม 2” ตั้งอยู่บนที่ดิน 2
 แปลง แบ่งออกเป็น

- เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา
- เนื้อที่ 60 ตารางวา

หมายเหตุ ที่ดินรวมถึงสิ่งก่อสร้างดังกล่าวได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันการ
 ชำระหนี้สินเชื่อธนาคารขนาด จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 330,000,000
 บาท บริษัทคาดว่าโครงการนี้จะพัฒนาเสร็จและพร้อมโอนให้แก่
 ลูกค้านี้ได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2558 เป็นต้นไป

- ราคาซื้อ-ขาย ห้องชุดของโครงการโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1.65 ล้านบาทต่อหน่วย
- อาคารสูง 19 ชั้น จำนวน 371 ห้อง พร้อมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องปรับอากาศ
- มูลค่ารวมประมาณ 619.40 ล้านบาท
- เอกสารสิทธิที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ 6930 และ 17321 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 2-3-81 ไร่ หรือ 1,181.00 ตารางวา แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
- การก่อสร้างยังคงใช้เงินพัฒนาโครงการส่วนที่เหลืออีกเพียง 25 ล้านบาทโดยประมาณ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5 ของมูลค่าของเงินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการทั้งหมด และคาดว่าจะการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จในช่วงเดือน กุมภาพันธ์ 2559 และสามารถโอนให้แก่ลูกค้าได้ในเดือน มีนาคม 2559
- ห้องชุดที่ขายไปทั้งหมดมีการวางมัดจำ โดยทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำและเงินดาวน์คิดเป็นร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุด
- ณ ปัจจุบัน มีลูกค้าจองห้องชุดของโครงการแล้วทั้งสิ้น 331 หน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน(%)
บมจ.กรีน รีซอร์สเซส	150,000	100

(เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญของโอริน โดยได้รับโอนหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้นและชำระเงินค่าซื้อขายตามสัญญาให้แก่ผู้ขายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ดังกล่าว จึงส่งผลให้โอรินมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท)

1.3.2 กลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน

บริษัท เอชีดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด

เอชีดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (บริษัทย่อย) สถานที่ตั้ง อาคารเลขที่ 405 ชั้น 4 ซอย 13 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558 ทะเบียนเลขที่ 0125558006551 มีทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน)

วัตถุประสงค์ของบริษัท

บริษัท เอ ซี ดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ได้ก่อตั้งขึ้นเนื่องจากได้เล็งเห็นความสำคัญของพลังงานทดแทน ที่เกิดขึ้นภายในประเทศ เพราะประเทศไทยเป็นประเทศที่มีภูมิประเทศและอากาศเหมาะสม อุดมไปด้วยทรัพยากรต่าง ๆ เช่น แสงอาทิตย์ ลม น้ำ ทั้งนี้ยังเป็นประเทศเกษตรกรรม โดยเป็นประเทศผู้ส่งออกสินค้าการเกษตรเป็นอันดับต้นของโลก ซึ่งผลพลอยได้ที่เกิดขึ้น สามารถนำมาเป็นแหล่งเชื้อเพลิงในการผลิตไฟฟ้า โดยไฟฟ้าที่บริษัททำการผลิตได้นั้นจะจำหน่ายให้กับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย การไฟฟ้านครหลวง และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

จากนโยบายของภาครัฐบาลให้ความสำคัญด้านพลังงานทดแทน โดยเฉพาะพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์จึงได้มีมาตรการอย่างเป็นรูปธรรมและเร่งให้เกิดโครงการของโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ประเภทติดตั้งบนพื้นดิน ซึ่งบริษัท เอ ซี ดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ได้เข้าร่วมโครงการดังกล่าว จากนโยบายและแผนงานต่าง ๆ ของภาครัฐที่มุ่งจะสร้างความมั่นคงของพลังงานของประเทศ โดยใช้พลังงานทดแทนที่หาได้ภายในประเทศมากขึ้น บริษัท ฯ จึงมีความประสงค์ที่จะทำธุรกิจนี้โดยเริ่มจากโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจากการสนับสนุนของกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นซึ่งคือนักธุรกิจข้ามชาติ บริษัท ฯ ได้ร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับผู้ผลิตแผงโซลาร์เซลล์ระดับโลก ได้แก่ Yingli Solar และสร้างความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ให้บริการติดตั้งรายใหญ่จากประเทศจีนซึ่งสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ให้แก่บริษัทที่มีชื่อเสียงในประเทศไทยมาหลายแห่ง และได้เตรียมบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ไว้เพื่อทำธุรกิจ บริษัท ฯ มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานทดแทนให้มีกำลังการผลิตรวม 100 เมกกะวัตต์ภายใน 2 ปี

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น</u>	<u>จำนวนหุ้น</u>	<u>สัดส่วน(%)</u>
1. บมจ.กรีน รีซอร์สเซส	4,999,996	99.9996
2. พล.ต.ต.สหัสชัย อินทรสุขศรี	1	0.0001
3. นายประทีป อนันตโชติ	1	0.0001
4. นายสนั่น ศิริพนิชสุธา	1	0.0001
5. บริษัท ออลเทอร์เนทิฟ เอ็นเนอร์ยี่ เทค จำกัด	1	0.0001

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัทและสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 มีนาคม 2559

1.3.3 กลุ่มธุรกิจบริการ

■ บริษัท กรีน พลัส แอสเซท จำกัด

เดิมชื่อ บริษัท บูสท์พลัส จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท กรีน พลัส แอสเซท จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2558 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105555054202 สถานที่ตั้ง อาคารเลขที่ 405 ชั้น 2 ซอย 13 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2555 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วจำนวน 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) ประกอบธุรกิจรับจ้างจัดงานทั้งภายในและภายนอกสถานที่ทุกรูปแบบ จัดคอนเสิร์ต และ จัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน(%)
1. บมจ.กรีน รีซอร์ส เซส	2,999,991	99.9991
2. นายประทีป อนันตโชติ	4	0.0004
3. นายสนั่น ศิริพนิชสุธา	3	0.0003
4. นางสาววรรกร ค้างพร้อม	1	0.0001
5. นางสาวญาณิศา ศิริปณวัฒน์	1	0.0001

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือรับรองบริษัทและสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 2 กันยายน 2559

■ **บริษัท เมคดาลิษฐ์ วิชั่น จำกัด**

ในปี 2552 บริษัทลงทุนในบริษัท เมคดาลิษฐ์ วิชั่น จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจ บริการรับเขียน จัดทำ ออกแบบ และพัฒนาเว็บไซต์ และโฮมเพจ รับโฆษณา ออกแบบโฆษณาและบริการประชาสัมพันธ์ โดยผ่านระบบอินเทอร์เน็ต สายโทรศัพท์ เกมสื่อนไลน์ มูลค่าลงทุน 17.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 89 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่ในเดือนกันยายน ปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่น ของบริษัท เมคดาลิษฐ์ วิชั่น จำกัด จำนวน 17.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินงานจากธุรกิจเครื่องเล่นสันทนาการ เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง บริษัท เมคดาลิษฐ์ วิชั่น จำกัด ต้องอาศัยการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ควบคู่ไปกับสินค้าดังกล่าว ฝ่ายบริหารจึงมีมติให้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่นดังกล่าวทั้งจำนวน เป็นจำนวนเงิน 17.8 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ 17.8 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ในปี 2558 บริษัทฯ ยังไม่มีพัฒนาการใดที่สำคัญในการประกอบธุรกิจที่เป็นนัยสำคัญ

แผนงานที่จะทำในอนาคต ในปัจจุบันไม่มีธุรกรรมใดๆ เกิดขึ้นแล้ว ฝ่ายบริหารจึงขอเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา กำหนดแนวทางในการเลิกกิจการ (ปิดบริษัท) บริษัท เมคดาลิษฐ์ วิชั่น จำกัด (MV) เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

1. ไม่มีธุรกรรมใด ๆ เกิดขึ้นแล้ว
2. ไม่มีพนักงานปฏิบัติงานแล้ว
3. ปิดงบการเงินเปล่ามาโดยตลอด
4. มีสถานะเป็นลูกหนี้ของบริษัท GREEN
5. ขาดทุนสะสมประมาณ 34 ล้านบาท

ซึ่งหากบริษัทยังคงอยู่ต่อไป อาจจะส่งผลกระทบต่อภาระขาดทุนเพิ่มขึ้น และไม่ทำให้บริษัทแม่ได้รับประโยชน์ใด ๆ เลย จึงมอบหมายให้เลขานุการบริษัทนำเรื่องดังกล่าวหารือที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อหาแนวทางที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ และ ผู้ถือหุ้นให้มากที่สุด

รายชื่อผู้ถือหุ้นมีรายนามดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน(%)
1. บมจ.กรีน รีซอร์ส เซส	1,780,000	89.00
2. นายทวีศักดิ์ สมานชื่น	25,000	1.25
3. นายสุเวช สุวรรณชนะ	10,000	0.50
4. นางสาวนิศากร เอียดเฉลิม	11,520	0.576
5. นายคริส โตเฟอร์ ฟิลิป เป๊ปเปิร์ต	40,000	2.00

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน(%)
6. นายจอห์นคริสโตเฟอร์ ลอตซ์	20,000	1.00
7. นายเจฟเฟอร์ ลิน ริด	16,740	0.837
8. นายคามา โจ ริด	16,740	0.837
9. นายยานนิค มีนาร์	20,000	1.00
10. นายลิม ลีของ ฮัว	20,000	1.00
11. นายเค ฮาเซกาวา	40,000	2.00

แผนงานในอนาคตเพื่อการขยายธุรกิจของบริษัท

เนื่องจากบริษัท กรีน รีซอร์ส เซส จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น และมีการปรับเปลี่ยนผู้บริหารชุดใหม่จึงมีการวางแผนงานในอนาคตดังนี้

ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (เดิม) โครงการรื้อคเคเซีย ซึ่งกำลังพัฒนาโครงการ และมีการรับรู้รายได้บางส่วนเมื่อไตรมาสที่ 4 ของงบการเงินรวมประจำปี 2558

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ใหม่) โครงการ ออริจินส์ คอนโด บางมด-พระราม 2 จำนวน 371 ห้องชุด คาดการณ์ว่าจะโอนอาคารชุดให้กับลูกค้าได้พร้อมรับรู้รายได้ช่วง ไตรมาส 1 ของปี 2559

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นใหม่ภายในอนาคต คณะกรรมการบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการต่างๆ ที่จะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์และผลตอบแทนที่ดีที่สุด

ธุรกิจพลังงาน

ผู้บริหารมีความเห็นว่า ธุรกิจพลังงานทดแทนเป็นธุรกิจที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง เช่น SOLAR, พลังงานลม, พลังงานน้ำ เป็นต้น ซึ่งคาดการณ์ว่าในอนาคตน้ำมันกำลังจะลดลง ก๊าซธรรมชาติจะเข้ามามีบทบาทมากขึ้น และผู้บริหารเล็งเห็นว่าธุรกิจดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่มากขึ้น และมีความพยายามทำให้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นตามไปด้วย เป็นการปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์และเพิ่มมูลค่าของบริษัทฯ ให้มากขึ้น และขยายฐานธุรกิจให้สามารถมีศักยภาพในการแข่งขันของธุรกิจในอนาคตได้อย่างยั่งยืน จึงได้จัดตั้ง บริษัท เอชีดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ขึ้น เพื่อรองรับการประกอบธุรกิจภายในอนาคต

ธุรกิจอื่นๆ

คณะกรรมการบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการต่างๆ ที่จะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์และผลตอบแทนที่ดีที่สุด

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์หลักจำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้ของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเป็นรายได้จากธุรกิจเครื่องเล่นสันทนาการ ส่วนรายได้จากการบริการจัดงานเป็นรายได้จากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					
	2558 ¹		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากธุรกิจเครื่องเล่นสันทนาการ ²	-	-	3.61	7.02	5.91	6.60
รายได้จากธุรกิจบริการจัดงาน ³	0.54	1.33	47.12	91.62	79.71	88.96
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ⁴	9.35	23.08	-	-	-	-
รายได้อื่น ⁵	30.62	75.59	0.70	1.36	3.98	4.45
รายได้รวม	40.51	100	51.43	100	89.60	100

หมายเหตุ ¹ ข้อมูลอ้างอิงจากรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

² บริษัทมีนโยบายในการหยุดดำเนินธุรกิจดังกล่าวตั้งแต่ปี 2556 โดยในเดือน พฤษภาคม บริษัทได้จำหน่ายที่ดินพร้อมโรงงานผลิตสินค้าให้แก่บริษัทเอกชนรายหนึ่ง และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยที่บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามหมายเหตุ 4

³ รายได้จากธุรกิจบริการจัดงานในระหว่างปี 2556-2558 บริษัทย่อยมีผลประกอบการจากธุรกิจบริการลดลงอย่างต่อเนื่องเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ และการแข่งขันในกลุ่มธุรกิจจัดงาน จัดการแสดงต่างๆ มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ขณะที่ผลตอบแทนน้อย ฝ่ายบริหารจึงพิจารณาให้อยู่ระหว่างการวางแผนการดำเนินงานในการประกอบธุรกิจ

⁴ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2559 บริษัทเริ่มโครงการแล้วทั้งหมด 2 โครงการ ประกอบด้วย

1. โครงการ ร็อคเซีย เริ่มโครงการเมื่อปี 2556 จนถึงปัจจุบัน มูลค่าของโครงการโดยประมาณ 211 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมี 4 อาคาร อาคารละ 75 ห้องชุด รวมทั้งหมดโครงการ 300 ห้องชุดดังละเอียดต่อไปนี้

โครงการ ร็อคเซีย	ความคืบหน้าการก่อสร้าง	หมายเหตุ
อาคาร 1	100%	งานก่อสร้างเสร็จ 100% ห้องชุดพร้อมโอนซึ่งในไตรมาส 4 ของปี 2558 บริษัทฯ รับรู้อยู่ได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ “โครงการร็อคเซีย”
อาคาร 2	89.31%	อยู่ระหว่างการพัฒนา
อาคาร 3	91.65%	อยู่ระหว่างการพัฒนา
อาคาร 4	96.92%	อยู่ระหว่างการพัฒนา

2. โครงการ ออริจินส์ คอนโด บางมด-พระราม 2 บริษัทลงทุนโดยการเข้าซื้อหุ้น 100% ด้วยวงเงิน 160 ล้านบาท ในบริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โครงการดังกล่าว สร้างเสร็จแล้ว 100% หลังจากบริษัทฯ รับโอนหุ้นจำนวน 150,000 หุ้น เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 ซึ่งมีมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 620 ล้านบาท บริษัทคาดการณ์ว่าจะรับรู้รายได้จากการขายคอนโดในไตรมาส 1 ของปี 2559 เป็นต้นไป

⁵ รายได้อื่นๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ หนี้สูญรับคืน และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น

2.2 การวิเคราะห์ทางการตลาด

2.2.1 การตลาด

■ กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

คอนโดร็อคเซีย เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ใกล้สถาบันการศึกษาที่เจาะกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นกลุ่มผู้สนใจลงทุนในการทำธุรกิจให้เช่าห้องพักแก่นักศึกษามหาวิทยาลัย และกลุ่มผู้ประกอบการที่สนใจซื้อห้องพักเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่บุตรหลาน โดยโครงการได้ใช้กลยุทธ์การออกแบบให้เหมาะสมกับการดำเนินชีวิตวัยเรียน ด้วยห้องพักตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบชุด พร้อมเครื่องใช้ไฟฟ้าครบเซต มีระบบรักษาความปลอดภัยมาตรฐานสูงสุดตลอด 24 ชม. Wifi Internet ให้บริการค้นคว้าหาข้อมูลเพื่อทำรายงานและเตรียมสอบ มีร้านค้าอำนวยความสะดวก ได้แก่ ร้านสะดวกซื้อ, ร้านอาหาร, ร้านซักรีด, ร้านตัดผม รวมทั้งบริการพื้นที่จอดรถและแม่บ้านทำความสะอาด โดยโครงการจะมุ่งเน้นไปที่การใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การตกแต่งที่ทันสมัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการหลากหลาย พร้อมการออกแบบห้องชุดที่มีความแปลกใหม่ให้ความคุ้มค่าในการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

จากการวิเคราะห์ สินค้ามีจุดแข็งเพียงไม่กี่ด้าน ด้วยเป็นการซื้อสินทรัพย์เข้ามาพัฒนาเพื่อขายเป็นคอนโดมิเนียม ส่วนใหญ่จะได้เปรียบเรื่องราคาขายเพราะราคาที่ซื้อส่วนใหญ่จะซื้อต่ำกว่าราคาประเมิน จึงขายได้ถูกกว่าคอนโดที่พัฒนาขึ้นมาใหม่ ซึ่งจุดแข็งของอาคารที่วิเคราะห์ คือ ประเภทห้องขนาดเล็ก หรือห้องแบบสตูดิโอ (Studio) ที่ขนาดค่อนข้างกะทัดรัดเหมาะแก่การอยู่อาศัยของครอบครัวเดี่ยว แต่ราคาต้องถูกกว่าห้อง 1 ห้องนอน และมีลิฟท์ซึ่งเป็น Facility ที่ดีสำหรับอาคารขนาด 4 ชั้น และ ถนนโครงการกว้าง 8 เมตร ที่ไม่แออัดเหมือนโครงการฯ อื่นๆ ที่ทำไว้ 6 เมตร ทั้งนี้ยังมีจุดอ่อนที่ต้องหาทางพัฒนาต่อเพื่อสนับสนุนงานขายต่อไป

วิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย**กลุ่มเป้าหมายที่ 1**

- ✓ นักศึกษามหาวิทยาลัยมหาสารคาม
- ✓ นักศึกษา ม.ราชภัฏมหาสารคาม

ลักษณะการใช้ชีวิต ส่วนใหญ่จะใช้ชีวิตอยู่ในมหาวิทยาลัยกว่า 7-8 ชั่วโมงต่อวันเพื่อศึกษา หรือ พบปะเพื่อน และเวลาหลังเลิกเรียนมั่วนวมตัวที่สรรพสินค้า เช่น ห้างเสริมไทยคอมเพล็กซ์ ห้างบิ๊กซีช่วงเย็นบางกลุ่มที่รายรับไม่มาก จะทานอาหารตามสั่งบริเวณที่พัก บางกลุ่มเลือกทานที่ร้านอาหาร ชอบสถานบันเทิงยามค่ำคืนที่ที่พักส่วนใหญ่อยู่ไม่ไกลจากสถานศึกษา

กลุ่มเป้าหมายที่ 2

- ✓ อาจารย์ในมหาวิทยาลัยมหาสารคาม
- ✓ อาจารย์ในมหาวิทยาลัยราชภัฏ
- ✓ ข้าราชการในจังหวัดมหาสารคาม
- ✓ หมอและพยาบาลในจังหวัด

ลักษณะการใช้ชีวิต มีวันหยุดเสาร์ – อาทิตย์เป็นหลัก ส่วนใหญ่เข้างาน 8.00 – 15.00 น. (ยกเว้นกลุ่มพยาบาล เข้าเป็นกะ) มีรายได้ไม่สูงมาก แต่มีรายรับนอกเหนือจากงานประจำค่อนข้างเยอะส่วนใหญ่จะพักบ้านพักราชการ และซื้อสังฆภัณฑ์ไว้เพื่อปล่อยเช่าให้กับกลุ่มนักศึกษาเพื่อเป็นการทุนระยะยาว

กลุ่มเป้าหมายที่ 3

- ✓ ร้านอาหาร
- ✓ ร้านเบเกอรี่ คอฟฟี่
- ✓ ร้านขายของชำ หรือ อะไหล่รถ

ลักษณะการใช้ชีวิต ส่วนใหญ่ไม่มีวันหยุด เปิดกิจการทุกวันและดำเนินการด้วยตัวเอง ไม่ให้พนักงานเก็บเงินการใช้ชีวิตหากอยู่ในกลุ่มค้าขาย จะใช้ชีวิตหลังปิดร้านเพื่อหาร้านอาหารอร่อยๆ ทาน หรือ ทำทานที่บ้านเอง ส่วนกลุ่มร้านอาหารจะมีช่วงเช้าและกลางวันที่จะเป็นช่วงเวลาพักผ่อน สามารถพาครอบครัวไปชมภาพยนตร์ เดินซื้อสินค้าตามสรรพสินค้าได้

กลุ่มเป้าหมายที่ 4

- ✓ พนักงานธนาคารทุกธนาคาร
- ✓ พนักงานในห้างสรรพสินค้า
- ✓ พนักงานประจำศูนย์จำหน่ายรถยนต์
- ✓ พนักงานโรงแรม

ลักษณะการใช้ชีวิต ส่วนใหญ่เป็นพนักงานที่ต้องประจำอยู่ที่ออฟฟิศ หรือ ตามโชว์รูม หรือ เคา์เตอร์รับลูกค้า ส่วนใหญ่หลังเลิกงานจะเข้าสรรพสินค้าเพื่อเลือกซื้ออาหารสำเร็จรูปเข้าบ้าน หรือ รับประทานที่ศูนย์การค้า หรือตามร้านอาหารตามสั่งทั่วไปซึ่งเป็นร้านราคาไม่แพงมาก จากการวิเคราะห์ ส่วนใหญ่เป็นงานบริการ จะไม่ได้หยุดวันหยุดเสาร์ – วันอาทิตย์ จะได้หยุดวันธรรมดา สัปดาห์ละ 1 วัน เพื่อพักผ่อนและทำงานบ้าน เป็นวัยที่กำลังสร้างเนื้อสร้างตัว ต้องการพัฒนาจากการเช่าห้อง เป็นการซื้อสินทรัพย์ด้วยตัวเอง หรือเพื่อขยายตัวลงทุนระยะสั้น

คอนโด ออริจินส์ บางมด-พระราม 2 ลักษณะอาคารชุดพักอาศัย 19 ชั้น ห้องพักอาศัย 367 ยูนิต ร้านค้า 4 ยูนิต รวมทั้งโครงการคิดเป็น 371 ยูนิต เนื่องจากการก่อสร้าง 2 ไร่ 3 งาน 75 ตารางวา บนทำเล ถนนพระราม 2 ราคาเริ่มต้นที่ 1.29 (ณ วันเปิดตัวโครงการ มีนาคม 2556) ขนาดห้อง 26.50 – 28.50 ตารางเมตร , 33.50-39.50 ตารางเมตร, 46.50-56.00 ตารางเมตร ผ่านการรับรองจาก EIA⁶

หมายเหตุ⁶ อ้างอิงหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส.1009.5/1715 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ตามหนังสือที่อ้างอิง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณาและในการประชุมครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 คณะกรรมการผู้ชำนาญการ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ออริจินส์ บางมด-พระราม2 ของบริษัท โอริโน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ เมื่อเริ่มดำเนินโครงการแล้วต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งโครงการจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

จุดแข็งของโครงการ ออริจินส์ บางมด – พระราม 2

- ✓ วิวสวย บนคอนโด High – Rise สูง 19 ชั้น (ซึ่งในบริเวณดังกล่าว โครงการ ออริจินส์ เป็น โครงการเดียวที่เป็นคอนโดแนวสูง)
- ✓ ทำเลการเดินทางที่สะดวก สบาย ติดถนนพระราม ซึ่งเป็นเส้นทางใหม่ในการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจที่สะดวกสบายไม่แพ้ทางด่วน และโครงการทางพิเศษบางพลี – บางขุนเทียน หรือวงแหวนใต้ และเป็นแหล่งสาธารณูปโภคต่างๆ มากมาย อาทิ เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล, คาร์ฟูร์, โลตัส, Big C, โฮมโปร และโรงพยาบาล เป็นต้น
- ✓ ระบบรักษาความปลอดภัย หลายขั้นตอน ที่ลูกค้าสามารถรับรู้ถึงความปลอดภัย
- ✓ ติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงหัวลำโพง – มหาชัย)
- ✓ ผ่านการรับรองจาก EIA เรียบร้อยแล้ว

✓ โครงการ คอนโด ออริจินส์ บางมด – พระราม 2 มียอดการจองแล้วประมาณ 90 % เหลือที่ยังรอการขายประมาณ 35 ยูนิต (ข้อมูล ณ วันที่ 1 มีนาคม 2559)

✓ ปัจจุบัน ราคาห้องชุดได้ปรับขึ้นแล้วหลังจากการเปิดตัวโครงการ

■ กลยุทธ์ทางด้านราคา

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาขายที่ให้ความคุ้มค่าแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยบริษัทฯ จะทำการสำรวจราคาของกลุ่มแข่งขันในตลาดที่ตั้งที่ใกล้เคียงและกำหนดราคาในระดับที่สามารถแข่งขันได้แต่ให้พื้นที่ใช้สอยและความสะดวกสบายที่มากกว่า

■ กลยุทธ์ทางการส่งเสริมการขาย

บริษัทฯ เน้นกลยุทธ์การส่งเสริมการขายในช่วง Pre-sale ของการเปิดโครงการ ได้เน้นการประชาสัมพันธ์โครงการตามสถานที่ต่างๆ โดยหลังการ Pre-sale แล้ว บริษัทจะเน้นการนำการตลาดด้วยข้อเสนอทางการเงินเพื่อแบ่งเบาภาระและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย อาทิ โปร โมชั่น การให้ส่วนลด เป็นต้น รวมถึงการกระตุ้นให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายว่า เมื่อซื้อโครงการดังกล่าวไปแล้วจะสามารถสร้างรายได้ให้แก่ลูกค้าได้อย่างแน่นอน

■ กลยุทธ์ทางการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ เน้นช่องทางการจัดจำหน่ายหลักผ่านทางทีมงานขาย โดยบริษัทฯ จะมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายเพื่อเป็นการสร้างแรงกระตุ้นแก่พนักงาน มีการอบรมพนักงานตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐานเริ่มแรกแก่ลูกค้าที่โทรศัพท์เข้ามาสอบถาม ขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญา การส่งมอบบ้านและบริการหลังการขาย

ทั้งนี้ จากการที่กลุ่มลูกค้าในปัจจุบันมีการเปิดรับเทคโนโลยีมากขึ้น บริษัทฯ จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยใช้สื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการใช้สื่อแบบเครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) ทาง Facebook ในการนำเสนอภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร เพื่อสร้างความเชื่อมั่น เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการเข้าถึงข้อมูลได้หลากหลายวิธี

สรุปผลการวิเคราะห์ทางการตลาด (Summary Analysis) โครงการรีอ็อกเซีย คอนโด จ.มหาสารคาม

Situation

- จุดแข็งของอาคารที่วิเคราะห์ คือ ประเภทห้องขนาดเล็ก หรือห้องแบบสตูดิโอ (Studio) ที่ขนาดค่อนข้างกะทัดรัดเหมาะแก่การอยู่อาศัยของครอบครัวเดี่ยว แต่ราคาต้องถูกกว่าห้อง 1 ห้องนอน และมีลิฟท์ซึ่งเป็น Facility ที่ดีสำหรับอาคารขนาด 4 ชั้น และ ถนนโครงการกว้าง 8 เมตร

Price and Area

- ห้องสตูดิโอช่วงราคาตลาดไม่ควรเกิน 23,000-26,000 ต่อ ตรม. หรือ ราคาเริ่มชั้นแรกที่ 580,000 - 650,000 บาท

Functional

- โครงการรีอ็อกเซียก็สามารถพัฒนารูปแบบให้เป็น 1 ห้องนอนกับห้องนอนกับห้องครัว
- (ควรขายราคาแบบห้อง สตูดิโอ)
- การตลาดเห็นว่า โครงการดังกล่าวควรมีการขายแบบ ห้องเปล่า (Empty Room) ซึ่งจะสามารถทำราคาเพื่อแข่งขันการขายได้โดยให้ลูกค้าเป็นผู้กำหนดซึ่งอาจยังไม่ต้องตกแต่งห้องล่วงหน้า แต่มี Lead Times สำหรับ Fully Furnished 1-2 เดือน

Absorption Rate

- จากภาพรวมการซื้อ - ขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ในจังหวัดมหาสารคาม มีอุปสงค์ค่อนข้างน้อย จึงต้องสร้างบรรยากาศต่างๆ ให้เกิดกระแส และความสนใจใน การซื้อ - ขาย เพิ่มขึ้น และดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

Theories of Motivation

- ซื้อเพื่อดำรงชีพ และ เพื่อความปลอดภัย
- Life Style เช่น ใช้กระเป๋าราคาประหยัด หรือกินอาหารตามร้านข้างทางธรรมดา ร้านตามสั่งต้องการของจำเป็นในการดำรงชีวิตหากซื้อคอนโด เช่น TV เครื่องใช้ร่จมอเตอร์ไซค์ หรือรถอีโก้การ์ ส่วนใหญ่เป็นพนักงานปฏิบัติการ พยาบาล เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ส่วนใหญ่รายได้ 18,000 บาทขึ้นไป ชอบเดินตลาดนัด หรือ ชอบเดินห้าง

Target Approach

- กลุ่มนักศึกษา ให้ผู้ปกครองซื้อไว้เพื่ออาศัยระหว่างศึกษาและขายหรือปล่อยเช่าต่อ
- กลุ่มข้าราชการซื้อไว้เพื่อปล่อยเช่าระยะยาว หรืออาศัย
- กลุ่ม SME ซื้อไว้เพื่อปล่อยเช่าระยะยาว หรืออาศัยเอง
- กลุ่มพนักงาน ซื้อไว้เพื่ออาศัยเอง หรือ ปล่อยขายคาวนระยะสั้น

โครงการเดิมชื่อ คือ “ศูนย์หอพัก ตักสิลา” ซึ่งโดยส่วนใหญ่คนในพื้นที่รู้จักเป็นอย่างดีว่าเป็นอพาร์ตเมนต์ หรือ หอพัก ที่สร้างเพื่อให้นักศึกษาไว้เช่าเป็นรายเดือน ดังนั้นในกรณีนี้คือการ Renovate เพื่อขายคอนโด นอกจากการปรับเปลี่ยนโฉม

หน้า หรือ รูปแบบภายนอกแล้ว พร้อมเปลี่ยนชื่อใหม่ “โครงการรีอเคเซีย” เพื่อกระตุ้นแรงซื้อจากการกลุ่มเป้าหมาย หรือ สร้างความสนใจ แตกต่างขึ้นอีกครั้ง

สรุปผลการวิเคราะห์ทางการตลาด (Summary Analysis) โครงการคอนโด ออริจินส์ บางมด-พระราม2

Situation

- จุดแข็งของอาคารที่วิเคราะห์ คือ มีห้องหลายขนาดให้เลือกสรร ดังนี้ 1.Superior Design 28 ตารางเมตร 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ห้องรับแขก 1 มุมบริการ 2.ห้อง Super Deluxe Design รวม 2 ห้องของห้องขนาด 56 ตารางเมตร 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องรับแขก 1 มุมบริหาร 3. ห้อง Deluxe Design ขนาด 33,39,44,46.5 ตารางเมตร 1 ห้องนอน 1 ห้องรับแขก 1 มุมบริการ

Price and Area

- ราคาเริ่มต้นที่ 64,500.- บาท/ตารางเมตร และราคาจะเพิ่มขึ้นตามความสูงของชั้น

Functional

- Lobby โถงทางเข้าขนาดใหญ่, สวนพักผ่อนขนาดใหญ่บริเวณด้านหน้าโครงการ แบบ Tunnel Tropical Garden , Sky Fitness , สระว่ายน้ำ
- (ห้องเอนกประสงค์ขนาดใหญ่แบบ inside-out Garden (Common room) , มุมอ่านหนังสือพร้อม Wifi
- ระบบรักษาความปลอดภัยที่มีหลายขั้นตอน เพื่อเพิ่มความปลอดภัยต่อลูกบ้านที่มาอาศัยอยู่

Absorption Rate

- จากภาพรวมการซื้อ - ขายส่งหาพันธมิตรประเภทคอนโดมิเนียมปัจจุบันบริเวณดังกล่าว โครงการ ออริจินส์ ยังไม่มีคู่แข่งมากนัก

Theories of Motivation

- ซื้อเพื่อดำรงชีพ เพื่อความปลอดภัย และซื้อเพื่อเก็งกำไร
- กลุ่มเป้าหมายจะมี lifestyle ที่ทันสมัยและรักความสะดวกสบาย

Target Approach

- กลุ่มนักศึกษา ให้ผู้ปกครองซื้อไว้เพื่ออาศัยระหว่างศึกษาและขายหรือปล่อยเช่าต่อ
- กลุ่มข้าราชการซื้อไว้เพื่อปล่อยเช่าระยะยาว หรืออาศัย
- กลุ่ม SME ซื้อไว้เพื่อปล่อยเช่าระยะยาว หรืออาศัยเอง
- กลุ่มพนักงาน ซื้อไว้เพื่ออาศัยเอง หรือ ปล่อยขายคาวนระยะสั้น
- กลุ่มนักลงทุนระยะสั้นซื้อเพื่อเก็งกำไร

2.2.2 สถานะการแข่งขันทางการตลาด

ปัจจุบันจะเห็นว่ามีโครงการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า ร้านค้าประเภทขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น เฟอร์นิเจอร์ ต่างมาเปิดที่จังหวัดมหาสารคาม ดังนั้น แนวโน้มความเจริญของจังหวัดมหาสารคามมีการพัฒนาขึ้นเรื่อยๆ อีกทั้ง การพัฒนาการศึกษา มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล จะทำให้จังหวัดมหาสารคามมีความเจริญเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ จังหวัดมหาสารคาม ยังมีการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวเมื่อมีการเปิดการค้าเสรี ดังนั้นจังหวัดมหาสารคามจะเป็นจังหวัดที่เพื่อนบ้านของไทย เช่น จีน เวียดนาม ลาว ส่งนักเรียนมาศึกษาเพิ่มขึ้น หลักสูตรการศึกษา ไม่ว่าจะเป็นภาษาต่างชาติ เช่น ภาษาเกาหลี ก็มีเปิดสอนในมหาวิทยาลัย มหาสารคาม ซึ่งอนาคตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม จะมีการเปิดภาควิชาแพทยศาสตร์ (แผนปัจจุบัน) จะเห็นได้จากการพัฒนาโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยมหาสารคาม

ตลาดคอนโดมิเนียมให้เข้าพักอาศัยในบริเวณรอบมหาวิทยาลัยมหาสารคามทั้งเก่าและใหม่ มีความเป็นไปได้ในการพัฒนา เนื่องจากจำนวนอุปทานยังน้อยกว่า จำนวนนักศึกษาที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในทุกๆ ปี นักศึกษาส่วนใหญ่จะเป็นชาวต่างถิ่น ที่อาศัยอยู่ในเขตภาคอีสาน และในจังหวัดที่ใกล้เคียงกับจังหวัดมหาสารคาม นอกจากนี้ยังมีนักศึกษาจากประเทศเพื่อนบ้าน เข้ามาศึกษาในจังหวัดมหาสารคาม แก่ ชาวจีน และชาวเวียดนาม เป็นต้น

แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของบุคคลากรทางการศึกษา มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากการขยายหลักสูตรการศึกษาของมหาวิทยาลัย ซึ่งบริเวณที่น่าสนใจเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในเขตบริเวณรอบรั้วมหาวิทยาลัยซึ่งบริเวณดังกล่าว ยังไม่มีคู่แข่งมากนัก และยังเป็นบริเวณที่สะดวกในการคมนาคมของนักศึกษา (ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย)

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

- ไม่มี -

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบมีมูลค่าประมาณ 10.34 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการรื้อเคหะ

อาคาร	งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (%)
อาคารรื้อเคหะ 1 (อาคาร K)	-
อาคารรื้อเคหะ 2 (อาคาร L)	10.69
อาคารรื้อเคหะ 3 (อาคาร M)	8.35
อาคารรื้อเคหะ 4 (อาคาร T)	3.08

รายละเอียดเพิ่มเติม

อาคารรื้อเคหะ 1 (อาคาร K) มีจำนวน 75 ยูนิต ซึ่ง ณ ปัจจุบัน งานก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ 100% สามารถขายและโอนได้เลข มีมูลค่าการก่อสร้างทั้งหมดคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 44.26 ล้านบาท

อาคารรื้อเคหะ 2 (อาคาร L) มีจำนวน 75 ยูนิต งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จคิดเป็นร้อยละ 89.31 ยังเหลืองานที่ยังไม่ได้ส่งมอบคิดเป็นร้อยละ 10.69 มีมูลค่าการก่อสร้างทั้งหมดคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 47.5 ล้านบาท

อาคารรื้อเคหะ 3 (อาคาร M) มีจำนวน 75 ยูนิต งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จคิดเป็นร้อยละ 91.65 ยังเหลืองานที่ยังไม่ได้ส่งมอบคิดเป็นร้อยละ 8.35 มีมูลค่าการก่อสร้างทั้งหมดคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น ประมาณ 46 ล้านบาท

อาคารรื้อเคหะ 4 (อาคาร T) มีจำนวน 75 ยูนิต งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จคิดเป็นร้อยละ 96.92 ยังเหลืองานที่ยังไม่ได้ส่งมอบคิดเป็นร้อยละ 3.08 มีมูลค่าการก่อสร้างทั้งหมดคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 47.5 ล้านบาท

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบทั้งหมดของทุกอาคารตามสัญญาที่บริษัทจ้างผู้รับเหมาคือ บจ.ปลายฟ้า เดคคอรชั่น ซึ่งตามสัญญาจ้างผู้รับเหมาที่กำหนดส่งมอบงานทั้งหมดภายในเดือน มีนาคม 2559

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลัก

ในต้นปี 2556 ผู้บริหารเล็งเห็นว่าธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องเล่นสันทนาการ เริ่มมีความนิยมลดลงอย่างต่อเนื่องทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจ และความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงตามกระแสนิยมในปัจจุบัน ผู้บริหารจึงมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการลงทุนให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า โดยเล็งเห็นว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กำลังอยู่ในกระแสความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบัน โดยเฉพาะในพื้นที่ต่างจังหวัดซึ่งยังสามารถขยายการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้นบริษัทจึงได้เริ่มต้นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการรื้อคเซี่ยเป็นคอนโดมิเนียม ในจังหวัดมหาสารคาม โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 211 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการเริ่มต้นการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์แทนธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องเล่นสันทนาการ แต่ในการเปลี่ยนแปลงธุรกิจจากเดิมเป็นธุรกิจใหม่ บริษัทได้เล็งเห็นถึงความเสี่ยง ดังนี้

1. ประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท ยังไม่มีประสบการณ์ ความชำนาญ ในธุรกิจนี้ รวมถึง ยังไม่เป็นที่ยอมรับของลูกค้าเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทยังไม่มีชื่อเสียงในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขายกิจกรรมต่าง ๆ ล้วนต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากจนกว่าบริษัทจะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ
3. การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างสูง
4. การรับรู้รายได้ เนื่องจากธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขของระยะเวลาการลงทุนในระยะแรกของการดำเนินการธุรกิจทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากธุรกิจดังกล่าวซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของนักลงทุน
5. ความไม่ต่อเนื่องของรายได้ ระยะเวลาในการรับผลตอบแทนค่อนข้างจะช้ากว่าธุรกิจเดิมโดยปกติบริษัทจะมีรายได้ต่อเนื่องเมื่อก่อสร้างสามารถก่อสร้างแล้วเสร็จได้ตามกำหนด หากโครงการมีความล่าช้าอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ ได้เนื่องจากการรับรู้รายได้จะต้องขึ้นอยู่กับ การก่อสร้างที่เป็นไปตามกำหนดการ

อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีมาตรการรองรับความเสี่ยง ดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความรู้ความสามารถของบุคลากรเป็นสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ โครงการ (Project Manager) หรือวิศวกรผู้ควบคุม โครงการ (Project Engineer) ซึ่งต้องรับผิดชอบโครงการก่อสร้างให้เสร็จสมบูรณ์ หากบริษัทไม่มีบุคลากรดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ ดังนั้นบริษัทจึงมีนโยบายในการสรรหาและพัฒนาบุคลากร ที่มีความรู้ความสามารถเพื่อเข้ามาปฏิบัติงาน และพัฒนาโครงการและบริการที่มีคุณค่า เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง อันจะนำไปสู่ความเชื่อมั่นที่มีต่อแบรนด์องค์กร (Corporate Brand) และความสำเร็จทางธุรกิจต่อไปในอนาคต
2. ดำเนินการจัดสรรเงินลงทุนในการดำเนินการดังกล่าวไว้อย่างเหมาะสม โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน รวมทั้งไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อลดปัญหาภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. มีนโยบายในการพัฒนาโครงการที่บริษัท มีประสบการณ์ มีความชำนาญ และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอันดับแรก ขณะเดียวกันก็ให้ความสำคัญกับการศึกษาวิจัยและวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ การสำรวจวิเคราะห์โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในพื้นที่เดียวกัน และการประเมินศักยภาพของทำเลในด้านต่าง ๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการและบริการ นำไปสู่ความสำเร็จของธุรกิจต่อไป
4. เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานก่อสร้างให้งานมีคุณภาพยิ่งขึ้น และแล้วเสร็จทันตามกำหนด เพื่อให้พร้อมส่งมอบและเป็นที่พอใจของลูกค้าเจ้าของงาน พร้อมทั้งมีการควบคุมต้นทุนให้อยู่ในงบประมาณควบคุมกันไป รวมทั้งมีการวางแผนเกี่ยวกับโครงการใหม่ๆ เพื่อให้การรับรู้รายได้ของธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงแก่บริษัท

3.2 ความเสี่ยงจากการให้บริษัทยืมกู้ยืมระยะสั้น

ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ ได้มีการอนุมัติวงเงินกู้ยืมระยะสั้นให้กับบริษัท เมคดาลิสท์ วิชั่น จำกัด จำนวน 13.7 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องให้กับธุรกิจ และ โครงการพัฒนาระบบซอฟต์แวร์ออนไลน์ของบริษัทย่อย และในปี 2556 บริษัทได้มีการอนุมัติวงเงินกู้ระยะสั้นให้กับบริษัท บุสท์ พลัส จำกัด จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อเป็นทุนในการดำเนินงาน โดย บริษัท บุสท์ พลัส จำกัด มีการเซ็นสัญญาสัญญากับบริษัทหนึ่งในประเทศเกาหลีเพื่อร่วมกันจัดการแสดงของศิลปินเกาหลีในช่วงเดือน ตุลาคม ปี 2556 แต่เนื่องจากสถานการณ์บ้านเมืองในขณะนั้นทำให้ต้องเลื่อนการจัดงานตามแผนงานดังกล่าวออกไป ซึ่งปัจจุบัน บริษัท บุสท์ พลัส จำกัด กำลังอยู่ระหว่างการดำเนินงานตามแผนงานดังกล่าว คาดว่าจะสำเร็จได้ตามแผนงานที่วางไว้ เนื่องจากบริษัทมีบุคลากรที่มีความสามารถในการดำเนินงานดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการให้ความสำคัญในการดำเนินงานของบริษัทย่อย ได้แก่ การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อย เพื่อกำหนดนโยบายและควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด รวมทั้งติดตามการชำระหนี้และดอกเบี้ยให้แก่ บริษัทตามกำหนด บริษัทจึงคาดว่าไม่น่าจะมีปัญหาในการชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย

3.4 ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มักจะถูกลงโทษจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ หรือการตีความ หรือข้อบังคับทางกฎหมาย บางครั้งรุนแรงถึงขั้นโครงการถูกระงับ ถูกสั่งให้รื้อถอนหรือไม่พิจารณาเห็นชอบให้ออกใบอนุญาตการก่อสร้าง ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจ บริษัทจึงถือว่าความเสี่ยงด้านกฎระเบียบเป็นความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจสูง

บริษัทจึงมีการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีการจัดตั้งคณะทำงานจากหลากหลายหน่วยงาน ที่มีความสามารถเพื่อรับผิดชอบ ในการจัดเตรียมข้อมูลสำคัญ สำหรับลูกค้าและหน่วยงานต่างๆ

3.5 ความเสี่ยงด้านต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ให้มีคุณภาพและมาตรฐาน หากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนให้เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทมีนโยบายที่จะลดความเสี่ยงนี้ ด้วยการระดมทุนด้วยการเพิ่มทุนจดทะเบียน เพราะบริษัทไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นการลดปัญหาภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ประกอบกับบริษัทเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้บริษัทมีความน่าเชื่อถือและมีความมั่นคง รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของบริษัทล้วนแต่เป็นบุคคลที่มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงเชื่อมั่นได้ว่าบริษัท จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ ให้ประสบความสำเร็จได้เป็นอย่างดี

3.6 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานที่มีคุณภาพ

ในสถานะที่เศรษฐกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างต่อเนื่อง บุคลากร ผู้รับเหมาและแรงงานคุณภาพ เป็นที่ต้องการของตลาดด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจัดจ้างบุคลากร ผู้รับเหมาและแรงงานดังกล่าวได้ในบางช่วงเวลา จึงอาจส่งผลกระทบต่อให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้ตามคุณภาพ ระยะเวลา และต้นทุนที่กำหนดไว้ ซึ่งเหตุการณ์นี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทได้ในบางช่วงเวลา

อย่างไรก็ดี บริษัทมีนโยบายที่จะลดความเสี่ยงนี้ด้วยการสรรหา และพัฒนาบุคลากร ที่มีความรู้ความสามารถและความชำนาญ รวมถึงตลอดถึงสรรหาผู้รับเหมาและแรงงาน ผู้ออกแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกร ผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถดำเนินงานพัฒนาโครงการต่าง ๆ ให้มีคุณภาพที่ดี ได้มาตรฐาน แล้วเสร็จทันเวลา และอยู่ในระดับราคาที่แข่งขันในท้องตลาดได้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีผู้จัดการโครงการ วิศวกรโครงการ และหัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เข้าไปตรวจและควบคุมดูแลงานก่อสร้างเพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานของผู้รับเหมาและแรงงานแต่ละรายอย่างต่อเนื่อง รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาและแรงงานด้วยการคัดเลือกผู้รับเหมาและแรงงานที่มีประสบการณ์การทำงานร่วมกันกับบริษัทมาอย่างยาวนาน ซึ่งทำให้บริษัทมีความมั่นใจได้ว่าผู้รับเหมาและแรงงานเหล่านี้จะไม่ทิ้งงาน ซึ่งเป็นการลดผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าว

3.7 ความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้าง

ในช่วงปีที่ผ่านมา ธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวและเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งโครงการก่อสร้างของภาครัฐ และเอกชนต่าง ๆ มีการขยายตัวและเติบโตขึ้นเช่นเดียวกัน จึงเป็นเหตุผลทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างหลายรายการมีการปรับราคาสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคา เพราะธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนหลักที่สำคัญของการพัฒนาโครงการ คือ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ปัจจุบันเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน และผลประโยชน์ของบริษัทในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี บริษัทมีนโยบายที่จะลดความเสี่ยงนี้ด้วยการ จัดซื้อจัดจ้างและสรรหาวัสดุที่มีคุณภาพ จากแหล่งผู้ผลิตโดยตรง และได้นำระบบวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทสามารถลดต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ แต่ยังคงคุณภาพและมาตรฐาน และบริษัทจะมีการกำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ ปริมาณ ขนาด และลักษณะของผลงานไว้อย่างชัดเจน (BOQ) ทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างลงได้

3.8 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทอสังหาริมทรัพย์ มักจะถูกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง บางครั้งรุนแรงถึงขั้นโครงการถูกระงับ ถูกสั่งให้รื้อถอนหรือไม่พิจารณาเห็นชอบให้ออกใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงอย่างมากต่อธุรกิจ บริษัทจึงถือว่าความเสี่ยงด้านฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่างๆ อย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อนโยบายของภาครัฐที่เปลี่ยนแปลงไป โดยได้ดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับนโยบายที่เปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

3.9 ความเสี่ยงจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อการด้อยค่าของลูกหนี้อันเกิดมาจากที่ลูกหนี้ไม่สามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นการประเมินบนพื้นฐานจาก ความไม่แน่นอนในการรับชำระหนี้และดุลยพินิจของผู้บริหาร

ทางบริษัทจะมีการจัดทำสัญญาที่รัดกุม ในกรณีที่เป็นลูกหนี้ทางการค้า ในกรณีลูกหนี้ผิดนัดตามสัญญา ทางบริษัทก็จะเร่งดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้บริษัทฯ เกิดความเสียหายที่จะตามมา

3.10 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้นโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

3.11 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและเจ้าหนี้สัญญาเช่าการเงิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

3.12 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากมีลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้าเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทมิได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าว

การจัดการความเสี่ยงในการลงทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน บริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผล ออกหุ้นใหม่หรือออกหุ้นกู้เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1. สินทรัพย์ถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท คือ โรงงาน ที่ดิน และเครื่องจักร อุปกรณ์การผลิต มีมูลค่าสุทธิรวมตามบัญชีจำนวน 182 ล้านบาท

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. (ล้านบาท)			ภาระค่าประกัน
		2556	2557	2558	
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของ	-	-	-	-
- อาคารสำนักงานแห่งใหม่	ทำสัญญาเช่าระยะ 3 ปี	1.86	3.72	2.35	-
- ที่ดิน ¹	เจ้าของ	-	-	-	-
- ที่ดิน ²	เจ้าของ	52.87	-	-	-
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ³	เจ้าของ	108	128	128	-
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ⁴	เจ้าของ	-	-	39.43	-
- เครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิต	เจ้าของ	-	-	-	-
- อุปกรณ์สำนักงาน	เจ้าของ	3.76	1.53	3.28	-
- คราสินค้า	เจ้าของ	-	-	-	-
- โปรแกรมคอมพิวเตอร์		0.18	0.18	0.39	-
- ยานพาหนะ	เช่าซื้อ 5 ปี	-	-	8.55	-
	รวม	166.67	133.43	182.00	

หมายเหตุ: ¹ โฉนดที่ดินเลขที่ 44417 และ 44418 รวมพื้นที่ 3-3-82 ไร่ ซึ่งเดิมเคยเป็นที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยในอดีตที่ผ่านมา บริษัทใช้เป็นที่ดินตั้งของโรงงาน โดยไม่มีการคิดค่าใช้จ่าระหว่างกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ซื้อที่ดินดังกล่าวเมื่อเดือนมีนาคม 2548 เพื่อเป็นทรัพย์สินของบริษัท บริษัทได้จำหน่ายที่ดินพร้อมโรงงานดังกล่าวแล้วในวันที่ 5 มิถุนายน 2556 โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2556 เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 ผู้ซื้อ คือ บริษัท ดีชีกเนอร์ จำกัด เป็นผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท และบริษัทไม่สามารถจัดหาผู้ซื้อรายอื่นได้ โดยฝ่ายบริหารเป็นผู้พิจารณาโดยดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินตามขั้นตอนดำเนินการของบริษัท ในมูลค่า 14,500,000.00 บาท

จากการขายที่ดินที่ตั้งโรงงานพร้อมโรงงานนั้น ไม่ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจผลิตเครื่องเล่นปาเป้าเล่นสันทนาการ เนื่องจากมีการอนุมัติปิดส่วนการผลิตและการดำเนินงานในส่วนธุรกิจผลิตภัณฑ์สันทนาการเครื่องเล่น 4 ชนิด ได้แก่ เครื่องเล่นปาเป้าอิเล็กทรอนิกส์ โต๊ะพูล โต๊ะฟุตบอล และโต๊ะไพร์บอล อันเนื่องมาจากยอดขายที่ลดลงอย่างมาก และความนิยมในตัวผลิตภัณฑ์ลดลง ประกอบกับบริษัทมีทิศทางในการดำเนินธุรกิจสั่งหาริมทรัพย์ และสนับสนุนโครงการการรับจัดงานนอกสถานที่ของบริษัทย่อย ทำให้ไม่สามารถสร้างผลประกอบการที่ดีจากธุรกิจเครื่องเล่นปาเป้าอิเล็กทรอนิกส์ได้

- จึงเห็นควรในการปิดส่วนการผลิตดังกล่าวและจัดจำหน่ายสินค้าคงคลังของธุรกิจสำนักงานการทั้งหมดให้คงไว้ซึ่งวัสดุคงเหลือที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรร โครงการ The Impress ต่อไป
- ² โฉนดที่ดินเลขที่ 423 และ 424 รวมพื้นที่ 17-0-75 ไร่ โดยบริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท เมื่อเดือนมีนาคม 2548 เพื่อใช้ในการขยายโรงงานในอนาคต รวมค่าพัฒนาที่ดินจำนวน 1.31 ล้านบาท บริษัทได้นำที่ดินรอกการพัฒนาจากจัดสรรที่ดิน เพื่อขายตาม โครงการ ดิ อิมเพรส ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2557 บริษัทฯ ได้พิจารณาจำหน่ายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดิ อิมเพรส ด้วยมูลค่าสิ่งตอบแทน 144,280,000 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบสี่ล้านสองแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) สาเหตุที่ต้องจำหน่ายโครงการดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการใช้จ่ายลงทุนในโครงการดักกิลลา จ.มหาสารคาม
- ³ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 77504 77505 77506 และ 77508 รวมพื้นที่ 4-1-18 ไร่ มูลค่ารวม 128 ล้านบาท บริษัทได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อใช้ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ภายใต้ชื่อ “โครงการ ดักกิลลาครคอนโด ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น โครงการ ร็อคเซีย คอนโด”
- ⁴ ในปี 2558 บริษัทซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 136629, 136630, 136631 และ 136632 เพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท มูลค่า 40 ล้านบาท รวมพื้นที่ 80 ตารางวา สถานที่ตั้งเลขที่ 405 ซ. 13 ถ.บอนด์สตรีท ต.บางพูด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

4.2. สัญญาซื้อตราสินค้า (Trademark Agreement)

บริษัททำสัญญาซื้อตราสินค้ากับ MMC ตามสัญญาซื้อตราสินค้าลงวันที่ 8 มีนาคม 2548 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

คู่สัญญา	: Medalist Marketing Corporation (“MMC”)
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	: MMC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 26.25 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 240 ล้านบาท
ระยะเวลาของสัญญา	: มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2548 ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา
เครื่องหมายการค้า	:



รวมถึงชื่อตราสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องเล่นอิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

สิทธิที่ได้รับ	: มีสิทธิในการใช้และจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าข้างต้นแต่เพียงผู้เดียวสำหรับเครื่องเล่นอิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อจำหน่ายในพื้นที่ Territory ซึ่งหมายถึงทุกประเทศทั่วโลก ยกเว้นประเทศต่างๆ ในทวีปอเมริกา ประเทศรัสเซีย ประเทศจีน และประเทศอินเดีย ซึ่งยังคงเป็นตลาดของ MMC
----------------	---

	: ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ MMC เป็นผู้พัฒนา และทดสอบการอัปเดตโปรแกรมของเครื่องเล่นปาเป้าอิเล็กทรอนิกส์ และจะนำส่งโปรแกรมทั้งหมดให้กับบริษัท ทั้งที่เป็นโปรแกรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน โปรแกรมอัปเดต และ โปรแกรมที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคต เพื่อใช้ประกอบในเครื่องเล่นปาเป้าอิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสิทธิแต่ผู้เดียวในการจำหน่ายให้แก่ลูกค้าได้โดยตรงในพื้นที่ Territory ทั้งนี้ หากบริษัทแยกจำหน่ายเฉพาะโปรแกรมที่อัปเดต บริษัทมีข้อตกลงกับ MMC ในการแบ่งผลประโยชน์จากการจำหน่ายคนละครั้ง
ค่าซื้อสิทธิในการใช้ตราสินค้า	จำนวน USD 3,000,000 โดยแบ่งชำระดังนี้ - งวดแรก จำนวน USD 1,500,000 ชำระในวันที่เซ็นสัญญาฉบับนี้ และสัญญา สนับสนุนการค้า เนินธุรกิจ (Supporting Agreement) - ส่วนที่เหลือ ชำระเป็นรายเดือนๆ ละ USD 150,000 โดยกำหนดชำระเป็นรายเดือนจำนวน 10 เดือน งวดแรกชำระภายใน 10 วัน นับจากวันที่เซ็นสัญญาฉบับนี้
การยกเลิกสัญญา	: หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งผิดเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้อย่างร้ายแรง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถออกหนังสือแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแก้ไขสาเหตุของการผิดสัญญา ซึ่งหากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่สามารถแก้ไขสาเหตุดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง ภายหลังจากการยกเลิกสัญญาฉบับนี้ บริษัทยังคงมีสิทธิใช้ตราสินค้า “Medalist” ในพื้นที่ Territory ต่อไป เนื่องจากการซื้อสิทธิในการใช้ตราสินค้านี้เป็นการซื้อขาด นอกจากนี้ MMC มีภาระต้องส่งมอบ Source Code โปรแกรมทั้งหมดให้กับบริษัทฯ ณ วันที่ยกเลิกสัญญาด้วย

เงื่อนไขอื่น

: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกัน โดยที่

- MMC นายยูจิน ลี เป๊ปเปอร์ บริษัท K.K. Medalist USA-Asia และบริษัท เมดคาลิสต์ เอเชีย จำกัด ต้องไม่ประกอบกิจการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันกีฬาอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้เหรียญ ธนบัตร หรือการ์ด ในพื้นที่ Territory รวมถึงต้องไม่ประกอบกิจการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันกีฬาอิเล็กทรอนิกส์ประเภทอื่นๆ ในพื้นที่ทั่วโลก
- บริษัทต้องไม่ประกอบกิจการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันกีฬาอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้เหรียญ ธนบัตรหรือการ์ด ในพื้นที่ Non-Territory

คู่สัญญาฝ่ายใดๆ ตกลงที่จะไม่ชักชวนและหรือว่าจ้างกรรมการและหรือพนักงานของคู่สัญญาอีกฝ่ายมาเป็นกรรมการและหรือพนักงานของตนเอง

ในปี 2556 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบธุรกิจจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องเล่นสันทนาการ เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารเห็นว่ากิจการไม่ได้ใช้ประโยชน์จากตราสัญลักษณ์ดังกล่าวจึงมีมติให้ดังกล่าวเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนทั้งจำนวน เป็นจำนวน 19.63 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ ในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เนื่องจากบริษัทได้มีการจำหน่ายโรงงานและยกเลิกกระบวนการผลิต สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ เครื่องหมายการค้า จึงไม่ก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจต่อบริษัทในอนาคต

4.3. นโยบายการลงทุนและการบริหารงานในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทจะพิจารณาการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจของบริษัท หรือธุรกิจซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเจริญเติบโต หรือธุรกิจที่บริษัทมีความถนัด และชำนาญ โดยจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนเป็นสำคัญ ในกรณีที่บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทจะควบคุมดูแลโดยส่งกรรมการเข้าเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้น และหากบริษัทย่อยมีการดำเนินธุรกิจที่กระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะกำหนดวิธีการควบคุมดูแล เช่น การกำหนดเรื่องที่จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เป็นต้น ในกรณีที่ลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทจะไม่เข้าไปควบคุมดูแลมากนัก แต่จะส่งตัวแทนจากบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร่วมนั้นๆ

- เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ร่วมลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ภูเก็ต เพนนิซูลา จำกัด จำนวน 1.2 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 116.66 บาท เป็นจำนวนรวม 140 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากกรณีข้อพิพาทของบริษัท สมุย เพนนิซูลา จำกัด กับคุณสุชาสินี เสดะพันธุ์ ในเรื่องเงินกู้ส่งผลให้ บริษัทมีมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2550 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2550 ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขายหุ้นที่ร่วมลงทุนกับคุณสุชาสินี เสดะพันธุ์ ในบริษัท ภูเก็ต เพนนิซูลา จำกัด ออกโดยจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา และไม่ทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย และมอบหมายให้ นายกมล เอียวศิริกุล ประธานกรรมการ เป็นผู้พิจารณาเจรจา หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการขายหุ้นทั้งหมด โดยต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ และเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ก่อนการดำเนินการต่อไป ระหว่างปี 2552 คณะกรรมการบริษัท มีมติให้โอนเงินลงทุนดังกล่าวไปเป็นเงินลงทุนทั่วไปเพื่อการซื้อขาย ด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่โอนในเดือนธันวาคม 2555 บริษัทบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

ระยะยาวอื่น ของบริษัทภูเก็ต เพนนินซูล่า จำกัด เนื่องจากมีคดีความเกี่ยวกับหนี้สินจำนวนมากและคดีกล่าวหาจากราชการ เรื่องการบุกรุกที่สาธารณะ ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าโอกาสที่จะได้ข้อยุติทั้งหมด คงใช้เวลานานและอาจมีผลเสียหายต่อบริษัทที่บริษัทไปลงทุน จึงมีมติให้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่นดังกล่าวทั้งจำนวน เป็นจำนวนเงิน 138 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ 140 ล้านบาทในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

- เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้บริษัทลงทุนในบริษัท เมดคาสิส วิชั่น จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจ บริการรับเขียน จัดทำ ออกแบบ และพัฒนาเว็บไซต์ และโฮมเพจ รับโฆษณา ออกแบบโฆษณาและบริการประชาสัมพันธ์ โดยผ่านระบบอินเทอร์เน็ต สายโทรศัพท์ เกมออนไลน์ โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 1,780,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าลงทุน 17,800,000 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 89 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2553 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ลงทุนในบริษัท ออรา คริม จำกัด โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 4.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 45 ล้านบาท (ถือหุ้นร้อยละ 9) โดยบริษัทดังกล่าวประกอบกิจการ โรงแรมในจังหวัดนครปฐม
- ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2555 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ลงทุนในบริษัท บุษย์ พลัส จำกัด โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 3.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 18.00 ล้านบาท (ถือหุ้นร้อยละ 99.99) ซึ่งบริษัทดังกล่าวประกอบกิจการ รับจ้างจัดงานทั้งภายใน และภายนอกสถานที่ จัดคอนเสิร์ต และจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด

ในปี 2556 บริษัทได้ชำระเงินลงทุนเป็นการชำระหุ้นสามัญเพิ่ม จำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 12.00 ล้านบาทมูลค่าเงินลงทุนในบริษัท บุษย์ พลัส จำกัดรวม 30 ล้านบาท

- ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2555 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ลงทุน ในบริษัท กริฟ ฟิน เอฟโวลูชั่น จำกัด โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 0.2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 0.5 ล้านบาท (ถือหุ้นร้อยละ 60.00) ซึ่งบริษัทดังกล่าวประกอบกิจการผลิตข้อมูลนิ่ง เสียง ข้อความ ภาพเคลื่อนไหว ผ่านระบบสื่อสารทุกประเภท และในปี 2556 บริษัทได้ชำระเงินลงทุนเป็นการชำระหุ้นสามัญเพิ่ม จำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 12 ล้านบาทมูลค่าเงินลงทุนในบริษัท กริฟฟิน เอฟโวลูชั่น จำกัดรวม 12 ล้านบาท ในช่วงเดือน มีนาคม ปี 2556 ฝ่ายบริหารมีมติเสนอให้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดในบริษัท กริฟฟิน เอฟโวลูชั่น จำกัด จำนวน 0.2 ล้านหุ้น ในการประชุมกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2556 เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจประเภทเดียวกันค่อนข้างสูงทำให้บริษัทดังกล่าวไม่ได้มีการดำเนินกิจการตลอดระยะที่ผ่านมาและมีแนวโน้มขาดทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงเห็นควรให้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมด
- เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 บริษัทเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งหมด โดยได้รับโอนหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท พร้อมส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 10 ล้านบาท และชำระเงินค่าซื้อขายตามสัญญาให้แก่ผู้ขายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ดังกล่าว จึงส่งผลให้บริษัทดังกล่าว มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

4.4 รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณ 1 มกราคม 2559 – 15 มีนาคม 2559 มีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่ 1 จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2558 ประชุมเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 136629, 136630, 136631 และ 136632 อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา และอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งส่วนควบของอาคารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) นั้น มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 14.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งคำนวณเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. วันเดือนปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

ภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2558

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ : บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : นายชัยพิทักษ์ แสงเทียมแก้ว

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ไม่เข้าเกณฑ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคา 42,000,000 บาท (สี่สิบสองล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าภาษีอากรอื่นๆ และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่า ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นสำนักงานบริษัทฯ อยู่แล้ว รวมถึงได้เช่าทรัพย์สินต่างๆ ภายในสำนักงานอีกด้วย ดังนั้น การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะก่อให้เกิดประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไปขนาดรายการสูงสุดของการได้มาคิดเป็นร้อยละ 14.84 โดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งเป็นการคำนวณขนาดรายการ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ ขนาดรายการดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายการเปิดเผยตามประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการดังกล่าวแก่นักลงทุน เนื่องจากมีขนาดรายการใกล้เคียงร้อยละ 15

4. ข้อมูลทั่วไปของสินทรัพย์ที่ทำรายการ

4.1 ที่ดิน จำนวน 4 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 136629, 136630, 136631 และ 136632 ตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ)

จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา

4.2 อาคารพาณิชย์ 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง

4.3 ส่วนควบของอาคารตามข้อ 4.2 และรายการทรัพย์สินภายในอาคารตามที่ตกลงกัน

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : จำนวน 42,000,000 บาท

เงื่อนไขการชำระเงิน : ชำระเป็นเช็คทั้งจำนวน

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่เหมาะสมในการทำรายการโดยอ้างอิงจากรายงานประเมินของทรัพย์สินหลักที่บริษัทฯ จะได้มาประกอบด้วยที่ดิน อาคารและส่วนควบของอาคาร ซึ่งได้จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่

1. บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด

มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 45 ล้านบาท

ภายใต้วิธีการจากวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

2. บริษัท นวมิตร แอฟไพโรซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 40 ล้านบาท

ภายใต้วิธีการจากวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

7. วัตถุประสงค์และประโยชน์ที่จะได้รับจากการลงทุน

บริษัทฯ สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ภายในอาคารเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดินและอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินภายในอาคารดังกล่าวอีกด้วย

8. แหล่งเงินที่ใช้ในการลงทุน

เงินจากการเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ได้ออกและจัดสรรหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

เมื่อพิจารณาจากเหตุผลความจำเป็นและผลดีที่บริษัทฯ จะได้รับ ตลอดจนมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาข้างต้น อยู่ในช่วงราคาที่ได้มีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 2 ราย ได้ให้ความเห็นชอบ ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัทฯ มีความเห็นว่าการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม และเป็นผลดีต่อบริษัทฯ

รายการที่ 2 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“กิจการ หรือ โอริน”) จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของกิจการรวมมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 160,000,000 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการคือ นายสรวิทย์ มานะสมจิตร ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังนี้

หลักทรัพย์ : หุ้นสามัญของโอริน จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

ราคาซื้อ : 160,000,000 บาท (คิดเป็นราคาซื้อขายต่อหุ้นในอัตรา 1,066.67 บาทต่อหุ้น)

หมายเหตุที่มาของราคาซื้อ

ณ สิ้นปี 2557 หุ้นของโอรินมีมูลค่าทางบัญชีในอัตรา 843.81 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินการว่าจ้างบริษัท ดี ไอ เอ (ผู้ตรวจสอบบัญชี) เพื่อเข้าตรวจสอบสถานะกิจการทางด้านบัญชีของโอริน โดยพิจารณาจากงบการเงินภายในล่าสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 หุ้นของโอรินมีมูลค่าทางบัญชีเป็นจำนวนเท่ากับ 931.77 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะ

ตกลงซื้อขายหุ้นของโอรินในราคาสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีก็ตาม แต่เมื่อคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ (ROI) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ และข้อมูลสำคัญอื่นๆ ประกอบกันแล้ว เห็นว่าโครงการ Origins บางมด-พระราม 2 ของโอรินเป็นโครงการที่พัฒนาใกล้แล้วเสร็จและมีข้อจูงใจข้อดีในลำดับที่น่าพอใจ จึงถือเป็นโครงการที่มีศักยภาพที่จะสร้างผลกำไรตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้น ได้คุ้มค่ากับการลงทุน

ความคืบหน้าของโครงการ

1. ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 โดย DIA อยู่ที่ร้อยละ 80
2. ตามรายงานของวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ซึ่งรับรองความคืบหน้ากว่าร้อยละ 90 พร้อมทั้งรับรองว่าโครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกเอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2) และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 31 มกราคม 2559

เงื่อนไขการชำระ

- 1) บริษัทต้องชำระเงินมัดจำเพื่อปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นในวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น ในอัตราร้อยละ 60 ของราคาซื้อขาย หรือคิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 117,000,000 บาท ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในการเข้าทำรายการจากเดิม 195,000,000 บาท เป็น 160,000,000 บาท ส่งผลให้มูลค่าดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 73.13 (ซึ่งบริษัทได้ชำระเงินมัดจำในงวดที่ 1 แล้ว เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558)
- 2) บริษัทจะต้องชำระเงินงวดที่สอง ในอัตราร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย หรือคิดเป็นเงิน จำนวน 21,500,000 บาท ในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ซึ่งได้แก่ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ที่จะจัดขึ้นใน วันที่ 14 มกราคม 2559 หรือวันอื่นใดที่จะพึงเลื่อนออกไป) ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของโอริน ได้ตามเงื่อนไขของหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) บริษัทจะต้องชำระเงินงวดสุดท้ายในวันที่การซื้อขายที่จะขายทั้งหมดเสร็จสมบูรณ์ เป็นเงินทั้งสิ้น 21,500,000 บาท

หมายเหตุ อ้างอิงจากสัญญาจะซื้อขายหุ้น ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาฯ (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558

เงื่อนไขการชำระ (ใหม่)

1. แก้ไขกำหนดการชำระเงินค่าหุ้นงวดที่ 2 และงวดที่ 3 ดังนี้
 - (1) การชำระเงินงวดที่ 2 จำนวน 21,500,000 (ยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสน) บาท จากเดิมซึ่ง ACD ตกลงจะชำระเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ Orin ได้ แก้ไขเป็นการชำระเงินงวดที่ 2 จะชำระเมื่อ Orin ดำเนินงานก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม Origins บางมด แล้วเสร็จสมบูรณ์ และตัวแทนตรวจสอบงานของบริษัทได้เข้าตรวจสอบงานทั้งหมดและได้รับมอบงานที่ได้แก้ไขความชำรุดบกพร่องต่างๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในช่วงประมาณเดือนมีนาคม
 - (2) การชำระเงินงวดที่ 3 จำนวน 21,500,000 (ยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสน) บาท จะชำระในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ภายหลังจากที่บริษัทได้ชำระค่าหุ้นงวดที่ 2 แล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากความผิดหรือความล่าช้าของผู้จะขาย บริษัทสามารถหักออกจากเงินงวดที่ 2 และ/หรืองวดที่ 3 ดังกล่าวได้
2. ผู้จะขายจะดำเนินการให้มีการโอนเงินรายได้ของ Orin ซึ่งได้แก่ เงินที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม Origins บางมด (ภายหลังจากหักชำระหนี้เงินกู้ธนาคารแล้ว) เข้าบัญชีธนาคารที่ผู้จะขายและตัวแทนของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจส่งจ่ายเงินดังกล่าวร่วมกัน และจัดส่งรายงานสรุปยอดรายได้ (cash monitoring report) ให้แก่บริษัท

ทราบโดยสม่ำเสมอ รวมถึง Orin จะไม่เบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าวเพื่อใช้ในการใดๆ เว้นแต่จะเป็นไปตามธุรกิจปกติของ Orin และได้รับความยินยอมจากบริษัท

3. ผู้ขายจะดำเนินการให้มีการจำหน่ายหุ้นของ Orin ไว้กับบริษัทเพิ่มเติมอีกเป็นจำนวน 19,500 หุ้น เพื่อให้เป็นไปตามสัดส่วนของเงินมัดจำที่ได้ชำระไปแล้วเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายหุ้นที่ได้มีการปรับลดลง

***หมายเหตุ** อ้างอิงจากสัญญาจะซื้อขายหุ้น ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาฯ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 8 มกราคม 2559

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

1. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด มูลค่าโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ 692.6 ล้านบาท
2. บริษัท นวมิตรแอฟไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มูลค่าโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ 692.6 ล้านบาท

ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวจะเกิดประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากบริษัทเห็นว่าการลงทุนในหุ้นของโอริน ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างกำไรได้เป็นจำนวนมาก รวมทั้งจะเป็นการขยายช่องทาง และแหล่งรายได้เพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการพัฒนาสหกรณ์ทรัพย์ให้แก่บริษัท และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้น

แหล่งเงินทุนที่ใช้

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนที่บริษัทได้ออกและจัดสรรหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

การได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

รายการตามที่กล่าวมาข้างต้นเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้นการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
- (2) ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียของบริษัท (ถ้ามี)

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบ

เมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา กล่าวคือ

1. รายการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2558) ในมูลค่ารวม 42 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 14.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
2. รายการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการอริจินส์ บางมด พระราม 2) ในมูลค่ารวม 160 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 56.55 โดยทำให้ทั้งสองรายการมีขนาดรายการรวมกันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.39 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

***หมายเหตุ** เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะมีขนาดรายการสูงสุดที่ร้อยละ 56.55 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยคำนวณจากการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณา ข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า

การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีรายได้ และผลตอบแทน จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาที่รวดเร็ว โดยเป็นการขยายช่องทาง และแหล่งรายได้ เพิ่มเติมให้กับบริษัท กอปรกับยังเป็นการสร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือของบริษัทที่เกิดจากการระดมทุน จากการขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุน แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (RO)

หากพิจารณาถึงความเหมาะสมในมูลค่าการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ ORIN เกี่ยวกับสมมุติฐานถึงความสามารถในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับห้องที่ยังคงค้างอยู่ โดยมีมูลค่ากิจการที่เหมาะสมระหว่าง 168.38–192.10 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าที่เข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาท อยู่เท่ากับ 8.38 – 32.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.24 – 20.06 ของมูลค่าที่เข้าทำรายการ

ในการศึกษาครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆแล้ว ตามที่กล่าวรวมถึงผลดีเปรียบเทียบกับผลเสีย ระหว่างการเข้าทำรายการ กับการไม่เข้าทำรายการ จะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติ ให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว

ความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

1. ผลประกอบการของ ORIN ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์
2. การก่อสร้างล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด รวมทั้งขั้นตอนการดำเนินการเอกสารทางราชการล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ ผู้จองซื้อได้ตามกำหนด
3. การที่ ORIN ไม่ได้เรียกเก็บเงินประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมา
4. ผู้ขายหุ้นไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา
5. ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

แนวทางการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท

1. บริษัททำสัญญาครอบคลุมในเรื่องของค่าใช้จ่ายไว้แล้ว ในเรื่องของการก่อสร้างไม่เกิน 553 ล้านบาท หากเกินกว่านี้ผู้ขายต้องรับผิดชอบ
2. การดำเนินขั้นตอนทางราชการเรียบร้อยพร้อมโอนได้แล้ว การก่อสร้างอาจล่าช้าบ้างแต่เป็นงานเก็บข้อบกพร่อง และความสะอาด เรื่องโอนให้ลูกค้าสามารถโอนได้ทันที
3. และ 4. ผู้ขาย (ผู้ถือหุ้นเดิม) ลงนามรับประกันเต็มวงเงินตามสัญญาซื้อขายหุ้น รวมทั้งยังคงผูกพันตนค้ำประกันหนี้ที่ ORIN มีต่อสถาบันการเงินอยู่
4. บริษัทคาดการณ์ว่าจะสามารถโอนให้ลูกค้าและปิดการขายได้ภายในเดือนมิถุนายน จึงมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยในช่วงระยะเวลาที่สั้น ไม่เกิน 4 เดือน

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท ในการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเป็นโอกาสอันดีในการที่บริษัทจะขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่จะมุ่งสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ การซื้อหุ้นของโอรินจะทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ และกำไรในเวลาอันรวดเร็ว

โดยทางบริษัทจะเข้าไปดำเนินงานด้านการบริหารการเงิน และการตลาดในกิจการนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเชื่อมั่นว่า หาก
ผลประกอบการของกิจการที่ได้มานี้ มีแนวโน้มที่ดีตามที่คาดการณ์ไว้ย่อมจะเป็นส่วนช่วยส่งเสริมผลประกอบการของ
บริษัทให้ดียิ่งขึ้น

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ความคืบหน้าคดีความที่ 1

คดีหมายเลขคำที่ กค. 82/2554 , คดีหมายเลขแดงที่ กค. 228/2555 (ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง) ระหว่าง บริษัท ไมต้า-เมคคาลิสต์ เอ็นเนอร์เทนเมนต์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน) โจทก์ บริษัท เมคคาลิสต์ มาร์เก็ตติ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำเลย ฐานความผิดสัญญาซื้อขาย ทุนทรัพย์ 17,945,348.76 บาท

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2555 ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง ได้พิพากษาให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์ 17,945,348.76 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงิน 16,178,514.08 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2554) จนกว่าจะชำระเสร็จ และให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความให้ 1,00,000 บาท ยกฟ้องแย้ง ค่าฤชาธรรมเนียมฟ้องแย้งให้เป็นพับ จำเลยไม่อุทธรณ์ คดีถึงที่สุดแล้ว และทางจำเลยได้ชำระหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว จำนวนเงิน 24,413,972.66 บาท เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2558 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ความคืบหน้าคดีความที่ 2

คดีหมายเลขคำที่ ทป.159/2556 (ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง) ระหว่าง บริษัท ไมต้า - เมคคาลิสต์ เอ็นเนอร์เทนเมนต์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน) โจทก์ บริษัท เมคคาลิสต์ มาร์เก็ตติ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ที่ 1 บริษัท คาร์ทไลฟ์ จำกัด ที่ 2 จำเลย ฐานความผิดโอนสิทธิ์เรียกร้อง ผิดสัญญา ให้ชำระหนี้ ทุนทรัพย์ 21,717,284.98 บาท

เนื่องจากในคดีนี้ทางจำเลย บริษัท เมคคาลิสต์ มาร์เก็ตติ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ที่ 1 ขอเจรจาประนีประนอมยอมความในคดีนี้ว่า ถ้าหากทาง บริษัท เมคคาลิสต์ มาร์เก็ตติ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางตามคดี หมายเลขแดงที่ กค.228/2555 จำนวนเงิน 24,334,148.22 บาท แล้วขอให้ทางบริษัทฯ ยุติในคดีนี้ด้วย ประกอบกับศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางได้พิเคราะห์แล้วว่ามูลคดีที่ฟ้องจำเลยดังกล่าวไม่มีน้ำหนักเพียงพอ โอกาสที่บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน) จะชนะคดีมีน้อย และหากยึดเยื้ออาจจะทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่าย และอาจมีการฟ้องร้องคดีระหว่างคู่กรณีเพิ่มเติมอีกได้

บริษัทจึงได้ดำเนินการถอนฟ้องคดีดังกล่าว และทางศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางได้คืนเงินค่าขึ้นศาลให้แก่บริษัทเป็นกรณีพิเศษ 175,000 บาท

ความคืบหน้าคดีความที่ 3

คดีหมายเลขคำที่ 945/2558 (ศาลจังหวัดพระโขนง) ระหว่าง บริษัท บูลส์ พลัส จำกัด (ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท กรีน พลัส แอสเซท จำกัด) โจทก์ และบริษัท แมกซ์ อิมเมจ จำกัด จำเลย ฐานความผิด ผิดสัญญา เรียกเงินคืน ทุนทรัพย์ 1,887,217.85 บาท ในการนี้ จำเลยได้ฟ้องแย้งให้โจทก์จ่ายเงินงวดที่ 3 จำนวนเงิน 57,000 เหรียญสหรัฐ พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 23/07/2558 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นคดีนี้ได้ดำเนินการกระบวนการพิจารณาสืบพยานเสร็จแล้ว อยู่ในระหว่างจัดทำคำพิพากษา

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	:	ชื่อเดิม บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2559
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการในประเทศไทยและดำเนินธุรกิจหลัก ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผลิตและธุรกิจบริการทางการตลาดและ การโฆษณาประชาสัมพันธ์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	405 ถ.บอนด์สตรีท ต.บางพลู อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107548000587
Home Page	:	http://www.greenresources.co.th
โทรศัพท์	:	0-2504-5235-41
โทรสาร	:	0-2504-5243 , 0-2504-5245
ทุนจดทะเบียน	:	1,149,760,250 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	585,496,058 บาท