

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในภาพรวม

##### ■ วิสัยทัศน์

“APEX มุ่งมั่นสร้างมูลค่าเพิ่ม (Enhancing Value) ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยแนวคิดการสร้างรายได้ที่ดีในระยะสั้นให้แก่ลูกค้าผู้ลงทุนซื้อห้องชุดหรือเรสซิเดนซ์ของบริษัทฯ และเพิ่มมูลค่า (Property Value) ในระยะยาวให้แก่ทรัพย์สินนั้นอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นทำเลทองของแหล่งท่องเที่ยวที่มีระดับของประเทศไทย เช่น ที่ดินติดทะเลหน้าหาดจอมเทียน เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี, ที่ดินบนเนินเขาวิวทะเลอันดามัน จังหวัดภูเก็ต, ที่ดินติดทะเลหน้าหาดยาว จังหวัดกระบี่ เป็นต้น และเพื่อสร้างฐานกำไรและมูลค่าราคาหุ้นที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนโดยรวมของบริษัทฯ”

##### ■ พันธกิจ

1. APEX มุ่งมั่นเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ด้วยแนวความคิดแปลกใหม่และสร้างสรรค์บนทำเลทองตามแหล่งท่องเที่ยวที่เป็น Landmarks ของประเทศไทย เพื่อสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน
2. ดำเนินธุรกิจด้วยหลักบรรษัทภิบาล และส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในสังคมไทยให้เจริญรุ่งเรืองตลอดไป

##### ■ วัตถุประสงค์-เป้าหมาย

มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยแนวคิดแปลกใหม่และสร้างสรรค์ควบคู่กับการรักษาคุณภาพและชื่อเสียงของบริษัทฯ ให้เจริญรุ่งเรือง พร้อมการสร้างรายได้ที่มั่นคงอย่างต่อเนื่อง เพื่อผลประกอบการที่ดีและเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ชันเทคกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกษตรอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ในการปลูกและผลิตแปรรูปมะเขือเทศ และข้าวโพด เพื่อจำหน่ายทั้งภายในประเทศและส่งออก ต่อมาในปี 2536 บริษัทฯ ได้ขยายกิจการไปยังธุรกิจค้าและแปรรูปเศษเหล็ก โดยจัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท ชันเทคสแครปโพรเซสซิง จำกัด เพื่อผลิตเศษเหล็กแปรรูป (Processed Scrap) ป้อนเป็นวัตถุดิบให้แก่ผู้ผลิตเหล็กแผ่นรีดร้อน ซึ่งโรงงานแปรรูปเศษเหล็ก ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี (บ่อวิน) อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทได้จดทะเบียนแปรรูปเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2536 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2536

- ปี 2543-2550 : - เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2543 ศาลล้มละลายกลาง ได้มีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัท โดยมีบริษัท ศรีสงคราม แพลนเนอร์ จำกัด เป็นผู้ทำแผน ต่อมาเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2544, 13 กรกฎาคม 2548 และ 21 พฤศจิกายน 2548 ศาลล้มละลายกลาง ได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการ และข้อเสนอขอแก้ไขแผนฟื้นฟูกิจการสองครั้ง ตามลำดับ ผู้บริหารแผนได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูจนเป็นผลสำเร็จ ซึ่งศาลล้มละลายกลาง ได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2550
- ปี 2550 : - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 2,144,999,360 บาท เป็น 13,000,000,000 บาท โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อนำเงินทุนมาใช้รองรับการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของบริษัท จากบริษัทที่ลงทุนโดยการเข้าถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พร้อมยกเลิกประกอบธุรกิจแปรรูปเศษเหล็ก โดยจำหน่ายหุ้นบริษัทย่อยออกไป และจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท เป็น บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550
- ปี 2551 : - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2551 มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจาก 13,000,000,000 บาท เป็น 10,717,948,720 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย 228,205,128 หุ้น และอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จาก 10,717,948,720 บาท เป็น 2,679,487,180 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 10 บาท เหลือหุ้นละ 2.50 บาท
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2551 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2551 มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จาก 2,679,487,180 บาท เป็น 1,071,794,872 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 2.50 บาท เหลือ หุ้นละ 1 บาท เพื่อนำส่วนเกินทุนจากการลดทุนล้างขาดทุนสะสมจำนวน 1,607.69 ล้านบาท ทั้งนี้ การลดทุนของบริษัทที่ผ่านมา ต้องการทำให้มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง พร้อมกับนำส่วนเกินทุนที่เกิดขึ้นจากการลดทุนไปล้างส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและขาดทุนสะสมที่ค้างอยู่ในงบดุล
- บริษัทฯ ได้ดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยก่อสร้างโครงการ ไวท์ แชนด์ บีช บนเนื้อที่ 56 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา ถนนสุขุมวิท กิโลเมตรที่ 156.5 ตำบลจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย คอนโดมิเนียมและโรงแรมนานาชาติระดับห้าดาว Mövenpick

- ปี 2554 - 2555 : - เมื่อเดือนธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,071,794,872 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม สัดส่วน 1 ต่อ 1 ในราคา 0.187 บาท/หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,143,589,744 บาท (ณ 12 มิถุนายน 2555)
- ปี 2558 : - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,143,589,744 บาท เป็น 2,857,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 713,410,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ราคาหุ้นละไม่ต่ำกว่า 0.62 บาท
- ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นจำนวน 2,500,294,872 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 2,500,294,872 หุ้น
- ปี 2559 : - เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นจำนวน 2,857,000,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 2,857,000,000 หุ้น กับกระทรวงพาณิชย์
- เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 142,850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,999,850,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 2,999,850,000 หุ้น
- เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นจำนวน 2,999,850,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 2,999,850,000 หุ้น กับกระทรวงพาณิชย์
- ปี 2560 : - ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทไม่เกิน 2 พันล้านบาทหรือในสกุลเงินอื่นในจำนวนที่เทียบเท่า ทั้งนี้ บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติม และ/หรือ ออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วได้ภายในวงเงินดังกล่าว โดยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 800 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2.5 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นกู้แบบไม่อิงเรตการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ
- ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560 อนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัท จากเดิม “APX” เป็น “APEX” โดยได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560
- ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,499,925,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 2,999,850,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 1,499,925,000 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทจากมูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อนำส่วนที่ได้จากการลดทุนทั้งหมดไปหักกลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและล้างขาดทุนสะสมของบริษัท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ตามมติข้างต้นเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560
- ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 749,962,500 บาท ภายหลังจากที่บริษัทจดทะเบียนลดทุนเป็น 1,499,925,000

บาทแล้ว เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 2,249,887,500 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 1,499,925,000 หุ้น เพื่อใช้เป็นเงินในการขยายโครงการของบริษัทและเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. หุ้นเพิ่มทุนสามัญ จำนวน 999,950,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO) มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ในอัตราส่วน 3 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (เศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง) โดยผู้ถือหุ้นอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิได้อีกไม่เกิน 1 เท่าของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้ตามสัดส่วนการถือหุ้น

2. หุ้นเพิ่มทุนสามัญ จำนวน 499,975,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จำนวน 499,975,000 หน่วย ที่ออกและเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในกรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) มีอายุ 3 ปี อัตราส่วนการใช้สิทธิ 1 ต่อ 1 กำหนดราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.50 บาท กำหนดใช้สิทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม ของทุกปี

3. ในกรณีที่หุ้นเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นและการจองซื้อเกินสัดส่วนตามข้อ 1 ให้จัดสรรหุ้นที่เหลือโดยการเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด (PP) ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

- ปี 2561 :
- ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2561 มีมติเปลี่ยนแปลงราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 999,950,000 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO) ในอัตราส่วน 3 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จากเดิมราคาหุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาหุ้นละ 0.20 บาท รวมทั้ง เปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จากเดิมหุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาหุ้นละ 0.40 บาท ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายครบเต็มจำนวน และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2561
  - ผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 2 หุ้น จะได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564) อัตราส่วนการใช้สิทธิ 1 ต่อ 1 กำหนดราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.40 บาท ระยะเวลาใช้สิทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม ของทุกปี (วันกำหนดการใช้สิทธิ ครั้งที่ 1 วันที่ 28 ธันวาคม 2561, ครั้งที่ 2 วันที่ 28 มิถุนายน 2562, ครั้งที่ 3 วันที่ 27 ธันวาคม 2562, ครั้งที่ 4 วันที่ 30 มิถุนายน 2563, ครั้งที่ 5 วันที่ 30 ธันวาคม 2563 และครั้งที่ 6 (ครั้งสุดท้าย) วันที่ 30 มิถุนายน 2564)

### การเพิ่ม (ลด) ทุนจดทะเบียนในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

วัน/เดือน/ปี	ทุนจดทะเบียน ส่วนเพิ่ม (ลด) หน่วย : ล้านบาท	ทุนจดทะเบียน หลังเพิ่ม (ลด) หน่วย : ล้านบาท	ทุนชำระแล้ว หน่วย : ล้านบาท	หมายเหตุ
28 เม.ย. 59 10 มิ.ย. 59	142.85	2,999.85	2,857.00 2,999.85	เป็นการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม
3 พ.ย. 60 6 พ.ย. 60	(1,499.92) 1,499.92	1,499.92 2,249.88	1,499.92 1,499.92	เป็นการลดทุนจดทะเบียน โดยการลดราคาหุ้น เป็นการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อรองรับการ ออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (RO) จำนวน 999.95 ล้านบาท พร้อมใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) จำนวน 499.97 ล้านบาท
18 พ.ค. 61	999.95	2,249.88	1,999.90	ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน (RO) และนำไปจดทะเบียน เปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### โครงสร้างการถือหุ้นของ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่



#### นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ มีนโยบาย แบ่งการดำเนินงาน โดยให้บริษัทในกลุ่มดำเนินการพัฒนาโครงการแยกแต่ละโครงการ รายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
1. บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	เพื่อการลงทุน	White Sand Beach Pattaya (บางส่วน) The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay (บางส่วน)
2. บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	โรงแรม และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Sheraton Phuket Grand Bay
3. บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	โรงแรม และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Club Med Hotel
4. บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	โรงแรม และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Sheraton Hotel

#### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประเภทกิจการและลักษณะการดำเนินงาน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นอาคารชุดโรงแรม, อาคารชุดพักอาศัย และที่ดินจัดสรรพร้อมบ้านพักตากอากาศ และอื่น ๆ รวมถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการ เช่น โรงแรม หรือให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีการให้บริการจัดการให้เช่าห้องชุด และ/หรือ บ้านพักตากอากาศที่ถูกค้าซื้อไปแล้วบางส่วนให้นำออกให้เช่าในระบบโรงแรม โดยบริษัทฯ จะเก็บค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ และมีผลตอบแทนให้กับผู้ซื้อตามที่ระบุในสัญญาจัดการให้เช่า ทั้งนี้ ในการนำออกให้เช่าจะบริหารโดยโรงแรมที่เป็นคู่สัญญา และมีการกำหนดการจัดสรรส่วนผลตอบแทนในสัญญา โปรแกรมการให้บริการจัดการให้เช่าเรียกว่า Rental Pool Program

บริษัทฯ มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าคือ โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ในส่วนของ Pool Villas และส่วนของ Residence อาคารชุด ไลฟ์สไตล์บีช ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ โครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort, โครงการพัฒนาโรงแรม ชิกมา รีสอร์ท พัทยา เป็นโรงแรม Four Points by Sheraton Pattaya, โครงการ Delta By Marriott Phuket Mikhao Resort & Residences, โครงการ Club Med Krabi Resort & Residences และ โครงการ Sheraton Krabi Resort and Residences ซึ่งประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

1. โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya แบ่งออกเป็น โครงการอาคารชุดพักอาศัย Mövenpick Hotel, Mövenpick Residences และบ้านพักตากอากาศ Mövenpick Pool Villas ซึ่งเมื่อเดือนกันยายนปี 2558 โครงการได้รับรางวัลชนะเลิศ “Best Luxury Condo Development in Eastern Seaboard” จากการตัดสินของคณะกรรมการ ซึ่งพิจารณาคัดเลือกจากโครงการกว่าร้อยโครงการรีสอร์ท ในบริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก (จังหวัดชลบุรีและระยอง) จากงานประกาศผลรางวัล Thailand Property Awards 2015

1.1) Mövenpick Hotel อาคารชุดพักอาศัยประเภทโรงแรม จำนวน 264 ห้องชุด เป็นอาคารสูง 34 ชั้น บริษัทฯ สามารถขายที่ดินและอาคารโรงแรม หลังงานก่อสร้างอาคารและงานติดตั้งระบบไฟฟ้าประจำของอาคารแล้วเสร็จ (เหลือเพียงการตกแต่งภายใน) ให้แก่กลุ่มพรประภา ในไตรมาส 3 ปี 2557 ทำให้สามารถรับรู้รายได้จำนวน 827.80 ล้านบาท

1.2) Mövenpick Residences อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 196 ยูนิต เป็นอาคารสูง 37 ชั้น โครงการมีมูลค่าโดยประมาณ 1,950 ล้านบาท ภายในโครงการมีห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องสเนกเกอร์และพูล ห้องปิงปอง สนามเทนนิส และสระว่ายน้ำ ห้องชุดมีแบบ 1-3 ห้องนอน ขนาดตั้งแต่ 47-143 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าสู่ Mövenpick Residences ราคาขายอยู่ในช่วงระหว่าง 110,000 - 150,000 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นอยู่กับแบบและชั้นของแต่ละยูนิต

ความคืบหน้าโครงการ : ก่อสร้างแล้วเสร็จ เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2558 โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าไปแล้วจำนวน 170 ยูนิต คิดเป็นประมาณร้อยละ 86.73 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีส่วนที่ถูกค้าจองซื้อแล้ว รอโอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.04 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ส่วนห้องชุดยูนิตที่เหลืออีก 22 ยูนิตนั้น คาดว่าจะสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ครบภายใน ปี 2562

1.3) Mövenpick Pool Villas ที่ดินจัดสรร พร้อมบ้านพักตากอากาศและสระว่ายน้ำ แบบพูลวิลล่า จำนวน 34 แปลง โครงการมีมูลค่าโดยประมาณ 630 ล้านบาท ราคาขายอยู่ในช่วงระหว่างหลังละ 20 - 25 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับแบบบ้านของแต่ละยูนิต

ความคืบหน้าโครงการ : ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นหลัง ๆ และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2558 โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ สามารถขายและโอนในส่วนของ Pool Villas ไปแล้ว 25 แปลง คิดเป็นร้อยละ 73.53 ของ จำนวนบ้านพักตากอากาศทั้งหมด ส่วนแปลงที่เหลืออีก 9 แปลง คาดว่าจะสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ครบในปี 2562

นอกจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบ้านวิลล่าให้กับลูกค้าแล้ว ทางบริษัทฯ ยังมี Rental Pool Program ซึ่ง บริษัทฯ ในฐานะ “ผู้รับจัดการ” จะเป็นตัวแทนในการจัดการ นำห้องชุด Mövenpick Residences หรือ บ้าน Mövenpick Pool Villas ที่เข้าร่วมโปรแกรมออกให้เช่า เพื่อให้เกิดรายได้จากการให้เช่า

Rental Pool Program จะมี 2 รูปแบบหลัก แบ่งตามระยะเวลาของโปรแกรม ดังนี้

แบบที่ 1 ระยะเวลาโครงการ 3 ปี โดยมีแบบที่ไม่กำหนดอัตราผลตอบแทน และแบบกำหนดอัตราผลตอบแทน (ต่อปี) ตลอดระยะเวลาเข้าร่วม โปรแกรม ซึ่งมี 2 แบบคือ อัตรากำหนดคงที่ และอัตราปรับประกันขั้นต่ำ

แบบที่ 2 ระยะเวลาโครงการ 15 ปี โดยมีแบบที่ไม่กำหนดอัตราผลตอบแทน และแบบกำหนดอัตราผลตอบแทน (ต่อปี) ตลอดระยะเวลาเข้าร่วม โปรแกรม ซึ่งมี 2 แบบคือ อัตรากำหนดคงที่ และอัตราปรับประกันขั้นต่ำ

ลูกค้าที่ต้องการเข้าโปรแกรม Rental Pool จะทำสัญญาจัดการให้เช่าห้องชุด หรือ สัญญาจัดการให้เข้าบ้านพัก โดยบริษัท จะเป็น “ผู้รับจัดการ” ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการจัดหาและจัดการให้ นำห้องชุด-บ้านพักที่เข้าร่วมโปรแกรมของผู้ซื้อ ออกให้เช่าตามระบบของโรงแรมเพื่อให้เกิดรายได้จากการให้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้รับจัดการจะมีรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการเท่ากับร้อยละ 6 ของรายได้ของการจัดการให้เช่าห้องชุด-บ้านพัก หลังจากนั้น บริษัทที่เป็นผู้รับจัดการจัดสรร จะหักค่าธรรมเนียมและเงินสำรองต่าง ๆ สำหรับการซ่อมแซมและการบำรุงรักษา อีกจำนวนหนึ่ง แล้วจึงเป็นผลตอบแทนสุทธิให้แก่ผู้ซื้อหรือเจ้าของห้องชุด-บ้านพัก การชำระผลตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อ จะแบ่งเป็น ทุก ๆ 3-4 เดือน (แล้วแต่ระบุในสัญญา) โดยประมาณการรายได้จากการจัดการให้เช่า จะใกล้เคียงกับอัตราค่าตอบแทน ต่อปีที่บริษัทฯ รับประกันไว้กับผู้ซื้อ

2. โครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort and Residences เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่บน เนื้อที่ 66 ไร่หน้ากว้างติดชายทะเลยาวประมาณ 650 เมตร ณ บริเวณอ่าวปอ ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต มีระยะทาง ห่างจากสนามบินภูเก็ต 22 กม. ใช้เวลาเดินทางประมาณ 25 นาที โครงการประกอบด้วยส่วนของ Residence 2 เฟส และส่วนของ โรงแรมใน Brand ของ “Sheraton” โดยมูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,714 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทฯ มีความยินดีเป็นอย่างยิ่งที่ได้รับรางวัล Thailand Property Awards ประจำปี 2561 มากถึง 6 รางวัล ซึ่งถือเป็น รางวัลทรงเกียรติระดับชาติ การได้รับรางวัลนี้ แสดงถึงการเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบบโรงแรมและ Mixed-Use Residences ของบริษัท และเป็นแรงบันดาลใจให้บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการอื่นให้ดียิ่งขึ้นต่อไป เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อ ลูกค้า ผู้ลงทุนซื้อ Residences ของโครงการ แยกที่พัก และผู้ถือหุ้นโดยรวมของบริษัท รางวัลแห่งเกียรติยศที่บริษัทได้รับมีดังนี้

โครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay ได้รับ 4 รางวัลคือ

1. Best Condo Development Phuket
2. Best Housing Architectural Design (Resort)
3. Best Housing Landscape Architectural Design (Resort)
4. Highly Commended Mixed-Use Development



โครงการโรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort ได้รับ 2 รางวัลใหญ่คือ

1. The Best Hotel Development

2. Best Hotel Architectural Design

รายละเอียดโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort and Residences มีดังนี้

2.1) The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay (Grand Bay Residences) แบ่งเป็น South Residences และ North Residences เป็นโครงการ Low-rise Condominium 1 - 2 ชั้น แบบ Pool Villa ระดับ 5 ดาว จำนวนทั้งหมด 107 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,078 ล้านบาท โครงการมีโปรแกรมบริหารจัดการให้เช่า Rental Management Program ซึ่งบริหารจัดการโดย Branding “Sheraton”

- The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay (Grand Bay Residences) ในส่วน South Residences

ประกอบด้วย Pool Villa & Suites 48 ยูนิต ขนาดเนื้อที่ 53 - 137.5 ตารางเมตร ในราคาประมาณ 12.7-37.8 ล้านบาท โครงการได้รับการอนุมัติ EIA แล้ว เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ และสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ประมาณไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นไป

- The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay (Grand Bay Residence) ในส่วน North Residence

ประกอบด้วย Pool Villa & Suites 59 ยูนิต ขนาดเนื้อที่ 53 - 137.5 ตารางเมตร ในราคาประมาณ 9.8 - 37.8 ล้านบาท โดยโครงการได้รับการอนุมัติ EIA แล้ว เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ และสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ประมาณไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นต้นไป

2.2) โรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort บริหารจัดการโดยกลุ่ม Starwood ด้วย Brand “Sheraton” เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว บนเนื้อที่กว่า 35 ไร่ 73.20 ตารางวา มีห้องพักจำนวน 181 ห้อง มี 3 แบบ ขนาดตั้งแต่ 51.2 - 90.0 ตารางเมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เป็นอาคารริมทะเลสูง 2 ชั้นและบ้านแบบพูลวิลล่า สร้างบนพื้นที่เนินลาดชันจากทะเล สามารถเห็นทะเลได้เกือบทุกยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,600 ล้านบาท จะดำเนินการก่อสร้างในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และคาดว่าจะเริ่มให้บริการในส่วนโรงแรมได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายพัฒนาบริหาร และขายโรงแรมให้กับผู้ลงทุนหรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศที่มีนโยบายการลงทุนระยะยาวและนิยมการซื้อโรงแรมเพื่อบริหารต่อไป โดยบริษัทจะสามารถขายได้ในระหว่างดำเนินงานก่อสร้าง หรือขายเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จในราคาขายและกำไรที่บริษัทฯ จะเห็นสมควรและเป็นผลประโยชน์สูงสุดกับบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท

ความคืบหน้าโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort & Residences งานก่อสร้างในส่วน South Residence คืบหน้า 70%, North Residence คืบหน้าไปกว่า 10% ในส่วนโรงแรม คืบหน้าไปกว่า 5%

3) โครงการโรงแรม ชิกม่า รีสอร์ท พัทยา ตามที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นทั้งหมดของ บริษัท แอล พี แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ซึ่ง ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (“LP Land”) ซึ่งถือทรัพย์สินหลักคือ โรงแรมชิกม่า รีสอร์ท พัทยา เป็นอาคารสูง 15 ชั้น ติดถนนเลียบหาดจอมเทียน บนเนื้อที่รวม 10-1-64 ไร่ บริษัทฯ ทำสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ LP Land เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2559 และได้รับโอนกรรมสิทธิ์หุ้น LP Land จากผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 572,000 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 75.98 ของหุ้นทั้งหมด

- เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2561 ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2561 มีมติให้เปลี่ยนวิธีการซื้อขายหุ้นมาเป็นการซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) แทน ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาซื้อขายหุ้นที่บริษัททำไว้กับทางบริษัท แอล พี แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ซึ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“LP Land”) ในกรณีที่ไม้อาจดำเนินการซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท LP Land ให้สำเร็จได้ บริษัทสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนเป็นวิธีการซื้อขายทรัพย์สินของ LP Land แทน โดยการนำเงินค่าหุ้นที่บริษัทชำระไปแล้วจำนวน 57.25 ล้านบาท และเงินจ่ายชำระตามแผนฟื้นฟูจำนวน 72.47 ล้านบาท ซึ่งได้ชำระไปแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ไปหักกับค่าทรัพย์สินและรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โรงแรม ชิกมา รีสอร์ท พัทยา) มาเป็นของบริษัท
- เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ดำเนินการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โรงแรม ชิกมา รีสอร์ท พัทยา เสร็จสิ้น โดยนำเงินที่จ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าว นับรวมจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 สำหรับค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 57.25 ล้านบาท และเงินที่จ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟูจำนวน 101.47 ล้านบาท รวมทั้ง เงินที่จ่ายสำหรับการพัฒนาธุรกิจ จำนวน 41.37 ล้านบาท ไปหักกับค่าทรัพย์สินที่รับโอน บริษัทจัดประเภททรัพย์สินที่ได้มาไว้ภายใต้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาตามวัตถุประสงค์การซื้อทรัพย์สินของบริษัท

บริษัทฯ มีแผนงานที่จะพัฒนาส่วนของ โรงแรม ชิกมา รีสอร์ท พัทยา โดยจะปรับปรุงรูปลักษณ์ใหม่ และตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และภายในห้องพักใหม่ทั้งหมด เพิ่มจำนวนห้องพักเป็นประมาณ 306 ห้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นจากจำนวนห้องพักที่มีอยู่เดิม โดยการจัดแบ่งพื้นที่ห้องพักใหม่ (ขณะนี้อยู่ระหว่างการออกแบบ) และพัฒนาเป็น โรงแรมระดับ 4 ดาว บริหารโรงแรมโดย Chain “Four Points by Sheraton” โดยใช้ชื่อ Four Points by Sheraton Pattaya ประมาณการเงินลงทุนในการปรับปรุงตกแต่ง 180 ล้านบาท แต่หากมีนักลงทุนสนใจลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว หรือหากมีโอกาสทางธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์ที่ดีกว่า บริษัทฯ ยินดีที่จะพิจารณาแนวทางอื่น ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท

- 4) โครงการ Delta By Marriott Phuket Mikhao Resort & Residences ตั้งอยู่บนที่ดิน 14 ไร่ ณ หาดไม้ขาว จังหวัดภูเก็ต ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าประมูลซื้อที่ดิน 14 ไร่ จากกรมบังคับคดี และได้ดำเนินการรับโอนมาเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2560 โดยโครงการประกอบด้วย โรงแรมระดับ 5 ดาว จำนวน 180 ห้อง และ ห้องพัก จำนวน 90 ยูนิต ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบและระบุนายละเอียดของโครงการ แต่หากสามารถหานักลงทุนที่สนใจลงทุนซื้อที่ดินของโครงการ หรือหากมีโอกาสทางธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์ที่ดีกว่า บริษัทฯ ยินดีที่จะพิจารณาแนวทางอื่น ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 5) โครงการ Club Med Krabi Resort & Residences ตั้งอยู่บนที่ดิน 108 ไร่ ดิดหาดยาว จังหวัดกระบี่ มีหน้าหาดยาว 300 เมตร ประกอบด้วย ห้องพัก 300 ห้อง เรสซิเดนซ์แบบพูลวิลล่าจำนวน 58 ยูนิต ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบและระบุนายละเอียดของโครงการ
- 6) โครงการ Sheraton Krabi Resort and Residences ตั้งอยู่บนที่ดิน 82 ไร่ ณ หาดยาว จังหวัดกระบี่ โครงการประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 240 ห้อง และบ้านพัก 120 ยูนิต ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบและระบุนายละเอียดของโครงการ

## โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ช่วงปี 2559-2561 เป็นดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	176.57	83.34	312.51	91.47	754.90	92.66
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	5.93	2.80	16.80	4.92	43.63	5.36
รายได้จากการให้เช่า	23.62	11.15	7.65	2.24	0.09	0.01
<b>รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ</b>	<b>206.12</b>	<b>97.28</b>	<b>336.96</b>	<b>98.63</b>	<b>798.62</b>	<b>98.03</b>
รายได้ดอกเบี้ย	3.17	1.50	1.50	0.44	0.91	0.11
รายได้อื่น	2.58	1.22	3.20	0.94	15.13	1.86
<b>รวมรายได้</b>	<b>211.87</b>	<b>100.00</b>	<b>341.66</b>	<b>100.00</b>	<b>814.66</b>	<b>100.00</b>

**หมายเหตุ:**\* ห้องชุด/บ้านพัก ที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อทำสัญญาเข้าร่วม โปรแกรม Rental Pool ให้บริษัทฯ จัดการนำออกให้เช่า โดยส่วนที่เป็นแบบระยะเวลา 15 ปี จะยังไม่มีงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะรับรู้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาของโปรแกรม

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น อาคารชุดที่พักอาศัย บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม เป็นต้น รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ซึ่งในที่นี้คือจะรับรู้รายได้ทั้งหมดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อและรับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้ว

## การรับรู้รายได้

รายได้ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการขายและบริการซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รายได้จะแสดงด้วยจำนวนเงินสุทธิจากภาษีขาย เงินคืนและส่วนลด โดยไม่รวมรายการขายและบริการภายในกลุ่มกิจการสำหรับการเงินรวม

รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินแล้ว โดยกลุ่มกิจการจะยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย หากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้ในระยะยาวหรือเงื่อนไขการรับซื้อทรัพย์สินคืนจนกว่าเงื่อนไขดังกล่าวจะสิ้นสุดลง เงินค่ามัดจำที่ได้รับชำระตามสัญญาแต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” หรือ “รายได้รับล่วงหน้า”

## กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- โครงการ Mövenpick Residences เป็นคอนโดมิเนียมที่เห็นวิวทะเลแบบพาโนรามา พร้อมระเบียงส่วนตัวขนาดใหญ่ในทุกยูนิต ราคาขายอยู่ในช่วง 110,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร

- โครงการ Mövenpick Pool Villas เป็นบ้านพักตากอากาศระดับห้าดาว รวม 34 หลัง แต่ละหลังมีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ 4.5 เมตร ยาว 9 เมตร และลึก 1.5 เมตร แต่ละหลังสร้างบนเนื้อที่ 130 ตารางวา ราคาขายอยู่ในช่วง 20 – 25 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ กลุ่มผู้ที่มีรายได้สูง เป็นผู้บริหารระดับสูงหรือเจ้าของกิจการ ทั้งชาวไทยและต่างชาติ ที่ต้องการมีที่พักอาศัยเป็นของตัวเอง สำหรับการมาพักผ่อนและท่องเที่ยวทางทะเล ในบรรยากาศสะอาดสดชื่น เดินทางสะดวก อยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ อีกทั้ง ยังเหมาะสำหรับเป็นที่พักผ่อนหลังเกษียณ เพราะเมืองพัทยา เป็นเมืองที่มีความเจริญ การคมนาคมสะดวก มีโรงพยาบาลทันสมัย มีสถานที่ท่องเที่ยวขึ้นชื่อ และมีกิจกรรมสำหรับครอบครัวมากมาย

นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่นิยมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทห้องชุดพักอาศัยหรือบ้านตากอากาศให้เช่า โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่ดีมาก ดิตทะเลหาดจอมเทียน เหมาะสำหรับเป็นที่พักผ่อนท่องเที่ยว ทางบริษัทจึงได้จัดให้ลูกค้าที่เป็นนักลงทุน เมื่อซื้อห้องชุดหรือบ้านและรับโอนไปแล้ว สามารถนำห้องชุดหรือบ้านมาเข้าร่วม โปรแกรมบริหารจัดการให้เช่า (Rental Pool Package) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัทบริหารโรงแรมมืออาชีพ ไว้เป็นทางเลือกให้กับกลุ่มลูกค้าที่สนใจซื้อเพื่อการลงทุนเพื่อผลตอบแทนระยะยาว

- โครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay เป็น Low-Rise Condominium (Pool Villa Style) มี 2 เฟส คือ North Residences และ South Residences จำนวนรวม 107 ยูนิต โครงการตั้งอยู่บริเวณอ่าวปอ อยู่ห่างจากสนามบินภูเก็ตเพียง 25 นาที ภูเก็ตเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศมาจำนวนมาก

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ จึงเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง เป็นผู้บริหารระดับสูงหรือเจ้าของกิจการ ทั้งชาวไทยและต่างชาติ ที่ต้องการมีบ้านพักตากอากาศสำหรับเที่ยวพักผ่อน และต้องการลงทุนเพื่อขายทำกำไรหรือเพื่อผลตอบแทนระยะยาว

- โครงการ Club Med Krabi ตั้งอยู่ ณ หาดยาว จังหวัดกระบี่ ซึ่งมีชายหาดยาวกว่า 300 เมตร มีวิวทิวทัศน์สวยงามตระการตา เป็นโครงการแบบผสมผสานหรือที่เรียกว่า Mixed Use Development ซึ่งประกอบด้วย โรงแรมระดับ 5 ดาว และ Residences ซึ่งจะบริหารจัดการโดย “Club Med” ทำให้ The Residences at Club Med Krabi เป็นการบริหาร Residences แห่งแรกในเอเชียของ Brand “Club Med” ซึ่งเป็น Brand ผู้นำด้านการบริหารรีสอร์ทแบบครบวงจร กว่า 70 สาขาใน 26 ประเทศ โดยในส่วน The Residences at Club Med Krabi ประกอบด้วย Residences แบบ Freehold Pool Villa จำนวน 58 ยูนิต

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย จะเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง เป็นผู้บริหารระดับสูงหรือเจ้าของกิจการ ทั้งชาวไทยและต่างชาติ ที่ต้องการมีบ้านพักตากอากาศสำหรับเที่ยวพักผ่อน และต้องการลงทุนเพื่อขายทำกำไรหรือเพื่อผลตอบแทนระยะยาวในโครงการที่มีศักยภาพอยู่ในทำเลที่ดี โดยบริษัทได้ทำการ Pre-Sale เมื่อปลายปี 2561 ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีเยี่ยม โดยมียอดขายแล้วกว่า 60%

## ช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ ได้จัดให้มีสำนักงานขาย (Sale Gallery) พร้อมด้วย ห้องชุดตัวอย่าง หรือ บ้านตัวอย่าง อยู่ในแต่ละโครงการ เพื่อให้ลูกค้าได้เยี่ยมชม และเห็นถึงห้องชุดหรือบ้านจริงที่กำลังจะตัดสินใจซื้อ ได้อย่างชัดเจน โดยจัดให้มีพนักงานขายคอยต้อนรับทุกวันไม่มีวันหยุด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนทำการตลาดทั้งสื่อ Offline และสื่อ Online ซึ่งมีศักยภาพมากขึ้นในการตลาดยุคปัจจุบัน

- สื่อ Offline โดยป้ายบิลบอร์ดตามจุดต่าง ๆ ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย เช่น ในสนามบิน และตามเส้นทางไปยังโครงการ สื่อสิ่งพิมพ์ทั้งหนังสือพิมพ์ธุรกิจหลัก ๆ และนิตยสารบนเครื่องบิน และการออกงานอีเวนต์ตามศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น สยามพารากอน Central Festival Pattaya Beach และการออกบูธในต่างประเทศ เช่น สิงคโปร์ฮ่องกง

- สื่อ Online ด้วยการโปรโมทโครงการแบบครบวงจร โดยการโฆษณาทางโทรทัศน์ วิทยุ การประชาสัมพันธ์บนเว็บไซต์โครงการและเว็บไซต์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง การลง Social Media ต่าง ๆ ทั้ง Facebook, Instagram, Youtube, Blogger และการโฆษณาบน Search Engine อย่าง Google และข้อมูลแสดงรูปแบบและรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการบน website หลักของบริษัทและ website แยกของแต่ละโครงการ เช่น [www.apexpcl.com](http://www.apexpcl.com) [www.whitesandbeachpattaya.com](http://www.whitesandbeachpattaya.com)

### ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่พญา ช่วงปี 2561 ยังคงชะลอตัว เห็นได้จากจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่มีจำนวนน้อยกว่าปีก่อนหน้า และอุปทานสำหรับคอนโดมิเนียมระดับกลางและล่างที่มีมากเกินไป นอกจากนี้ยังมีภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว ซึ่งเป็นปัจจัยลบที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อทั้งชาวไทยและต่างประเทศ โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดพญาหลายรายพยายามสร้างความน่าสนใจเพื่อดึงดูดกำลังซื้อ โดยการเสนอการันตีผลตอบแทนร้อยละ 5-7 ต่อปี ในช่วง 1-3 ปี หรืออาจจะมีบางโครงการที่เสนอผลตอบแทนสูงกว่านี้ อย่างไรก็ตาม พญา ยังคงมีศักยภาพในการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการที่จะพัฒนาโครงการที่พักอาศัยทั้งที่เป็นบ้านและคอนโดมิเนียมระดับบน สำหรับลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูงอย่างต่อเนื่อง

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์จังหวัดภูเก็ต จัดว่าเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญของชาวต่างชาติและคนไทย คิดอันดับ 11 จาก 100 เมืองที่เป็นจุดหมายการท่องเที่ยวตามรายงานของ Euromonitor International โดยมีการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต เป็นจำนวนมากขึ้น ประมาณ 8-10 % ทุกปี ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและยุโรป เป็นผลจากการขยายสนามบิน และอาคารผู้โดยสาร เพื่อรองรับผู้โดยสาร 13 ล้านคนต่อปี อีกทั้งการเพิ่มเที่ยวบินแบบประจำและเช่าเหมาลำบินตรงไปยังสนามบินภูเก็ตได้โดยไม่ต้องผ่านสนามบินสุวรรณภูมิ ในส่วนอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา โครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ เปิดตัวในภูเก็ตจำนวนน้อยลง จึงส่งผลให้ในปัจจุบันโครงการที่อยู่อาศัยที่ระดับสูงและกลางกำลังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้บริโภคทั้งที่เป็นคนไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการอยู่อาศัยที่ภูเก็ตและซื้อเพื่อการลงทุน โดยจัดให้เช่าและขายทำกำไรในอนาคต ซึ่งกลุ่มผู้ซื้อโครงการประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นคนไทย และชาวต่างชาติในแถบเอเชีย โดยเฉพาะชาวฮ่องกง สิงคโปร์ และจีน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ทำงานในภูมิภาคนี้มานานหลายปี คู่กันเคยกับจังหวัดภูเก็ตเป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลีย ฝรั่งเศส แคนาดา ที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อรายใหม่ซึ่งมักจะซื้อไว้เป็นบ้านหลังที่สอง หรือใช้เป็นสถานที่พักผ่อน หรือเพื่อการอยู่อาศัยหลังเกษียณ นอกจากนี้สนามบินภูเก็ตได้เปิดส่วนขยายที่สามารถรองรับผู้โดยสารได้มากขึ้นอีกจำนวนมากจึงทำให้จังหวัดภูเก็ตเป็นเมืองท่องเที่ยวที่จะมีนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกเพิ่มขึ้น และยังมีโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ ในจังหวัดภูเก็ต ไม่ว่าจะเป็นโครงการพัฒนาอุโมงค์ลอดเข้าหาดป่าตอง โครงการพัฒนาทางลอดและทางยกระดับข้ามแยกบริเวณต่าง ๆ ซึ่งโครงการเหล่านี้จะช่วยรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรม รวมถึงส่งผลให้การขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น โครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับหรูในภูเก็ต ซึ่งเป็นที่นิยมมักเป็นโครงการวิลล่าที่อยู่ติดริมทะเล และมีการบริหารจัดการโดยเครือโรงแรมชั้นนำระดับโลก มีมาตรฐานการก่อสร้างที่ดี คุณภาพสูงและการตกแต่งระดับพรีเมียม

ส่วนภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่จังหวัดกระบี่นั้น กระบี่ เป็น 1 ในจังหวัดที่สำคัญเชิงยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวของไทย เป็นจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ติดอันดับ 100 ของโลก ตามรายงานของ Euromonitor International และมีการเติบโต 9.2% จากปี 2560 โดยปี 2561 มีรายได้การท่องเที่ยวแซงหน้าจังหวัดเชียงใหม่ มีแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติจำนวนมากรวมถึงทะเลอันดามันที่สวยงาม ชายหาดที่ยาว สวย บริสุทธิ์ และน้ำตกธรรมชาติ มีกิจกรรมกลางแจ้งแบบแอดเวนเจอร์ เช่น ปีนเขา พายเรือ ล่องแก่ง นอกจากนี้ สนามบินนานาชาติกระบี่มีเที่ยวบินตรงเชื่อมต่อจากจังหวัดต่าง ๆ ในภูมิภาค สามารถรองรับได้ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติได้เป็นอย่างดี

#### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- ไม่มี -

### 3. ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง

#### ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยเฉพาะที่พักอาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากบริษัทคู่แข่งที่มีโครงการในบริเวณใกล้เคียงซึ่งเริ่มมีการเปิดตัวโครงการมากขึ้น ส่งผลให้อุปทานสินค้าเพิ่มขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ของลูกค้ามีน้อยลง จากกำลังซื้อที่ลดลงและมีบางส่วนที่ชะลอการตัดสินใจซื้อ อีกทั้ง ผู้ประกอบการแต่ละรายใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันที่แตกต่างกัน โดยส่วนใหญ่จะลงทุนในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการให้มีรูปแบบที่ต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ การเพิ่มงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการบริหารการขาย ทั้งนี้ ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูงซึ่งกลุ่มดังกล่าวมีจำนวนไม่มากนัก ดังนั้น การจูงใจลูกค้ากลุ่มนี้จึงมีการแข่งขันในระดับสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรูปแบบและเน้นความเป็นเอกลักษณ์ของการพัฒนาโครงการที่ส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญโดยคำนึงถึงความนิยม และการขาย ตลอดจนวิธีการจัดให้เช่าหลังการขาย เพื่อเป็นรายได้ที่มั่นคงให้แก่ผู้ที่ซื้อลงทุนในระยะสั้น และระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจจะพิจารณาปรับโครงการและขนาดห้องให้มีความเหมาะสมกับสถานะตลาดและความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่างๆ เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้นได้

#### ความเสี่ยงจากการล่าช้าของโครงการ

เนื่องจากตามมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ก็ต่อเมื่อมีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อและได้รับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้ว ดังนั้น หากการก่อสร้างโครงการล่าช้า บริษัทฯ จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าและรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายการรับชำระส่วนเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูง (ประมาณร้อยละ 30-50 ของราคาขาย) ส่งผลให้ลูกค้าส่วนใหญ่ที่ได้มีการจองซื้อและผ่อนชำระแล้วจะไม่ทิ้งเงินดาวน์และจะรอจนสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ จึงส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ดังกล่าวได้ค่อนข้างแน่นอน โดยในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จะได้รับเงินชำระล่วงหน้าหรือเงินดาวน์จากลูกค้าที่จองซื้ออย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ แต่บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียน มีสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจโดยไม่ติดขัด ทั้งนี้บริษัทฯ จะควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่ไว้ไว้เพื่อส่งมอบลูกค้าให้ได้ตามกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเพิ่มความเข้มงวดในส่วนการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนให้มากยิ่งขึ้น และว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพและเป็นที่เชื่อถือมากขึ้น ณ ปัจจุบันยังคงถือว่าโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทยังคงเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้

#### ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องของโครงการ

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่แล้วเสร็จ คือ โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ซึ่งทยอยขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่ปี 2558 และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีก คือ โครงการ Sheraton Phuket Grand Bay ดังนั้น หากการก่อสร้างหรือการพัฒนาโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจจะส่งผลให้เกิดความไม่ต่อเนื่องของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนทำโครงการต่อเนื่องโดยเตรียมพัฒนาที่ดินหาดยาว จังหวัดกระบี่ สำหรับโครงการ Club Med Krabi ซึ่งอยู่ระหว่างการลงรายละเอียดแบบของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากค่าธรรมเนียมการเป็นผู้รับจัดการ Rental Pool Program ด้วย ซึ่งจะช่วยเสริมให้บริษัทมีรายได้ที่ต่อเนื่อง นอกเหนือจากรายได้จากการขาย

### ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นบริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ หรือส่งผลให้โครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า ทั้งนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวได้นอกจากนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อมีการขายและส่งมอบให้แก่ลูกค้า ถ้าเป็นอัตราที่ลดลงก็จะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ แต่หากมีการปรับเพิ่มขึ้น อาจทำให้บริษัทฯ และลูกค้ามีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีค่าธรรมเนียมการโอนคงอยู่ที่ระดับปัจจุบันมานานมากแล้ว จะมีก็แต่ปรับลดเป็นบางช่วงเวลา ตามนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ

### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคสหกรณ์ทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกัน ดังนั้น กลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวอาจจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยบริษัทฯ ในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริงอีกทั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ในระดับกลางถึงสูง ซึ่งไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์

### ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนก่อสร้างและราคาสถูอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง

สืบเนื่องจาก ต้นทุนการก่อสร้างโครงการต่างๆ เป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้นหากราคาสถูก่อสร้าง โดยเฉพาะราคาเหล็กเส้นและปูนซีเมนต์มีความผันผวน หรือมีการปรับราคาสูงขึ้น จะส่งผลให้ต้นทุนโครงการของบริษัทฯ สูงขึ้น และส่งผลให้ผลกำไรจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ลดลงด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำข้อตกลงการจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า ซึ่งที่ผ่านมาจากการที่ทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้า ความผันผวนของราคาสถูก่อสร้างจึงไม่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ นอกจากนี้จะควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้วางไว้ อีกทั้ง บริษัทฯ ใช้วิธีจ้างผู้รับเหมารวมเบ็ดเสร็จทั้งหมด เพื่อไม่ให้มีปัญหาเรื่องราคาสถูที่เพิ่มขึ้น

เนื่องจาก ต้นทุนการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ เป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้นหากราคาสถูก่อสร้าง โดยเฉพาะราคาเหล็กเส้นและปูนซีเมนต์มีความผันผวน หรือมีการปรับราคาสูงขึ้น จะส่งผลให้ต้นทุนโครงการของบริษัทฯ สูงขึ้น และส่งผลให้ผลกำไรจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ลดลงด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำข้อตกลงการจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า ซึ่งที่ผ่านมาจากการที่ทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้า ความผันผวนของราคาสถูก่อสร้างจึงไม่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ นอกจากนี้จะควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้วางไว้ อีกทั้ง บริษัทฯ ใช้วิธีจ้างผู้รับเหมารวมเบ็ดเสร็จทั้งหมด เพื่อไม่ให้มีปัญหาเรื่องราคาสถูที่เพิ่มขึ้น



## **การจัดการความเสี่ยงของบริษัท**

- ปรับขนาดโครงการและขนาดห้องให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและความต้องการของลูกค้าเพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้น
- ปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการโดยการเพิ่มทางเลือกให้ลูกค้าจากการซื้อเพื่ออยู่อาศัย เป็นการซื้อ เพื่อการลงทุนและได้รับผลตอบแทนในอนาคต
- ทำข้อตกลงจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าเพื่อไม่ให้ขาดแคลนและลดความเสี่ยงด้านราคาปรับตัวสูงขึ้น
- สร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าและซัพพลายเออร์โดยใกล้ชิด
- ควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้เพื่อส่งมอบให้ลูกค้าตามกำหนด
- ควบคุมการรับจ่ายเพื่อรักษาสภาพคล่องของกิจการให้เพียงพอ
- ควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ประมาณการไว้

บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงทั่วองค์กรขึ้นอย่างเป็นระบบ โดยไม่ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นการเฉพาะ แต่มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการจัดทำนโยบาย วางระบบ และประเมินความเสี่ยงต่างๆ ทั้งที่เกิดจากปัจจัยภายนอกและจากการบริหารงาน และการปฏิบัติงานภายในองค์กร รวมทั้งกำหนดแนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ มีการสื่อสารแก่พนักงาน ให้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีดังนี้

### **การกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยง**

เป็นการกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ ขอบเขต ความรับผิดชอบ หลักเกณฑ์และแนวทางบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ซึ่งบริษัทจะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี และจะดำเนินการจัดทำพร้อมกันกับแผนธุรกิจเพื่อให้มีความสอดคล้องกัน

### **การระบุความเสี่ยง**

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

### **การวิเคราะห์ความเสี่ยง**

เป็นการวิเคราะห์เพื่อประเมินระดับความเสี่ยงที่เหลืออยู่หลังจากได้ประเมินระบบการควบคุมที่มีอยู่และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง ซึ่งหากความเสี่ยงที่เหลือยังคงอยู่ในระดับสูงหรือสูงมาก จะต้องกำหนดมาตรการการจัดการความเสี่ยงทันที โดยผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบ และหากความเสี่ยงที่เหลืออยู่ในระดับปานกลางหรือระดับต่ำ ให้กำหนดมาตรการในระดับฝ่ายหรือแก้ไขในกระบวนการปฏิบัติงาน

### **การจัดการความเสี่ยง**

เป็นการกำหนดวิธีการจัดทำแผนในการจัดการความเสี่ยงที่มีความสำคัญ ตามที่ได้มีการจัดลำดับไว้ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยงมีได้หลายวิธี เช่น การควบคุม การโอนความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง การใช้ประโยชน์จากความเสียหาย หรือการยอมรับความเสี่ยง

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ 31 ธันวาคม 2561

ประเภท/ ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
<b>ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b> 1. Mövenpick : ถนนสุขุมวิท ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี - หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 26 ห้องชุด	บริษัทเป็นเจ้าของ	156,751,744	ค้ำประกันเงินกู้ 24 ห้องชุด, ไม่มีภาระผูกพัน 2 ห้องชุด
<b>ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา</b> 1. Mövenpick - ดันทุนพัฒนา Mövenpick Residence - Retail Pool Mövenpick Pool Villas ที่ดิน 9 แปลง เนื้อที่รวม 2-3-70 ไร่ - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	13,511,156 48,367,139 <u>69,500,897</u> <b><u>131,379,192</u></b>	ค้ำประกันเงินกู้ 3 แปลง ไม่มีภาระ 6 แปลง
2. Sheraton Phuket Grand Bay Resort & Residences : ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต - ที่ดิน 13 แปลง เนื้อที่รวม 66-0-36.3 ไร่ - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	563,860,710 204,858,888 <b><u>768,719,598</u></b>	ค้ำประกันหุ้นกู้
3. ที่ดิน และอาคาร โรงแรม Four Point Pattaya - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	765,189,208 <u>2,742,026</u> <b><u>767,931,234</u></b>	ค้ำประกันเงินกู้
4. ที่ดินสำหรับโครงการหาดไม้ขาว : ตำบลไม้ขาว อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต - ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่รวม 14-0-65.9 ไร่ - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	358,624,547 <u>16,027,407</u> <b><u>374,651,954</u></b>	ค้ำประกันเงินกู้
5. ที่ดินสำหรับโครงการจังหวัด กระบี่ - ที่ดิน 10 แปลง เนื้อที่รวม 35- 1-92.60 ไร่ - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	69,697,740 <u>25,931,130</u> <b><u>95,628,870</u></b>	ค้ำประกันตัว สัญญาใช้เงิน
6. ที่ดินสำหรับโครงการในอนาคต : ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต - ที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่รวม 11-1-16.1 ไร่	บริษัทเป็นเจ้าของ	<b><u>101,631,525</u></b>	ค้ำประกันเงินกู้
รวมมูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		<b>2,239,942,373</b>	
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ		<b>2,396,694,117</b>	

## สรุปสาระสำคัญของสัญญา

### สัญญาที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการโรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัทซึ่งตั้งอยู่ที่พญาและภูเก็ตตามลำดับ สัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาการให้บริการดำเนินงาน	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุม การดำเนินงานของ โรงแรมที่อยู่ภายใต้ เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว
- สัญญาการให้บริการให้คำปรึกษา - การออกแบบของโรงแรม	เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการออกแบบของ โรงแรม	175,000 เหรียญสหรัฐฯ
- สัญญาใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องระบบ	เพื่อให้ได้สิทธิในการใช้ใบอนุญาตที่ เกี่ยวข้องกับระบบของ โรงแรม เพื่อบริหารงาน ให้สอดคล้องกับระบบ ที่อยู่ภายใต้ เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว
- สัญญาการให้บริการส่วนกลาง	เพื่อให้บริการระบบการจอง การขาย การตลาด การสร้างความจงรักภักดีให้ แก่ลูกค้า และการให้บริการอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายคิดคำนวณจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการให้บริการตามสัญญานี้
- สัญญาใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการ - ทำการตลาดเกี่ยวกับที่พักอาศัย	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุม การดำเนินงานของ โรงแรมให้ถูกจัดการ ตามสัญญาการให้บริการดำเนินงาน ซึ่งรวมถึง การดำเนินงานของโปรแกรม การให้เช่าห้องชุดประเภทรายวันและ รายเดือน และ พื้นที่โครงการส่วนกลาง	500,000 เหรียญสหรัฐฯ
- สัญญาใบอนุญาตเครื่องหมาย - การค้าเกี่ยวกับที่พักอาศัย	เพื่อให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าดังกล่าว รวมเป็นส่วนหนึ่งในชื่อ โครงการของ บริษัท แต่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของชื่อทาง กฎหมายของโครงการเกี่ยวกับที่พักอาศัย ในแต่ละพื้นที่	11,900 เหรียญสหรัฐฯ ต่อปี และสำหรับปี ต่อไปให้ใช้อัตราส่วน CPI คูณกับ ค่าธรรมเนียมรายปี

### สัญญาที่สำคัญ (ต่อ)

เมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการ โรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันของบริษัทซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดภูเก็ต สัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาการให้บริการดำเนินงาน	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุม การดำเนินงานของโรงแรมที่อยู่ภายใต้ เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงาน โดยรวมของโรงแรมดังกล่าว และค่าธรรมเนียมรายปีคิดจากการดำเนินงานในแต่ละปี
- สัญญาการขายและการตลาด	เพื่อให้สามารถทำการตลาด ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายโครงการ	ไม่มี
- สัญญาการให้คำปรึกษาโครงการ	เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการสร้าง จัดหา อุปกรณ์ต่างๆของโครงการ	300,000 เหรียญสหรัฐ

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมาย กับลูกค้าที่ทำสัญญาซื้อห้องชุดของบริษัท ในปี 2561 อยู่ 1 คดี ซึ่งเป็นคดีที่เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติ คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาตัดสินศาล ลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญา บริษัทจึงรีบเงินมัดจำ ลูกค้าจึงฟ้องคดีกับบริษัท เรียกเงินค่ามัดจำคืน พร้อมค่าเสียหาย จำนวนเงิน 15.5 ล้านบาท

## 6.ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001117
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 10/53-56 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์ชอยดูมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	: 02-168-7200
โทรสาร	: 02-168-7190-91
Web Site	: <a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ข้อมูลหลักทรัพย์	: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: APEX
ทุนจดทะเบียน	: 2,249,887,500 บาทมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (เปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนวันที่ 6 พฤศจิกายน 2560)
ทุนชำระแล้ว	: 1,999,900,000 บาท
รอบปีบัญชี	: 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี
นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย)จำกัด
ผู้สอบบัญชี	: PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.

## บริษัทย่อย

### 1. บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเซท จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105551024040
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/55 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์ชอยส์สุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-168-7200
โทรสาร	02-168-7190-91
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
Web Site	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาทมูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า	1,000,000 บาท

### 2. บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105558048211
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์ชอยส์สุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-168-7200
โทรสาร	02-168-7190-91
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ , โรงแรม
Web Site	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ทุนจดทะเบียน	500,000,000 บาทมูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	465,800,000 บาท

### 3. บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105561174281
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์ชอยส์สุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-168-7200
โทรสาร	02-168-7190-91
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ , โรงแรม
Web Site	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาทมูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,250,000 บาท

4. บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท

0105561174265

ที่ตั้ง

เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์ชอยล์สุขุมวิท 13 (แสงจันทร์)

ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์

02-168-7200

โทรสาร

02-168-7190-91

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, โรงแรม

Web Site

[www.apexpcl.com](http://www.apexpcl.com)

ทุนจดทะเบียน

5,000,000 บาทมูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

1,250,000 บาท