

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในภาพรวม

##### วิสัยทัศน์

- แนวคิด “สร้างมูลค่าเพิ่ม” หรือ “Enhancing Value” ให้แก่ทรัพย์สินที่เราพัฒนาและขายทั้งระยะสั้น และระยะยาว เพื่อให้เกิดประโยชน์ และมูลค่าเพิ่มที่ดีที่สุด แก่ทรัพย์สินและผลตอบแทนให้กับลูกค้าผู้ซื้อ โครงการ
- มีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนร่วมส่งเสริมและพัฒนาสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ดำเนินโครงการของบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้น

##### พันธกิจ

- มุ่งสร้างสรรค์พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยแนวความคิดที่แปลกใหม่เพื่อสร้างจุดเด่นของโครงการ และจุดขายที่แตกต่างจากโครงการทั่วไป โดยมุ่งตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ ทั้งผู้ซื้อเพื่อใช้เอง และผู้ซื้อเพื่อการลงทุน ด้วยแนวความคิด “สร้างมูลค่าเพิ่ม” หรือ “Enhancing Value”
- มุ่งสร้างความสำเร็จ และความมั่นคงแก่กิจการของบริษัทฯ

## 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) อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2536 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2536

- ปี 2543-2550 : - เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2543 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัท โดยมีบริษัท ศรีสงคราม แพลนเนอร์ จำกัด เป็นผู้ทำแผน ต่อมาเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2544, 13 กรกฎาคม 2548 และ 21 พฤศจิกายน 2548 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการ และข้อเสนอขอแก้ไขแผนฟื้นฟูกิจการสองครั้ง ตามลำดับ ผู้บริหารแผนได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูจนเป็นผลสำเร็จ ซึ่งศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ 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 เพื่อนำเงินทุนมาชำระรับการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของบริษัท จากบริษัทที่ลงทุนโดยการเข้าถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พร้อมยกเลิกประกอบธุรกิจแปรรูปเศษเหล็กโดยจำหน่ายหุ้นบริษัทย่อยออกไปและจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท 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 ทั้งนี้การลดทุนของบริษัทที่ผ่านมา ต้องการทำให้มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง พร้อมกับนำส่วนเกินทุนที่เกิดขึ้นจากการลดทุนไปล้างส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและขาดทุนสะสมที่ค้างอยู่ในงบดุล

- บริษัทฯ ได้ดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยก่อสร้างโครงการ ไวท์ แซนด์ 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) ที่ราคาหุ้นละ ไม่ต่ำกว่า 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 บริษัทฯ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติม และ/หรือ ออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วได้ภายในวงเงินดังกล่าว โดยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ.2560 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 800 ล้านบาท หุ้นกู้นี้มีอายุ 2.5 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นกู้แบบไม่อิงเรตการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ
- เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัท จากเดิม “APX” เป็น “APEX” โดยดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 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 เพื่อนำส่วนที่ได้จากการลดทุนทั้งหมดไปหักกลับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและล้างขาดทุนสะสมของบริษัท 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 โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,499,925,000 หุ้น เพื่อใช้เป็นเงินในการขยายโครงการของบริษัทและเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

2. หุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 499,975,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จำนวน 499,975,000 หน่วย ที่ออกและเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในกรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท 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 มีมติให้เปลี่ยนแปลงราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 999,950,000 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO) ในอัตราส่วน 3 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จากเดิมราคาหุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาหุ้นละ 0.20 บาท รวมทั้งเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จากเดิมหุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาหุ้นละ 0.40 บาท ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายครบเต็มจำนวน และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

- ผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 2 หุ้น จะได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2564) อัตราส่วนการใช้สิทธิ 1 ต่อ 1 กำหนดราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.40 บาท ระยะเวลาใช้สิทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม 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, ครั้งที่ 6 (ครั้งสุดท้าย) วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ปี 2562

- ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้มีการจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมในโครงการจังหวัดภูเก็ต และเพื่อจัดกิจกรรมการแข่งขันกีฬาทางน้ำและประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขายโครงการต่างๆที่จังหวัดกระบี่คือ บริษัท ไมซ์วิว โฮเทล จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท แกรนด์เบย์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ณ วันที่ 24 มกราคม 2563) ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 5.00 ล้านบาท และบริษัท เวลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาทรวมเป็นเงิน 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทย่อยทั้งสอง ทั้ง 2 บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจำนวนหุ้นละ 25 บาทเป็นมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วจำนวนเงิน 1.25 ล้านบาท และ 0.25 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2562 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2562

- ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้มีการจัดตั้งบริษัทย่อย เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 2.50 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทย่อย และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2562

- ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทสอง บีช โฮเทล จำกัด ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้มีการเพิ่มทุนของบริษัทจากจำนวน 5.00 ล้านบาท เป็น 126.75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,217,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 121.75 ล้านบาท บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ.2562 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ.2562
- ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทอันดามัน โฮเทล จำกัด ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้มีการเพิ่มทุนของบริษัทจากจำนวน 5.00 ล้านบาท เป็น 293.75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,887,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 288.75 ล้านบาท บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ.2562 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ.2562
- ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการขายหุ้นของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 2,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยให้แก่บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสิงคโปร์ ในราคาตามที่ตกลงกันเป็นจำนวน 335,000,000 บาท เพื่อเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort ที่อำเภอ จังหวัดภูเก็ต โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้
  - งวดที่ 1 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 10 เป็นจำนวน 33,500,000 บาท ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ.2562
  - งวดที่ 2 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 10 เป็นจำนวน 33,500,000 บาท ภายในวันที่บริษัทกำหนดเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
  - งวดที่ 3 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 20 เป็นจำนวน 67,000,000 บาท ภายในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2562 หรือวันอื่นที่คู่สัญญากำหนด
  - งวดที่ 4 ชำระราคาซื้อขายหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดร้อยละ 60 เป็นจำนวน 201,000,000 บาท และต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาของโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort ที่เกิดขึ้น จนถึงวันที่โอนหุ้นงวดสุดท้าย ตามสัดส่วนการถือหุ้นภายในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2562 หรือวันอื่นที่คู่สัญญากำหนด

บริษัทจะมีการโอนหุ้นเป็นหลักประกันทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินตามสัญญา อย่างไรก็ตามเงื่อนไขในสัญญาระบุว่า บริษัท Mercurius Capital Investment Limited จะไม่มีสิทธิในหุ้นสามัญนั้น รวมทั้งไม่สามารถนำหุ้นสามัญที่ได้รับเป็นหลักประกันไปโอน หรือขายแก่บุคคลอื่น จนกว่าจะมีการรับชำระเงิน

และโอนหุ้นงวดสุดท้ายพร้อมอำนาจการควบคุม และในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญา บริษัท Mercurius Capital Investment Limited จะต้องโอนหุ้นคืนให้แก่บริษัท และบริษัทจะต้องโอนเงินคืนทั้งจำนวน

ในระหว่างงวด บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ได้ขอขยายเวลาชำระเงินงวดที่ 4 ออกไป เป็นเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2562 บริษัทจึงเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบริษัทอื่นโดยนำที่ดินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ไปจำนองในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว วัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้รับเงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อยงวดที่ 1 ถึงงวดที่ 3 และบางส่วน ของงวดที่ 4 เป็นจำนวน 167,000,000 บาทและโอนหุ้นของบริษัทย่อยให้แก่ บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ร้อยละ 20
- ณ วันที่ 7 มกราคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ แกะไข ข้อตกลงในการร่วมทุน โดยเห็นควรให้ลดการคำนวณมูลค่าการลงทุนในที่ดินของ Grand Bay Hotel ลง จากเดิม 620 ล้านบาท เป็น 558 ล้านบาทตามข้อเสนอของ Mercurius Capital Investment Limited ซึ่งจะ เป็นผลให้ค่าตอบแทนที่ Mercurius Capital Investment Limited ต้องชำระ (ซึ่งคำนวณจากมูลค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ Grand Bay Hotel รวม 670 ล้านบาท) ลดลงจากเดิม 335 ล้านบาท เป็น 304 ล้านบาท และให้เปลี่ยนแปลงรายละเอียดเงื่อนไขและวิธีการชำระค่าตอบแทนงวดสุดท้าย เพื่อให้สอดคล้องกับการที่ Grand Bay Hotel มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงินและ Mercurius Capital Investment Limited ตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งโดยผลของการ แกะไขข้อตกลงดังกล่าวจะถือว่าบริษัทฯ ได้รับชำระค่าตอบแทนตามสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว และเงื่อนไขการเข้าทำรายการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาร่วมทุนได้สำเร็จแล้ว และสามารถโอน หุ้นและเริ่มต้นการร่วมทุนใน Grand Bay Hotel ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้โครงการของ Grand Bay Hotel สามารถพัฒนาต่อไปได้ตามกำหนดเวลาและแผนธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงื่อนไขเดิม	เงื่อนไขใหม่
ชำระราคาซื้อขายหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดร้อยละ 60 เป็นเงินจำนวน 201,000,000 บาท และเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการของ Grand Bay Hotel ที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันที่โอนหุ้นงวดสุดท้าย (ถ้ามี) ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ซื้อ (ร้อยละ 50) ภายในเดือนสิงหาคม 2562 หรือวันอื่นที่คู่สัญญากำหนด	ชำระราคาซื้อขายหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดคิดเป็นมูลค่า 170,000,000 บาท ภายในวันที่ 7 มกราคม 2563 โดยแบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> <li>- การชำระด้วยเงิน จำนวน 70,000,000 บาท</li> <li>- กำหนดให้ Grand Bay Hotel เป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ได้ใช้ไปในกิจการของบริษัทฯ จำนวน 200,000,000 บาท แต่เพียงผู้เดียวโดย Mercurius Capital Investment Limited มีหน้าที่รับผิดชอบชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวตาม</li> </ul>

	<p>สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ 50) คิดเป็นมูลค่า 100,000,000 บาท ในกรณีที่ Grand Bay Hotel ไม่ชำระหนี้ตามกำหนดเวลา</p> <p>ในส่วนของเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการของ Grand Bay Hotel ที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันที่โอนหุ้นงวดสุดท้าย (เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบพัฒนาโครงการ) บริษัทฯ จะรวบรวมค่าใช้จ่ายและแจ้งให้Mercurius Capital Investment Limited ชำระให้แก่บริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ 50) ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทฯ ต่อไปซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวในเดือนกุมภาพันธ์ 2563</p>
--	---

อนึ่ง การโอนหุ้นใน Grand Bay Hotel ให้ Mercurius Capital Investment Limited มีผลให้ Grand Bay Hotel สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ



**การเพิ่ม (ลด) ทุนจดทะเบียนในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา**

หน่วย : ล้านบาท

วัน/เดือน/ปี	ทุนจดทะเบียน ส่วนเพิ่ม (ลด)	ทุนจดทะเบียน หลังเพิ่ม (ลด)	ทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว	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 โดยการลดราคาพาร์ 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

## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย / บริษัทร่วม / บริษัทที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อย 7 บริษัท ได้แก่



**นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม**

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน โดยให้บริษัทในกลุ่มดำเนินการพัฒนาโครงการแยกแต่ละโครงการ รายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
1. บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	เพื่อการลงทุน	White Sand Beach Pattaya ( Some Part )  The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay ( Some Part )
2.บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	โรงแรมและพัฒนอส่งหาริมทรัพย์	Sheraton Phuket Grand Bay
3.บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	โรงแรมและพัฒนอส่งหาริมทรัพย์	Club Med Hotel
4.บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	โรงแรมและพัฒนอส่งหาริมทรัพย์	Sheraton Hotel
5. บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนอส่งหาริมทรัพย์	Project in Kabi Province
6. บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท แกรนด์เบย์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) ณวันที่ 24 มกราคม 2563)	โรงแรมและพัฒนอส่งหาริมทรัพย์	Project in Phuket Province
7. บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด	การแข่งขันกีฬาทางน้ำ	World Recode Sailing Yacht Project

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ - ไม่มี -

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประเภทกิจการและลักษณะการดำเนินงาน

ปัจจุบันบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นอาคารชุดโรงแรม, อาคารชุดพักอาศัย และที่ดินจัดสรรพร้อมบ้านพักตากอากาศ และอื่นๆ รวมถึงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการ เช่น โรงแรม หรือให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการให้บริการจัดการให้เช่าห้องชุด และ/หรือบ้านพักตากอากาศที่ถูกค้าซื้อไปแล้วบางส่วนให้นำออกให้เช่าในระบบโรงแรม โดยบริษัทฯ จะเก็บค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ และมีผลตอบแทนให้กับผู้ซื้อตามที่ระบุในสัญญาจัดการให้เช่า ทั้งนี้ในการนำออกให้เช่าจะบริหารโดยโรงแรมที่เป็นคู่สัญญา และมีการกำหนดการจัดสรรส่วนผลตอบแทนในสัญญาโปรแกรมการให้บริการจัดการให้เช่าเรียกว่า Rental Pool Program โครงการของบริษัทฯ สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ซึ่งเริ่มจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของโรงแรมในโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ให้แก่กลุ่มพรีประภา รับรู้รายได้จำนวน 827.80 ล้านบาทโดย ณ ขณะนั้น บริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว เหลือเพียงการตกแต่งภายในที่เพิ่งเริ่มดำเนินการ หลังจากนั้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของ Pool Villas และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของ Residence ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้นจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1.โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya, 2.โครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort and Residences 3. โครงการชิกม่า รีสอร์ท พัทยา 4.โครงการ Club Med Krabi Resort & Residences 5. โครงการ Sheraton Krabi Resort and Residences ซึ่งประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- 1) โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ภายหลังจากที่กลุ่มคุณพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์ เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ต่อมาในปี 2551 ได้เปลี่ยนแปลงธุรกิจเดิมเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya โดยแบ่งออกเป็น โครงการคอนโดมิเนียม พลูวิลล่า และโครงการโรงแรม ซึ่งโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya เริ่มก่อสร้างในปี 2552 ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน โครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ได้รับรางวัลชนะเลิศ “Best Luxury Condo Development in Eastern Seaboard” จากการตัดสินของคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกจากโครงการพัฒนาดำเนินการโครงการรีสอร์ทที่กำลังพัฒนาในบริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก เช่น จังหวัดชลบุรีและระยองในปี 2558 จากงานประกาศผลรางวัล Thailand Property Awards 2015 เมื่อเดือนกันยายนปี 2558 โครงการนี้ตั้งอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี มูลค่าโครงการประมาณ 3,400 ล้านบาท ประกอบด้วยโรงแรม Mövenpick พัทยา, Mövenpick Residences และ Mövenpick Pool Villas โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนก่อสร้างและขายเพื่อผลกำไรของโครงการ

1.1) Mövenpick Hotel อาคารชุดพักอาศัยประเภทโรงแรม จำนวน 264 ห้องชุด เป็นอาคารสูง 34 ชั้น บริษัทฯ สามารถขายที่ดินและอาคารโรงแรม หลังงานก่อสร้างอาคารและงานติดตั้งระบบไฟฟ้าประปาของอาคารแล้วเสร็จ ในไตรมาส 3 ปี 2557

1.2) Mövenpick Residences อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 196 ยูนิต เป็นอาคารสูง 37 ชั้น มูลค่าโครงการ 1,950 ล้านบาท โดยประมาณภายในโครงการมีห้องออกกำลังกายและชานา ห้องสเนกเกอร์และพูล ห้องปิงปอง สนามเทนนิส และ

สระว่ายน้ำห้องชุดมีแบบ 1-3ห้องนอน ขนาดตั้งแต่47-143 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอย Mövenpick Residences ราคาขายอยู่ในช่วงระหว่าง 110,000 - 150,000 บาท/ตารางเมตร ขึ้นอยู่กับแบบและชั้นของแต่ละยูนิต เริ่มทยอยโอน

กรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2558 โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าไปแล้วจำนวน 176 ยูนิต คิดเป็นประมาณร้อยละ 89.80 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีส่วนที่ลูกค้าจองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน 3 ยูนิต คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.53ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ส่วนห้องชุดยูนิตที่เหลืออีก 17 ยูนิตนั้น คาดว่าจะสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ครบภายใน ปี 2563

**ความคืบหน้าโครงการ :** การก่อสร้างแล้วเสร็จ โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้วบางส่วน ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างรอโอนและขาย

1.3) Mövenpick Pool Villas ที่ดินจัดสรรพร้อมบ้านพักตากอากาศ จำนวน 34 แปลง มูลค่าโครงการ 570 ล้านบาท โดยประมาณ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2558 โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของ Villas ไปแล้ว 26 แปลง คิดเป็นร้อยละ 76.47 ของจำนวนบ้านพักตากอากาศทั้งหมด ส่วนแปลงที่เหลืออีก 8 แปลง คาดว่าจะสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ครบในปี 2563

**ความคืบหน้าโครงการ :** การก่อสร้างแล้วเสร็จ โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้วบางส่วน ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างพัฒนาบางส่วนและรอการขาย

นอกจากการขายและ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบ้านวิลล่าให้กับลูกค้าแล้ว ทางบริษัทฯ ยังมี Rental Pool Program ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะ “ผู้จัดการ” จะเป็นตัวแทนในการจัดการ นำห้องชุด Mövenpick Residences / บ้าน Mövenpick Pool Villas ที่เข้าร่วม โปรแกรมออกให้เช่า เพื่อให้เกิดรายได้จากค่าเช่า

ลูกค้าที่ต้องการเช่าโปรแกรม Rental Pool จะทำสัญญาจัดการให้เช่าห้องชุด หรือสัญญาจัดการให้เข้าบ้านพัก โดยบริษัท จะเป็น “ผู้จัดการ” ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการจัดหาและจัดการให้ นำห้องชุด และ/หรือบ้านพักที่เข้าร่วมโปรแกรมของผู้เช่าออกให้เช่าตามระบบของโรงแรมเพื่อให้เกิดรายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ จะมีการหักค่าธรรมเนียมที่เป็นค่าดำเนินงานและการตลาดเป็นสัดส่วนของรายได้ค่าเช่าห้องชุด/บ้านพักก่อน ส่วนที่เหลือจึงจะให้ทางบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการจัดสรรสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ก่อนแล้วจึงเหลือสุทธิให้แก่ผู้เช่าหรือเจ้าของห้องชุด/บ้านพัก ซึ่งประมาณการรายได้จากการจัดให้เช่าจะใกล้เคียงกับอัตราค่าตอบแทนต่อปีที่บริษัทฯ รับประกันผู้เช่าไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการจะมีรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการเท่ากับร้อยละ 6ของรายได้ค่าเช่าห้องชุด/บ้านพักหลังจากนั้นผู้จัดการและ โรงแรมจะหักเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซมและการบำรุงรักษาอีกจำนวนหนึ่ง หลังจากหักค่าธรรมเนียมและเงินสำรองต่าง ๆ แล้วจะถือเป็นผลตอบแทนให้แก่เจ้าของห้องชุด/บ้านพัก หรือผู้เช่า การชำระผลตอบแทนให้แก่ผู้เช่า ทุก ๆ 3-4 เดือน (แล้วแต่ระบุในสัญญา) ซึ่งผู้เช่าที่เข้าร่วมโครงการรับทราบการหักค่าธรรมเนียมและสำรองค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้วเมื่อทำสัญญานอกจากนี้ บริษัทฯ จะมีส่วนของรายได้ค่าเช่า ซึ่งจะเป็นรายได้ค่าเช่าส่วนที่เกินกว่าอัตราที่กำหนดให้แก่ผู้เช่า

- 2) โครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort and Residences เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการตั้งอยู่บนเนื้อที่ 66 ไร่หน้ากว้างติดชายทะเลยาวประมาณ 650 เมตรตั้งอยู่ณ บริเวณอ่าวปอมีระยะทางห่างจากสนามบินภูเก็ต 22 กม. ใช้เวลาเดินทางประมาณ 20 นาที อยู่ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต โครงการประกอบด้วยส่วนของ Residence 2 เฟส และส่วนของโรงแรมใน Brand ของ “Sheraton” มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,714 ล้านบาท

2.1) The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay (Grand Bay Residences) แบ่งเป็น South Residences และ North Residences เป็นโครงการ Low-rise Condominium แบบ Pool Villa ระดับ 5 ดาว จำนวนทั้งหมด 107 ยูนิต ลักษณะโครงการเป็นอาคาร Low-rise 1-2 ชั้น

- 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 ขณะนี้ งานส่วนออกแบบ งานปรับหน้าดิน และการจัดทำ Mock up Sales Gallery เพื่อใช้เป็นสำนักงานขายและบ้านตัวอย่างแล้วเสร็จ โดยโครงการได้รับการอนุมัติ EIA แล้ว (เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561) ทั้งนี้ คาดว่า จะก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ประมาณไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นต้นไป

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

ประกอบด้วย Pool Villa & Suites 59 ยูนิต กำหนดเปิดตัว และเปิดขาย North Phase ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 ในราคาประมาณ 9.8 – 37.8 ล้านบาท โดยโครงการได้รับการอนุมัติ EIA แล้ว (เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561) โดยมีแผนการก่อสร้างเริ่มตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2561 และคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เป็นต้นไป

โครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay (Grand Bay Residence : South Residences & North Residence) ได้ให้โรงแรม Sheraton บริหารจัดการให้เช่า Residences บางส่วนหรือ Rental Management Program ด้วย ในเบื้องต้นโปรแกรมดังกล่าวของโครงการที่ภูเก็ตจะไม่มีแบบที่กำหนดอัตราผลตอบแทนหรือรับประกันผลตอบแทนใด ๆ ทั้งนี้สัดส่วน Rental Management Program ของโครงการจะคิดเป็นประมาณร้อยละ 75 ของส่วนที่ขายทั้งหมดของโครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,078 ล้านบาท

2.2) โรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort บริหารจัดการโดยกลุ่ม Starwood ด้วย Brand “Sheraton” เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว บนเนื้อที่กว่า 35 ไร่ 73.20 ตรว. มีห้องพักจำนวน 183 ห้อง มี 3 แบบ ขนาดตั้งแต่ 51.2 – 124.0 ตารางเมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เป็นอาคารริมทะเลสูง 2 ชั้นและบ้านแบบพูลวิลล่า สร้างบนพื้นที่เนินลาดชันจากทะเล สามารถเห็นทะเลได้เกือบทุกยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,600 ล้านบาทได้ดำเนินการก่อสร้างในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และคาดว่าจะเริ่มให้บริการในส่วนโรงแรมได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2564 เป็นต้นไป

ในปี 2561 บริษัทฯ มีความยินดีเป็นอย่างยิ่งที่ได้รับรางวัล Thailand Property Awards ประจำปี 2561 มากถึง 6 รางวัล ซึ่งเป็นรางวัลแห่งเกียรติยศ ดังนี้ 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

และโครงการโรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort ของบริษัท ได้รับ 2 รางวัลใหญ่คือ

1. The Best Hotel Development
2. Best Hotel Architectural Design

ซึ่งรางวัลเกียรติยศระดับชาติ ที่บริษัทฯ ได้รับนี้จะช่วยเพิ่มคุณค่าให้กับโครงการพัฒนาของบริษัทฯ และแสดงถึงการเป็นผู้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบบโรงแรมและ Mixed-Use Residences และจะเป็นแรงบันดาลใจให้บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการอื่นให้ดียิ่งขึ้น ๆ ไป เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า ผู้ลงทุนซื้อ Residences ของโครงการ แยกที่พัก และผู้ถือหุ้นโดยรวมของบริษัท

นอกจากบริษัทได้รับรางวัลเกียรติยศในระดับประเทศไทยแล้ว ยังได้รับรางวัลในระดับภูมิภาค Asean ดังนี้

#### Asia Property Award 2561

- Best Hotel Architectural Design (Asia)

#### Japan International Property Award 2561

- Best Resort Home Development

ความคืบหน้าโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort & Residences งานก่อสร้างในส่วน South Residence คืบหน้าไปกว่า 80 เปอร์เซ็นต์ ตามแผนงานก่อสร้างเสร็จ และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 สำหรับในส่วน North Residence แผนงานก่อสร้างเสร็จ และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และโรงแรม แผนงานก่อสร้างเสร็จ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาบริหาร และขายโรงแรมให้กับผู้ลงทุนหรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศที่มีนโยบายการลงทุนระยะยาวและนิยมการซื้อโรงแรมเพื่อบริหารต่อไป โดยบริษัทฯ จะสามารถขายได้ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง หรือขายเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จในราคาขายและกำไรที่บริษัทฯ จะเห็นสมควรและเป็นผลประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- 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 ติดถนนเลียบริมหาดจอมเทียน 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) ซึ่งบริษัททำบันทึกข้อตกลงซื้อขายสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อสงวนสิทธิ์ที่จะใช้วิธีการซื้อขายทรัพย์สินของบริษัทแทน หากการซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวไม่อาจดำเนินการให้สำเร็จได้ โดยการนำเงินค่าหุ้นที่บริษัทชำระไปแล้วจำนวน 57.25 ล้านบาท และเงินจ่ายชำระตามแผนฟื้นฟูจำนวน 72.47 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่จ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ไปหักกับค่าทรัพย์สินแล้วรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวมาเป็นของบริษัทแทน

- เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 บริษัทดำเนินการซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) เสร็จสิ้น โดยนำเงินที่จ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 สำหรับค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 57.25 ล้านบาท เงินที่จ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการจำนวน 101.47 ล้านบาท และเงินที่จ่ายสำหรับการพัฒนาธุรกิจจำนวน 41.37 ล้านบาท ไปหักกับค่าทรัพย์สิน โดยบริษัทจัดประเภททรัพย์สินที่ได้มาไว้ภายใต้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาตามวัตถุประสงค์การซื้อทรัพย์สินของบริษัท

บริษัทฯ มีแผนงานที่จะพัฒนาส่วนของโรงแรมชิกมา รีสอร์ท ประกาศปิดปรับปรุง โดยปรับปรุงรูปแบบใหม่ และตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และภายในห้องพักใหม่ทั้งหมด เพิ่มจำนวนห้องพักเป็นประมาณ 306 ห้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นจากจำนวนห้องที่มีอยู่เดิม โดยการจัดแบ่งพื้นที่ห้องพักใหม่ และพัฒนาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยในเบื้องต้นกำหนดจะให้บริหารโรงแรมโดย Chain “Four Points by Sheraton” และจะใช้ชื่อ Four Points by Sheraton Pattaya หากในอนาคตหลังจากที่บริษัทฯ บริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวและมีนักลงทุนสนใจซื้อ หรือมีโอกาสดำเนินธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท บริษัทฯ อาจพิจารณาขายให้แก่นักลงทุน โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท

- 4) โครงการ Club Med Krabi Resort & Residences ตั้งอยู่บนที่ดิน 105 ไร่ ดินหาดยาว จังหวัดกระบี่ มีหน้าหาดยาวประมาณ 270 เมตร ประกอบด้วยห้องพัก 246 ห้อง เรสซิเดนซ์แบบพูลวิลล่าจำนวน 64 ยูนิต ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบและระบุนายละเอียดของโครงการ คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 3/2563-ไตรมาส 2/2565
- 5) โครงการ Sheraton Krabi Resort and Residences ตั้งอยู่บนที่ดิน 75 ไร่ ณ หาดยาว จังหวัดกระบี่ โครงการประกอบด้วยห้องพักจำนวน 196 ห้อง และบ้านพัก 98 ยูนิต ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบและระบุนายละเอียดของโครงการ คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 4/2563-ไตรมาส 4/2565



## โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ช่วงปี 2560-2562 เป็นดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	312.51	92.74	176.57	89.99	84.42	88.66
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	16.80	4.99	5.93	3.02	2.60	2.73
รายได้จากการให้เช่า	7.65	2.27	13.72	6.99	8.20	8.61
<b>รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ</b>	<b>336.96</b>	<b>100</b>	<b>196.22</b>	<b>100.00</b>	<b>95.22</b>	<b>100.00</b>

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

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น อาคารชุดที่พักอาศัย บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม เป็นต้น รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ซึ่งในที่นี้คือจะรับรู้รายได้ทั้งหมดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อและรับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้ว

## การรับรู้รายได้

รายได้ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการขายและบริการซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รายได้จะแสดงด้วยจำนวนเงินสดที่จากภาษีขาย เงินคืนและส่วนลด โดยไม่รวมรายการขายและบริการภายในกลุ่มกิจการสำหรับงบการเงินรวม

รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินแล้ว โดยกลุ่มกิจการจะยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย หากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้ในระยะยาวหรือเงื่อนไขการรับซื้อทรัพย์สินคืนจนกว่าเงื่อนไขดังกล่าวจะสิ้นสุดลง เงินค่ามัดจำที่ได้รับชำระตามสัญญาแต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” หรือ “รายได้รับล่วงหน้า”

## กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ส่วน Mövenpick Residences เป็นคอนโดมิเนียมที่เห็นวิวทะเลแบบพาโนรามา พร้อมระเบียงส่วนตัวขนาดใหญ่ในทุกยูนิตมีการออกแบบในระดับห้าดาว ราคาขายอยู่ในช่วง 110,000-150,000 บาทต่อตารางเมตร นอกจากนี้ ลูกค้าของโครงการส่วนนี้ยังสามารถเข้าร่วม โปรแกรม Rental Pool Package ที่บริหารงานโดยบริษัทบริหารโรงแรมมืออาชีพซึ่งปัจจุบันมีลูกค้าเข้าร่วมโปรแกรมดังกล่าวแล้ว 60 ยูนิต

ส่วน Mövenpick Pool Villas เป็นบ้านพักตากอากาศระดับห้าดาว รวม 34 หลัง แต่ละหลังมีสระว่ายน้ำขนาดกว้าง 4.5 เมตร ยาว 9 เมตร และลึก 1.5 เมตร แต่ละหลังสร้างบนเนื้อที่ 130 ตารางวา ราคาขายอยู่ในช่วง 20-23 ล้านบาทปัจจุบันมีลูกค้าเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool Package 5 หลัง

เนื่องจากราคาของห้องชุดและบ้านพักตากอากาศเป็นราคาที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง กลุ่มลูกค้าของโครงการจึงเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับที่ปานกลาง ถึงระดับสูงที่ต้องการห้องชุดหรือบ้านพักตากอากาศ เพื่อใช้ในการมาพักผ่อนที่พัทยาหรือเป็นกลุ่มผู้บริหารระดับสูงทั้งที่เป็นชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องมาทำงานให้กับบริษัทขนาดใหญ่ที่มีที่ตั้งแถบชลบุรี สตูล หรือแหลมฉบัง หรืออาจเป็นชาวต่างชาติที่มีฐานะดี และต้องการตั้งถิ่นฐานที่เมืองไทยหลังเกษียณ นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายอาจเป็นนักลงทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ แล้วเข้าร่วม โปรแกรม Rental Pool Package ของโครงการเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาว

ส่วนโครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay ซึ่งเป็นโครงการ Low-Rise Condominium (Pool Villa Style) ระดับ 5 ดาวจำนวน 107 ยูนิต อยู่ห่างจากสนามบินภูเก็ตเพียง 25 นาทีภูเก็ตเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศมาจำนวนมาก กลุ่มลูกค้าของโครงการนี้จึงเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับค่อนข้างสูงที่ต้องการบ้านพักตากอากาศสำหรับมาเที่ยวพักผ่อนและลงทุนซื้อเพื่อการให้เช่าเป็นรายได้และขายทำกำไรในอนาคตต่อไป และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีฐานะปานกลางถึงสูงสำหรับส่วนของโรงแรม

ส่วน โครงการ The Residences at Club Med Krabi เป็นโครงการแบบผสมผสานหรือที่เรียกว่า Mixed Use Development ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 5 ดาวและคอนโดมิเนียมเพื่อขาย หรือ Residences ในส่วน Residences นั้น เป็น Residences แรกในเอเชียซึ่งบริหาร Rental Pool Program โดย Club Med ผู้นำด้านการบริหารรีสอร์ทแบบครบวงจร กว่า 70 สาขาใน 26 ประเทศโครงการ The Residences at Club Med Krabi ตั้งอยู่ ณ หาดยาว จังหวัดกระบี่ ซึ่งมีชายหาดยาวกว่า 300 เมตร มีวิวทิวทัศน์สวยงามตระการตา ประกอบด้วย Residences แบบ Freehold Pool Villa จำนวน 58 ยูนิตบริษัทได้ทำ Sales Activities เมื่อปลายปี 2018-2019 ซึ่งได้รับผลตอบรับดีเยี่ยม โดยมียอดขายแล้วกว่า 80% โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวไทยที่สนใจลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพ เพื่อผลตอบแทนระยะยาว

## ช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีสำนักงานขาย พร้อมห้องตัวอย่าง และบ้านตัวอย่าง อยู่ที่โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya และมีพนักงานขายคอยต้อนรับลูกค้าที่แวะเข้าชมห้องตัวอย่างหรือบ้านตัวอย่างที่โครงการ มีการขึ้นป้ายโฆษณาบิลบอร์ดขนาดใหญ่หลายจุดในพัทยา และจะมีการจัดแสดงโครงการเพื่อขายเป็นครั้งคราวตามศูนย์การค้าที่เหมาะสมในกรุงเทพฯ และพัทยา

เช่น Central Festival Pattaya Beach นอกจากนี้ยังมี website : [www.whitesandbeachpattaya.com](http://www.whitesandbeachpattaya.com) แสดงรูปแบบและรายละเอียดต่างๆ ของโครงการทั้งของ Residences และ Pool Villas รวมถึงโปรแกรม Rental Pool Program เพื่อดึงดูดลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยว

ส่วนโครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay ทางบริษัทฯ ได้จัดทำสำนักงานขายหรือ Sales Gallery พร้อมบ้านตัวอย่างเสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมให้ลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้าชมได้

### กิจกรรมส่งเสริมการขาย

บริษัทได้จัดงาน “Investment Opportunity on Branded Residences” โดยนำโครงการแนวมิชชูระดับพรีเมียม ในจังหวัดกระบี่และภูเก็ตมาจัดแสดงในงานได้แก่โครงการ “The Residences at Club Med Krabi” ซึ่งเป็นโครงการพูลวิลล่า คอนโดมิเนียมแห่งแรกในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้บริหารโดยคลับเมดพร้อมด้วยโครงการ “The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay” เป็นโครงการบ้านพักตากอากาศระดับพรีเมียมแบบ Branded Residences หนึ่งเดียวในจังหวัดภูเก็ตซึ่งบริหารโดย Sheraton และโครงการใหม่อย่าง “The Residences at Club Med Krabi” พบโอกาสการลงทุนและเป็นเจ้าของเรสซิเดนซ์ระดับพรีเมียมได้ในงาน “Investment Opportunity on Branded Residences” ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 14-16 มิถุนายน 2562 ณ Emporium Gallery ชั้น M ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียมและได้ยอดขายรวมกว่า 320 ล้านบาทภายในงาน

เมื่อวันที่ 3 – 6 ตุลาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้นำโครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay และ The Residences at Club Med Krabi มาจัดแสดงในงาน “CBRE Elite Living Resort Property 2019” ณ บริเวณเอ็มโพเรียม แกลเลอรี ชั้น M ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม ในการจัดกิจกรรมครั้งนี้ ทางเอเพ็กซ์สามารถทำยอดขายสูงสุดในงานนี้ ยังส่งผลให้ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay สามารถเพิ่มยอดขายกว่า 83% และ The Residences at Club Med Krabi มียอดขายกว่า 72%

นอกจากนี้ในระหว่างวันที่ 14-24 พ.ย. 2562 บริษัทได้ร่วมงาน “Siam Paragon Luxury Property Showcase 2019” ณ ศูนย์การค้าสยามพารากอน ซึ่งเป็นงานแสดงโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ครั้งยิ่งใหญ่แห่งปี ที่จัดขึ้นต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 14 ในการจัดกิจกรรมครั้งนี้บริษัท ประสบความสำเร็จยอดขาย สามารถเพิ่มยอดขายได้จากเดิมเป็น 85% สำหรับโครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay และ ยอดขายที่เพิ่มขึ้นกว่า 80% สำหรับโครงการ The Residences at Club Med Krabi

บริษัทมีแผนทำการตลาดทั้งสื่อ Offline และสื่อ Online ซึ่งมีศักยภาพมากขึ้นในตลาดยุคปัจจุบัน สื่อ Offline ประกอบด้วยป้ายบิลบอร์ดตามจุดต่างๆ ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย เช่น ในสนามบิน และตามเส้นทางไปยังโครงการ สื่อสิ่งพิมพ์ทั้งหนังสือพิมพ์ธุรกิจหลักๆ และนิตยสารบนเครื่องบิน การออกงานอีเวนต์ตามศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น สยามพารากอน และการออกบูธในต่างประเทศ เช่น สิงคโปร์ สื่อ Online จะโปรโมทโครงการแบบครบวงจร ทั้งบนเว็บไซต์โครงการ เว็บไซต์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง การลง Social Media ต่างๆ ทั้ง Facebook Instagram Youtube Blogger และการโฆษณาบน Search Engine อย่าง Google และยังสามารถ Update ข้อมูลการดำเนินโครงการเป็นระยะๆ ใน website [www.apexpcsl.com](http://www.apexpcsl.com) ของบริษัทฯ อีกด้วย

## ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาวะตลาดคอนโดมิเนียมในพญาตั้งแต่ในช่วงปี 2559 ยังคงชะลอตัว เห็นได้จากจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ มีจำนวนน้อยกว่าปีก่อนหน้า และอุปทานสำหรับคอนโดมิเนียมระดับกลางและล่างที่มีมากเกินไป นอกจากนี้ยังมีภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว ซึ่งเป็นปัจจัยลบที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ในช่วงปี 2560-2561 ผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดพญาหลายรายพยายามสร้างความน่าสนใจเพื่อดึงดูดกำลังซื้อโดยการเสนอการันตีผลตอบแทนร้อยละ 5-7 ต่อปี ในช่วง 1-3 ปี หรืออาจจะมีการเสนอผลตอบแทนที่สูงกว่านี้ อย่างไรก็ตาม พญายังคงมีศักยภาพในการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการที่จะพัฒนาโครงการที่พักอาศัยทั้งที่เป็นบ้านและคอนโดมิเนียมระดับบน สำหรับลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูงอย่างต่อเนื่อง

ภูเก็ตจัดว่าเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญของชาวต่างชาติและคนไทย ติดอันดับ 11 จาก 100 เมืองที่เป็นจุดหมายการท่องเที่ยวตามรายงานของ Euromonitor International โดยมีการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตเป็นจำนวนมากขึ้น ประมาณ 8-10% ทุกปี ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและยุโรป เป็นผลจากการขยายสนามบินและอาคารผู้โดยสาร เพื่อรองรับผู้โดยสาร 13 ล้านคนต่อปี อีกทั้งการเพิ่มเที่ยวบินแบบประจำและเช่าเหมาลำบินตรงไปยังสนามบินภูเก็ตได้โดยไม่ต้องผ่านสนามบินสุวรรณภูมิ ในส่วนอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา โครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ เปิดตัวในภูเก็ตจำนวนน้อยลง จึงส่งผลให้ในปัจจุบันโครงการที่อยู่อาศัยทั้งระดับสูงและกลาง กำลังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้บริโภคทั้งที่เป็นคนไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการอยู่อาศัยที่ภูเก็ตและซื้อเพื่อการลงทุนโดยจัดให้เช่าและขายทำกำไรในอนาคต ซึ่งกลุ่มผู้ซื้อโครงการประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นคนไทย และชาวต่างชาติในแถบเอเชีย โดยเฉพาะชาวฮ่องกง สิงคโปร์ และจีน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ทำงานในภูมิภาคนี้มานานหลายปี คู่แข่งกับจังหวัดภูเก็ตเป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลีย ฝรั่งเศส แคนาดา ที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อรายใหม่ซึ่งมักจะซื้อไว้เป็นบ้านหลังที่สอง หรือใช้เป็นสถานที่พักผ่อน หรือเพื่อการอยู่อาศัยหลังเกษียณ นอกจากนี้สนามบินภูเก็ตได้เปิดส่วนขยายที่สามารถรองรับผู้โดยสารได้มากขึ้นอีกจำนวนมากจึงทำให้จังหวัดภูเก็ตเป็นเมืองท่องเที่ยวที่จะมีนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกเพิ่มขึ้น และยังมีโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานอื่นๆ ในจังหวัดภูเก็ต ไม่ว่าจะเป็นโครงการพัฒนาอุโมงค์ลอดเข้าหาดป่าตอง โครงการพัฒนาทางลอดและทางยกระดับข้ามแยกบริเวณต่างๆ ซึ่งโครงการเหล่านี้จะช่วยรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรม รวมถึงส่งผลให้การขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น โครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับหรูในภูเก็ต ซึ่งเป็นที่นิยม มักเป็นโครงการวิลล่าที่อยู่ติดริมทะเล และมีการบริหารจัดการโดยเครือโรงแรมชั้นนำระดับโลก มีมาตรฐานการก่อสร้างที่ดี คุณภาพสูงและการตกแต่งระดับพรีเมียม

กระบี่ เป็น 1 ในจังหวัดที่สำคัญเชิงยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวของไทย เป็นจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ติดอันดับ 100 ของโลก ตามรายงานของ Euromonitor International และมีการเติบโต 9.2% จากปี 2560 โดยปี 2561 มีรายได้การท่องเที่ยวแห่งชาติจังหวัดเชียงใหม่ มีแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติจำนวนมากรวมถึงทะเลอันดามันที่สวยงาม ชายหาดที่ยาวสวยบริสุทธิ์ และน้ำตกธรรมชาติ มีกิจกรรมกลางแจ้งแบบแอดเวนเจอร์ เช่น ปีนเขา พายเรือ ล่องแก่ง นอกจากนี้ สนามบินนานาชาติกระบี่มีเที่ยวบินตรงเชื่อมต่อจากจังหวัดต่างๆ ในภูมิภาค สามารถรองรับได้ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติได้เป็นอย่างดี

#### เร่งขยายสนามบิน พื้นที่ 2,000 ไร่ หนุนการท่องเที่ยวกระบี่

จากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของการท่องเที่ยวของจังหวัดกระบี่ทำให้มีการขยายและปรับปรุง สนามบินกระบี่ โดยการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่พักผู้โดยสารหลังที่ 3 การปรับปรุงอาคาร 1 และ 2 พร้อมอาคารจอดรถยนต์ ใช้งบประมาณ 2,900 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือน ธันวาคม 2565 รองรับผู้โดยสารเพิ่มขึ้น 2 เท่า จาก 1,500 คน ต่อชั่วโมง เป็น 3,000 คน ต่อ ชั่วโมง ส่วนงานก่อสร้างลานจอดเครื่องบินใช้งบประมาณ 863 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือน สิงหาคม 2563 โดยสามารถรองรับ อากาศยาน (โบอิง 737) จากเดิม 10 ลำ เป็น 30 ลำ ในเวลาเดียวกัน

ซึ่งปัจจุบันการก่อสร้างดังกล่าว ได้มีความคืบหน้าไปอย่างมาก และทางราชการได้ยืนยันจะสามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานอย่างแน่นอน

#### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- ไม่มี -

### 3. ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง

#### 1) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยเฉพาะที่พักอาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากบริษัทคู่แข่งที่มีโครงการในบริเวณใกล้เคียงซึ่งเริ่มมีการเปิดตัวโครงการมากขึ้น ส่งผลให้อุปทานสินค้าเพิ่มขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ของลูกค้ามีน้อยลงจากกำลังซื้อที่ลดลงและมีบางส่วนที่ชะลอการตัดสินใจซื้อ อีกทั้ง ผู้ประกอบการแต่ละรายใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันที่แตกต่างกัน โดยส่วนใหญ่จะลงทุนในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการให้มีรูปแบบที่ต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ การเพิ่มงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการบริหารการขาย ทั้งนี้ ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูงซึ่งกลุ่มดังกล่าวมีจำนวนไม่มากนัก ดังนั้น การจูงใจลูกค้ากลุ่มนี้จึงมีการแข่งขันในระดับสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรูปแบบและเน้นความเป็นเอกลักษณ์ของการพัฒนาโครงการที่ส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ โดยคำนึงถึงความนิยม และการขาย ตลอดจนวิธีการจัดให้เข้าหลังการขาย เพื่อเป็นรายได้ที่มั่นคงให้แก่ผู้ที่ซื้อลงทุนในระยะสั้น และระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจจะพิจารณาปรับโครงการและขนาดห้องให้มีความเหมาะสมกับสภาพตลาดและความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่างๆ เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้นได้

#### 2) ความเสี่ยงจากการล่าช้าของโครงการ

เนื่องจากตามมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ก็ต่อเมื่อมีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อและได้รับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้ว ดังนั้น หากการก่อสร้างโครงการล่าช้า บริษัทฯ จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าและรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายการรับชำระส่วนเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูง (ประมาณร้อยละ 30-50 ของราคาขาย) ส่งผลให้ลูกค้าส่วนใหญ่ที่ได้มีการจองซื้อและผ่อนชำระแล้วจะไม่ทิ้งเงินดาวน์และจะรอจนสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ จึงส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ดังกล่าวได้ค่อนข้างแน่นอน โดยในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จะได้รับเงินชำระล่วงหน้าหรือเงินดาวน์จากลูกค้าที่จองซื้ออย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้แต่บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียน มีสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจโดยไม่ติดขัด ทั้งนี้บริษัทฯ จะควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้วางไว้เพื่อส่งมอบลูกค้าให้ได้ตามกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเพิ่มความเข้มงวดในส่วนการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนให้มากยิ่งขึ้น และว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพและเป็นที่เชื่อถือมากขึ้น ณ ปัจจุบันยังคงถือว่าโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทยังคงเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้

#### 3) ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องของโครงการ

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่แล้วเสร็จ คือ โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ซึ่งทยอยขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่ปี 2558 และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีก 2 โครงการ คือ โครงการ Sheraton Phuket Grand Bay และโครงการปรับปรุงโรงแรมชิกมา รีสอร์ท พัทยา ดังนั้น หากการก่อสร้างหรือการพัฒนาโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจจะส่งผลให้เกิดความไม่ต่อเนื่องของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีโครงการพัฒนาปรับปรุงโรงแรมชิกมา รีสอร์ท พัทยา ที่จะสามารถสร้างรายได้จาก

การให้บริการหลังจากที่การปรับปรุงแล้วเสร็จสามารถเปิดดำเนินการได้ซึ่งสามารถสร้างความต่อเนื่องของรายได้โดยรวมให้กับบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ในส่วนของโครงการปรับปรุงโรงแรมซิมมาแล้ว ยังมีที่ดินเปล่าที่เป็นของ LP Land ที่ยังสามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยได้อีกในอนาคต นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสามารถมีรายได้จากค่าธรรมเนียมการเป็นผู้รับจัดการ Rental Pool Program ด้วย ซึ่งจะช่วยเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้ที่ต่อเนื่อง นอกเหนือจากรายได้จากการขาย

4) ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นบริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ หรือส่งผลให้โครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า ทั้งนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวได้ นอกจากนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อมีการขายและส่งมอบให้แก่ลูกค้า ถ้าเป็นอัตราที่ลดลงก็จะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ แต่หากมีการปรับเพิ่มขึ้น อาจทำให้บริษัทฯ และลูกค้ามีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาค่าธรรมเนียมการโอนคงอยู่ที่ระดับปัจจุบันมานานมากแล้ว จะมีก็แต่ปรับลดเป็นบางช่วงเวลา ตามนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ

5) ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ที่มีแนวโน้มว่าจะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม หลังจากหลักทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถกลับเข้าหมวดธุรกิจปกติและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ได้แล้ว จะทำให้บริษัทฯ มีช่องทางในการระดมทุนเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการออกตราสารทุน หรือการออกตราสารหนี้ที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าปัจจุบันได้

6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกัน ดังนั้น กลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวอาจจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจของลูกค้า ทั้งนี้ ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยบริษัทฯ ในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง อีกทั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ในระดับกลางถึงสูง ซึ่งไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์

7) ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนก่อสร้างและราคาวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง

สืบเนื่องจาก ต้นทุนการก่อสร้างโครงการต่างๆ เป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้นหากราคาวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะราคาเหล็กเส้นและปูนซีเมนต์มีความผันผวน หรือมีการปรับราคาสูงขึ้น จะส่งผลให้ต้นทุนโครงการของบริษัทฯ สูงขึ้น และส่งผลให้ผลกำไรจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ลดลงด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำข้อตกลงการจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า ซึ่งที่ผ่านมาจากการที่ทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้า ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างจึงไม่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ นอกจากนี้จะควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างโครงการให้เป็นตามแผนงานที่ได้วางไว้ อีกทั้ง บริษัทฯ ใช้วิธีจ้างผู้รับเหมาครบวงจรทั้งหมด เพื่อไม่ให้มีปัญหาเรื่องราคาวัสดุที่เพิ่มขึ้น

### การจัดการความเสี่ยงของบริษัท

1. ปรับขนาดโครงการและขนาดห้องให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและความต้องการของลูกค้าเพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้น
2. ปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการ โดยการเพิ่มทางเลือกให้ลูกค้าจากการซื้อเพื่ออยู่อาศัย เป็นการซื้อ เพื่อการลงทุน และได้รับผลตอบแทนในอนาคต
3. ทำข้อตกลงจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าเพื่อไม่ให้ขาดแคลนและลดความเสี่ยงด้านราคาปรับตัวสูงขึ้น
4. สร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าและซัพพลายเออร์โดยใกล้ชิด
5. ควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้เพื่อส่งมอบให้ลูกค้าตามกำหนด
6. ควบคุมการรับจ่ายเพื่อรักษาสภาพคล่องของกิจการให้เพียงพอ
7. 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 ความพึงพอใจของนักลงทุน การบริหารเงินลงทุน ทรัพยากรบุคคล ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ซึ่งบริษัท



จะบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาจัดลำดับความเสี่ยงก่อนการพิจารณาระบบการควบคุม ซึ่งถ้าอยู่ในเกณฑ์สูงและสูงมาก บริษัทจะนำความเสี่ยงเหล่านั้นมาวิเคราะห์เพื่อใช้ในการจัดการก่อน

### **การวิเคราะห์ความเสี่ยง**

เป็นการวิเคราะห์เพื่อประเมินระดับความเสี่ยงที่เหลืออยู่หลังจากได้ประเมินระบบการควบคุมที่มีอยู่และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง ซึ่งหากความเสี่ยงที่เหลือยังคงอยู่ในระดับสูงหรือสูงมาก จะต้องกำหนดมาตรการการจัดการความเสี่ยงทันที โดยผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบ และหากความเสี่ยงที่เหลืออยู่ในระดับปานกลางหรือระดับต่ำ ให้กำหนดมาตรการในระดับฝ่ายหรือแก้ไขในกระบวนการปฏิบัติงาน

### **การจัดการความเสี่ยง**

เป็นการกำหนดวิธีการจัดทำแผนในการจัดการความเสี่ยงที่มีความสำคัญ ตามที่ได้มีการจัดลำดับไว้ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยงมีได้หลายวิธี เช่น การควบคุม การโอนความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง การใช้ประโยชน์จากความเสี่ยง หรือการยอมรับความเสี่ยง

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ 31 ธันวาคม 2562

ประเภท/ ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า(ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
<b>ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b> 1. Mövenpick : ถนนสุขุมวิท ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี - หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด 20ห้องชุด	บริษัทเป็นเจ้าของ	119,438,067	ค้ำประกันเงินกู้
<b>ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา</b> 1. Mövenpick - ดันทุนพัฒนา Mövenpick Residence -Retail Pool - Pool Villas ที่ดิน 8 แปลง เนื้อที่รวม 2-2-40 ไร่ - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	9,852,524 42,993,012 <u>72,401,564</u> <b>115,394,576</b>	ค้ำประกันเงินกู้
2. Sheraton Phuket Grand Bay & Residences : ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต - ที่ดิน 6แปลง เนื้อที่รวม 30 -3-11.4 ไร่ - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	266,681,353 400,835,638 <b>667,516,991</b>	ค้ำประกันเงินกู้
3. ที่ดิน และอาคาร โรงแรม Four Point Pattaya - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	765,189,208 <u>5,516,108</u> <b>770,705,316</b>	ค้ำประกันเงินกู้
4. ที่ดินสำหรับโครงการหาดไม้ขาว : ตำบลไม้ขาวอำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต - ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่รวม 14-0-65.9 ไร่ - ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	358,624,547 <u>18,807,823</u> <b>377,432,370</b>	ค้ำประกันเงินกู้
5. ที่ดินสำหรับโครงการจังหวัด กระบี่ -ที่ดิน 63แปลงเนื้อที่รวม 107,200 -1-27 ไร่ -ดันทุนพัฒนา	บริษัทเป็นเจ้าของ	879,842,699 <u>90,941,082</u> <b>970,783,781</b>	ค้ำประกันเงินกู้
6.ที่ดินสำหรับโครงการในอนาคต : ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต -ที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่รวม 11-1-16.1 ไร่	บริษัทเป็นเจ้าของ	<b>101,631,525</b>	ค้ำประกันเงินกู้
รวมมูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		<b>3,013,317,083</b>	
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ		<b>3,132,755,150</b>	

## สรุปสาระสำคัญของสัญญา

### สัญญาที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการโรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัทซึ่งตั้งอยู่ที่พัทธยาและภูเก็ตตามลำดับ สัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาการให้บริการดำเนินงาน	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุมการดำเนินงานของโรงแรมที่อยู่ภายใต้เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว
- สัญญาการให้บริการให้คำปรึกษา - การออกแบบของโรงแรม	เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการออกแบบของโรงแรม	175,000 เหรียญสหรัฐฯ
- สัญญาใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับระบบ	เพื่อให้ได้สิทธิในการใช้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับระบบของโรงแรมเพื่อบริหารงานให้สอดคล้องกับระบบที่อยู่ภายใต้เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว
- สัญญาการให้บริการส่วนกลาง	เพื่อให้บริการระบบการจอง การขาย การตลาด การสร้างความจงรักภักดีให้แก่ลูกค้า และการให้บริการอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายคิดคำนวณจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการให้บริการตามสัญญานี้
- สัญญาใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการ - ทำการตลาดเกี่ยวกับที่พักอาศัย	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุมการดำเนินงานของโรงแรมให้ถูกจัดการตามสัญญาการให้บริการดำเนินงานซึ่งรวมถึง การดำเนินงานของโปรแกรมการให้เช่าห้องชุดประเภทรายวันและรายเดือน และ พื้นที่โครงการส่วนกลาง	500,000 เหรียญสหรัฐฯ
- สัญญาใบอนุญาตเครื่องหมาย - การค้าเกี่ยวกับที่พักอาศัย	เพื่อให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งในชื่อโครงการของบริษัท แต่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของชื่อทางกฎหมายของโครงการที่เกี่ยวกับที่พักอาศัยในแต่ละพื้นที่	11,900 เหรียญสหรัฐฯ ต่อปี และสำหรับปีต่อไปให้ใช้อัตราส่วน CPI คูณกับค่าธรรมเนียมรายปี

### สัญญาที่สำคัญ (ต่อ)

เมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการโรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันของบริษัทซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดภูเก็ต สัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาการให้บริการดำเนินงาน	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุมการดำเนินงานของโรงแรมที่อยู่ภายใต้เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว และค่าธรรมเนียมรายปีคิดจากการดำเนินงานในแต่ละปี
- สัญญาการขายและการตลาด	เพื่อให้สามารถทำการตลาด ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายโครงการ	ไม่มี
- สัญญาการให้คำปรึกษาโครงการ	เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการสร้าง จัดหา อุปกรณ์ต่างๆของโครงการ	300,000 เหรียญสหรัฐฯ

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการโรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันและ โครงการในอนาคตของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ที่กระบี่ ตามลำดับสัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาใบอนุญาตเครื่องหมายการค้าเกี่ยวกับที่พักอาศัย	เพื่อให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งในชื่อ โครงการของบริษัท แต่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของชื่อทางกฎหมายของโครงการที่เกี่ยวกับที่พักอาศัยในแต่ละพื้นที่	500,000 เหรียญสหรัฐฯ 30,000 เหรียญสหรัฐฯ (ค่าที่ปรึกษากฎหมาย)
- สัญญาการให้บริการให้คำปรึกษาการออกแบบของโรงแรม	เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการออกแบบของโรงแรม	300,000 เหรียญสหรัฐฯ

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทถูกเรียกร้องจากลูกค้าของบริษัทรายหนึ่งซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายในปี พ.ศ. 2560 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15.05 ล้านบาท ปัจจุบันการเรียกร้องจากลูกค้าอยู่ระหว่างรอกำหนดคดีสืบพยานโจทก์และจำเลยในศาลแพ่ง ซึ่งผลของคำตัดสินยังไม่อาจประเมินได้ ผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าบริษัทไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระเงินที่ถูกเรียกร้องจำนวนดังกล่าว

## 6. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001117
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินีเขตปทุมวันกรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	: 02-636-2465, 081-483-2400, 081-665-2400
โทรสาร	: 02-636-2471
Web Site	: <a href="http://www.apexpl.com">www.apexpl.com</a>
ข้อมูลหลักทรัพย์	: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
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 แอสเสท จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105551024040
ที่ตั้ง	เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-636-2465, 081-483-2400, 081-665-2400
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
Web Site	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า	1,000,000 บาท

### 2. บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105558048211
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์ช้อยส์สุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิทแขวงคลองเตยเหนือ 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 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	468,900,000 บาท

### 3. บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105561174281
ที่ตั้ง	เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-636-2465, 081-483-2400, 081-665-2400
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ , โรงแรม
Web Site	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ทุนจดทะเบียน	293,750,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	290,000,000

#### 4.บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105561174265
ที่ตั้ง	เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-636-2465, 081-483-2400, 081-665-2400
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ , โรงแรม
Web Site	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ทุนจดทะเบียน	126,750,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	123,000,000บาท

#### 5. บริษัทเอเพ็กซ์ กระป๋อง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105562075171
ที่ตั้ง	เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-636-2465,081-483-2400, 081-665-2400
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ , โรงแรม
Web Site	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ทุนจดทะเบียน	232,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว	232,000,000 บาท

#### 6.บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท แกรนด์เบย์ เรสซิเดนซ์ จำกัด)

เลขทะเบียนบริษัท	0105562008253
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์ชอยล์สุขุมวิท 13 (แสงจันทร์)ถนน สุขุมวิทแขวงคลองเตยเหนือ 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 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,250,000 บาท

**7. บริษัทวีล รีคอร์ด เซลล์ ยอชท์ จำกัด**

เลขทะเบียนบริษัท	0105562008261
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนนีซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-168-7200
โทรสาร	02-168-7190-91
ประเภทธุรกิจ	การแข่งขันกีฬาทางน้ำ
Web Site	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	250,000 บาท