

ส่วนที่ 1: การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ที่มา การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ และวิสัยทัศน์ของกลุ่มบริษัท

ที่มา

บริษัท เอพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ก่อตั้งเมื่อปี 2534 ในรูปของบริษัทจำกัด โดยใช้ชื่อว่า บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต่อมาในปี 2543 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการควบรวมกิจการ (Backdoor Listing) กับบริษัท พันสำเร็จรูป พีซีเอ็ม จำกัด (มหาชน) ผู้ผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูป ซึ่งได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2535 หลังการควบรวมกิจการกับบริษัท พันสำเร็จรูป พีซีเอ็ม จำกัด (มหาชน) บริษัทก็ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และจัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจแผ่นพื้นสำเร็จรูป โดยในขณะนั้น บริษัทถือหุ้น 99.99% ในบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด

ปี 2545 บริษัทได้จดทะเบียนย้ายหมวดธุรกิจการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จากหมวดวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง เป็นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และย้ายสถานประกอบการเดิมซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 26/1 หมู่ 4 ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มาเป็น 170/57 อาคารไอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่จนถึงปัจจุบัน

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น

ในปี 2547 บริษัทขายหุ้นทั้งหมดที่ถือในบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด ให้กับบริษัท พรินซ์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เพื่อแลกกับการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท พรินซ์ จำกัด จาก 19.8% ที่บริษัทถืออยู่เดิม เพิ่มเป็น 64.73% อย่างไรก็ตาม ในปี 2548 บริษัทได้ปรับโครงสร้างการประกอบธุรกิจและโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย เพื่อให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงทยอยลดสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท พรินซ์ จำกัด (มหาชน) จนหมดในเดือนพฤศจิกายน 2555 เพื่อทำให้โครงสร้างธุรกิจของบริษัทเน้นที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

วัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาว

บริษัทได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทไว้ โดยสะท้อนออกมาทางวิสัยทัศน์และภารกิจ ที่เรามุ่งมั่นและยึดถือเป็นแนวทางเรื่อยมา ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาบทบาทของวิสัยทัศน์ ภารกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ต่างๆ เป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการติดตามดูแลให้มีการนำไปปฏิบัติ เพื่อสร้างเป้าหมายร่วมกันขององค์กรอย่างเป็นรูปธรรม สำหรับในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทไว้ ดังนี้

วิสัยทัศน์

เราจะเป็นที่ยอมรับในฐานะผู้กำหนดทิศทางในการอยู่อาศัยด้วยความคิดสร้างสรรค์ เพื่อตอบสนองความต้องการในการอยู่อาศัยและถึงพร้อมด้วยคุณภาพทั้งสินค้าและบริการ

๙๓

ภารกิจ

การเป็นองค์กรที่ไวต่อการตอบสนอง เข้าใจถึงความต้องการของลูกค้า และพร้อมที่จะตอบสนองกับความต้องการนั้นๆ อย่างรวดเร็ว

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนชื่อ จากเดิม บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้สอดคล้องกับตัวยี่ห้อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้มีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับชื่อที่เป็นที่รู้จักทั่วไปในหมู่ผู้บริโภค รวมทั้งได้เปลี่ยนเครื่องหมายการค้าใหม่ซึ่งแสดงถึงสินค้าของบริษัทที่มีความหลากหลายและออกแบบเพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของลูกค้าให้ได้ดีที่สุด

เหตุการณ์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

2559	<p>เดือนมกราคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี (รัฐโยธิน) ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 490,000,000 บาท จากเดิม 10,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท <p>เดือนมีนาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี เอ็มอี 2 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 1,001,000,000 บาท ● บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,609,408,010 บาท จากเดิม 1,001,000,000 บาท เป็น 2,610,408,010 บาท ● บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,500,000,000 บาท จากเดิม 2,610,408,010 บาท เป็น 4,110,408,010 บาท <p>เดือนพฤษภาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก.เอพี เอ็มอี 4 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก.เอพี เอ็มอี 5 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก. เอพี เอ็มอี (สุภูมิวิท) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 80,000,000 บาท จากเดิม 572,000,000 บาท เป็น 652,000,000 บาท <p>เดือนกรกฎาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี (รัฐโยธิน) บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000,000 บาท จากเดิม 500,000,000 บาท เป็น 1,000,000,000 บาท ● บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 4,110,408,010 บาท เป็น 5,110,408,010 บาท ● บจก. เอพี อีวแมน ดีเวลลอปเม้นท์ ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100.00
------	--

	<p>90.5 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์ เพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษาและการฝึกอบรม ภายหลังได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์</p> <p>เดือนกันยายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. ซ่อมบ้าน ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ตเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริการ <p>เดือนตุลาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอพี เอ็มอี 2 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 1,001,000,000 บาท เป็น 2,001,000,000 บาท • บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 5,110,408,010 บาท เป็น 6,110,408,010 บาท <p>เดือนพฤศจิกายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 21,000,000 บาท จากเดิม 369,000,000 บาท เป็น 390,000,000 บาท • บจก. เอพี (เอกมัย) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120,000,000 บาท จากเดิม 100,000,000 บาท เป็น 220,000,000 บาท
2560	<p>เดือนพฤษภาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 509,000,000 บาท จากเดิม 6,110,408,010 บาท เป็น 6,619,408,010 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี 3 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี 3 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 901,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 903,000,000 บาท <p>เดือนกรกฎาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 6,619,408,010 บาท เป็น 7,619,408,010 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี 6 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • บจก. เอพี เอ็มอี 7 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • บจก. เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัทย่อย ซึ่งมี บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 90.5 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 49,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 50,000,000 บาท

	<p>และต่อมาได้จดทะเบียนแก้ไขที่ตั้งสำนักงานใหญ่และเพิ่มสาขา</p> <p>เดือนกันยายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอพี เอ็มอี 4 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี 5 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท <p>เดือนตุลาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอพี เอ็มอี 8 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • บจก. เอพี เอ็มอี 9 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • บจก.เอพี เอ็มอี 4 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 471,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 473,000,000 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี 5 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 165,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 167,000,000 บาท <p>เดือนพฤศจิกายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. อาร์ซี 1 ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ตเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • บจก. อาร์ซี 2 ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ตเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • บจก. เอพี (เอกมัย) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200,000,000 บาท จากเดิม 220,000,000 บาท เป็น 420,000,000 บาท <p>เดือนธันวาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เข้าไปถือหุ้นใน บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) ในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000,000 บาท จากเดิม 7,619,408,010 เป็น 9,619,408,010 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี 6 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 150,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 151,000,000 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี 8 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท
--	--

๙๔

2561	<p>เดือนมกราคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี เอ็มอี 8 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 391,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 เป็น 393,000,000 บาท <p>เดือนกุมภาพันธ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี เอ็มอี 9 จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เดอะพาวเวอร์เฮาส์ <p>เดือนมีนาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก.เอพี เอ็มอี 10 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก.เอพี เอ็มอี 11 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก.เอพี เอ็มอี 12 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก. เอพี เอ็มอี 7 จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) <p>เดือนพฤษภาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก.ดอแก้ว เรียวเอสเตท ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ขายหุ้นของ บริษัท เดอะพาวเวอร์เฮาส์ จำกัด ("PH") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท (บริษัทมีอัตราส่วนการถือหุ้นใน PH ร้อยละ 99.99) ให้กับบริษัท ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ตเนอร์ส จำกัด ("SAP") ถือหุ้นโดยบริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ร้อยละ 99.99 (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท) ● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอพี เอ็มอี (อโศก) จำกัด บริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด และบริษัท เอพี เอ็มอี (สุขุมวิท) จำกัด จำนวนร้อยละ 51 คืนจาก MEC Thailand Investment PTE LTD ("MTI") ประเทศสิงคโปร์ โดยอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทภายหลังจากการซื้อหุ้นคืนคือร้อยละ 99.99 <p>เดือนมิถุนายน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เดอะพาวเวอร์เฮาส์ จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. วารี ดิจิตอล ● บจก. ดอแก้ว เรียวเอสเตท จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก.เอพี เอ็มอี 14 ● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับ MJR Investment PTE LTD ("MJRI") (สิงคโปร์) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 14 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRI จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49 ● บจก. เอพี เอ็มอี 14 บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 เป็น 2,000,000 บาท
------	---

	<p>เดือนกรกฎาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอพี เอ็มอี 14 บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 410,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 412,000,000 บาท <p>เดือนสิงหาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอพี เอ็มอี (สุภูมิวิท) จดทะเบียนเลิกบริษัท • บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013) จดทะเบียนเลิกบริษัท • บจก. วารี ดิจิตอล ซึ่งมี บจก. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ตเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 29,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 30,000,000 บาท <p>เดือนกันยายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. ซ่อมบ้าน จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ และเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 4,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 5,000,000 บาท • บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ บริษัทย่อย ซึ่งมี บจก. เอพี (ไทยแลนด์) ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 29,000,000 บาท จากเดิม 10,000,000 บาท เป็น 39,000,000 บาท • บจก. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ตเนอร์ส บริษัทย่อย ซึ่งมี บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 29,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 30,000,000 บาท <p>เดือนพฤศจิกายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัทย่อย ซึ่งมี บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.97 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 250,000,000 บาท จากเดิม 50,000,000 บาท เป็น 300,000,000 บาท <p>เดือนธันวาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก) จดทะเบียนเลิกบริษัท • บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011) จดทะเบียนเลิกบริษัท • บจก. เอพี เอ็มอี 15 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ฯ.
--	---

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบด้วย บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) และบริษัทย่อยจำนวน 37 บริษัท โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

- ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(1) บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้	(16) บจก.เอพี เอ็มอี 3*
(2) บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)	(17) บจก.เอพี เอ็มอี 4*
(3) บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)	(18) บจก.เอพี เอ็มอี 5*
(4) บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)	(19) บจก.เอพี เอ็มอี 6*
(5) บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015)*	(20) บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)
(6) บจก.เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	(21) บจก.ไทยบีกเบิ้ลส์
(7) บจก.ทองหล่อ เรสซิเดนซ์	(22) บจก.เอพี เอ็มอี 8*
(8) บจก.ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ทเนอร์ส	(23) บจก.อาร์ซี 1
(9) บจก.เอพี (เอกมัย)*	(24) บจก.อาร์ซี 2
(10) บจก.เอพี (เพชรบุรี)*	(25) บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)
(11) บจก.เอพี (รัชโยธิน)*	(26) บจก.เอพี เอ็มอี 10
(12) บจก.เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ)	(27) บจก.เอพี เอ็มอี 11
(13) บจก.พรีเมียม เรสซิเดนซ์ *	(28) บจก.เอพี เอ็มอี 12
(14) บจก.เอพี เอ็มอี 1*	(29) บจก.เอพี เอ็มอี 14*
(15) บจก.เอพี เอ็มอี 2*	(30) บจก.เอพี เอ็มอี 15

* บริษัทร่วมทุนกับมิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมระหว่างบริษัทต่อมิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ปเท่ากับ ร้อยละ 51 ต่อร้อยละ 49

- ดำเนินธุรกิจประเภทบริหารโครงการ

(31) บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

- ดำเนินธุรกิจประเภทนายหน้าตัวแทน ซื้อขายเช่าอสังหาริมทรัพย์

(32) บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สแมร์ท จำกัด

- ดำเนินธุรกิจประเภทรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม

(33) บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด

- ดำเนินธุรกิจด้านการศึกษา

(34) บริษัท เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด

(35) SEAC (Singapore) Pte.,Ltd.

๒๕.

- ดำเนินธุรกิจบริการ

(36) บริษัท เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ จำกัด

(37) บริษัท วารี ดิจิตอล จำกัด ๒๓.

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจอื่น	บริษัทร่วมทุนกับนิติบุคคลอื่น
บวก. เวียดนาม พร็อพเพอร์ตี้ 99.97% บวก. เวียดนาม พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) 99.99% บวก. เวียดนาม พร็อพเพอร์ตี้ (2012) 99.99% บวก. เวียดนาม พร็อพเพอร์ตี้ (2014) 99.99% บวก. ไทยอิกเบลส์ 99.99% บวก. เวียดนาม พร็อพเพอร์ตี้ (2018) 99.99% บวก. เอพี เอ็มบี (กรุงเทพ) 99.99% บวก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ 99.99% ↳ บวก. เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น 99.99% ↳ บวก. เวียดนาม พร็อพเพอร์ตี้ (2017) 99.99% บวก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ 99.99% ↳ บวก. ซิกแมจอร์ แอควิซิชัน ฟาร์มเมอร์ส 99.99% ↳ บวก. อาร์ซี 1 99.99% ↳ บวก. อาร์ซี 2 99.99% บวก. เอพี เอ็มบี 10 99.99% บวก. เอพี เอ็มบี 11 99.99% บวก. เอพี เอ็มบี 12 99.99% บวก. เอพี เอ็มบี 15 99.99%	บวก. กรุงเทพ ซิสเต็มส์ (มหาชน) 99.99% บวก. สยาม เออร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ (มหาชน) 99.99% บวก. เอสอีเอเซีย ซิสเต็มส์ เอ็มเตอร์ (มหาชน) 98.41% SEAC (SINGAPORE) PTE., LTD (มหาชน) 100.00% บวก. เคลย์ บอร์ อินโนเวชั่น แล็บ (มหาชน) 99.99% บวก. วาร์ ดีเวลลอป (มหาชน) 99.99%	ถือหุ้นโดย AP 51.00% บวก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บวก. เอพี (เอเจนซี) ถือหุ้นโดย บวก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ 99.99% บวก. เอพี (พธบุรุษ) บวก. เวียดนาม พร็อพเพอร์ตี้ (2015) บวก. เอพี เอ็มบี 1 บวก. เอพี เอ็มบี 2 บวก. เอพี (โฮโยอิน) บวก. เอพี เอ็มบี 3 บวก. เอพี เอ็มบี 4 บวก. เอพี เอ็มบี 5 บวก. เอพี เอ็มบี 6 บวก. เอพี เอ็มบี 8 บวก. เอพี เอ็มบี 14

▶ แสดงการถือหุ้นโดยนิติบุคคลในเครือ

1.4 ความสำคัญกับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ไม่มี

๗๙

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แยกตามส่วนงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์						
รายได้จากส่วนงานแนวราบ	17,797.7	64.1	13,173.7	58.9	12,392.0	60.6
รายได้จากส่วนงานแนวสูง	8,832.1	31.8	7,950.0	35.6	7,261.2	35.5
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	26,629.8	95.9	21,123.7	94.5	19,653.2	96.1
2. รายได้ค่าบริการจัดการและรายได้ค่าบริการ	1,070.6	3.9	1,052.0	4.7	599.9	2.9
3. รายได้อื่น	64.4	0.2	173.7	0.8	194.4	1.0
รวมรายได้	27,764.8	100.0	22,349.4	100.0	20,447.5	100.0

2.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมซึ่งโครงการที่พัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยสรุปดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	จำนวนโครงการ	จำนวนแปลง	มูลค่าโครงการ	% จำนวนแปลงที่ขาย	มูลค่าโครงการคงเหลือ
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย					
บ้านเดี่ยว					
Centro	17	3,614	20,910	50%	10,475
Mind	3	203	1,812	89%	214
Soul	1	30	814	97%	27
The City	12	1,399	15,509	56%	8,167
The Palazzo	1	52	1,797	23%	1,382
ทาวน์เฮ้าส์					
Pleno	24	7,103	21,062	42%	11,860
บ้านกลางเมือง	18	3,963	21,232	47%	12,167
District	1	36	491	44%	273
คอนโดมิเนียม					
Aspire	7	7,769	16,880	72%	4,921
COO	1	448	650	64%	234
Rhythm	1	910	5,344	99%	70
Vittorio	1	88	3,200	99%	37

	จำนวน โครงการ	จำนวน แปลง	มูลค่า โครงการ	% จำนวนแปลง ที่ขาย	มูลค่าโครงการ คงเหลือ
รวมกลุ่มบริษัทและบริษัท ย่อย	87				49,827
กลุ่มกิจการร่วมค้า					
คอนโดมิเนียม	10	11,194	55,150	94%	4,198
รวมทั้งหมด	97				54,025

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

2.2. การตลาดและการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเติบโตอย่างต่อเนื่องของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่ 4.2%¹ และการใช้จ่ายของภาครัฐเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะอย่างยิ่งเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครสายตะวันออกเป็น 2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สนับสนุนการเติบโตของสถานะตลาดในปี 2561 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีจำนวนยูนิตที่เปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ 8.5% (ตารางที่ 1) บ้านเดี่ยวเติบโต 21.1% ซึ่งเป็นการเติบโตครั้งแรกในรอบ 4 ปี คอนโดมิเนียมโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ที่ 13.7% อย่างไรก็ตาม หลังจากที่ทาวนเฮาส์มีการเปิดตัวเป็นจำนวนมากในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา การเปิดตัวในปี 2561 ลดลงเล็กน้อยที่ -5.0%

ตารางที่ 1: การเปิดตัวโครงการในปี 2561 เปรียบเทียบกับปี 2560

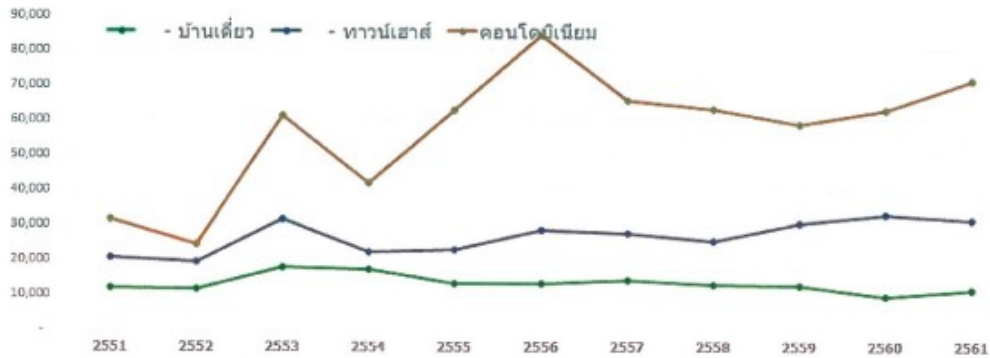
ประเภท	ครึ่งปีแรก 2560	ครึ่งปีหลัง 2560	(ยูนิต) 2560
บ้านเดี่ยว	2,718	6,338	9,056
ทาวนเฮาส์	16,227	16,318	32,545
คอนโดมิเนียม	28,538	33,963	62,501
รวม	47,483	56,619	104,102
ประเภท	ครึ่งปีแรก 2561	ครึ่งปีหลัง 2561	2561
บ้านเดี่ยว	4,478	6,489	10,967
ทาวนเฮาส์	12,185	18,729	30,914
คอนโดมิเนียม	24,874	46,159	71,033
รวม	41,537	71,377	112,914
ประเภท	%การเปลี่ยนแปลง		
บ้านเดี่ยว	64.8%	2.4%	21.1%
ทาวนเฮาส์	-24.9%	14.8%	-5.0%
คอนโดมิเนียม	-12.8%	35.9%	13.7%
รวม	-12.5%	26.1%	8.5%

แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสิร์ช แอฟแฟร์ส จำกัด

เราเห็นความแตกต่างที่ชัดเจนระหว่างการเปิดตัวโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม โดยปกติแล้วการเปิดตัวโครงการแนวราบจะสอดคล้องกับอุปสงค์ในตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ใกล้เคียงกันในแต่ละปี ในทางกลับกัน การเปิดตัวคอนโดมิเนียมจะแปรผันตามสถานะทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เช่น สถานการณ์ทางการเมือง อย่างไรก็ตาม สำหรับคอนโดมิเนียมแล้ว ผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะมีความยืดหยุ่นมากกว่า และปรับแผนการเปิดตัวให้

¹ แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธันวาคม 2561, "รายงานนโยบายการเงิน"

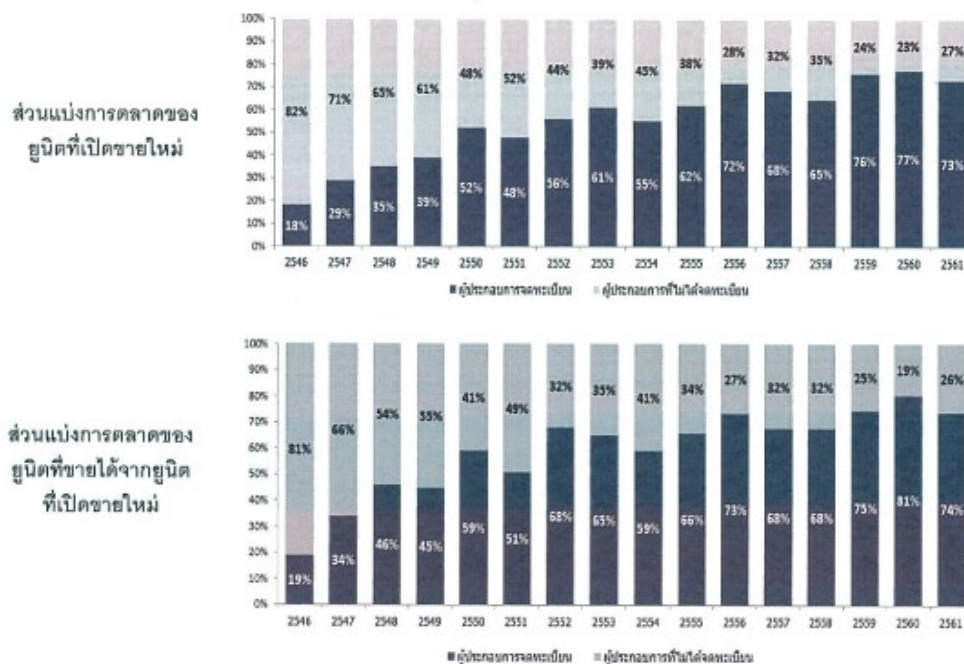
สอดคล้องกับอุปสงค์ที่มีในตลาด กลไกดังกล่าวส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวเพราะจะช่วยป้องกันการเกิดภาวะสินค้าล้นตลาด



	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
รวม	63,272	54,229	109,690	80,188	97,771	125,086	106,264	100,397	100,428	104,102	112,914
%การเติบโต	-14.5%	-14.3%	102.3%	-26.9%	21.9%	27.9%	-15.0%	-5.5%	0.03%	3.7%	8.5%

แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสิร์ช แอฟแฟร์ส จำกัด / บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

เมื่อพิจารณาจำนวนการเปิดโครงการใหม่และขายได้ของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนและไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังที่แสดงด้านล่าง จะพบว่าผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงรักษาสัดส่วนส่วนใหญ่ในตลาดจำนวนยูนิตที่เปิดใหม่และขายได้ของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2561 คิดเป็น 73% และ 74% ของจำนวนที่เปิดขายใหม่ทั้งหมดตามลำดับ



แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสิร์ช แอฟแฟร์ส จำกัด / บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

AP

ความสามารถในการปรับตัวต่อความเปลี่ยนแปลง ความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการเข้าถึงเงินทุนเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จ และมีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้หลายรูปแบบ เช่น ผ่านการออกหุ้นกู้ จึงทำให้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า และมีความได้เปรียบด้านการเงิน ในด้านการแข่งขัน ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงครองตลาดจากการที่มีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งกว่า และเข้าถึงทรัพยากรมนุษย์ได้ดีกว่า นอกจากนี้ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา การผสานความร่วมมือทางธุรกิจของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์กับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ข้ามชาติในรูปแบบของการร่วมทุน (Joint Venture) พบเห็นได้บ่อยมากขึ้น ความร่วมมือดังกล่าวยังช่วยเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน และการเติบโตทางธุรกิจ

กลยุทธ์การแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกท้าทายวิธีคิดในการทำงานมากขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ รวมถึงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคถือเป็นเรื่องพื้นฐานที่ส่งอิทธิพลต่อการเติบโตของภาคธุรกิจนี้อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ภาพผู้แข่งขันในธุรกิจจากวันนี้เปลี่ยนไปจากเดิมเมื่อ 4-5 ปีที่แล้วที่อาจจะเห็นภาพการแข่งขันที่เป็นเรื่องของปลาใหญ่กินปลาเล็ก แต่ในวันนี้คือ รายใหญ่ที่มีความพร้อมเท่าๆกันแข่งขันกันเองอย่างดุเดือด ทั้งในเรื่องของพัฒนานวัตกรรมตัวสินค้า การดูแลคุณภาพสินค้า รวมถึงงานบริหารหลังการขาย ทิศทางการทำงานจากนี้ไป บริษัทฯ ยังคงมุ่งสู่เป้าหมายใหญ่ในการนำเอาเอพีก้าวขึ้นสู่การเป็น 1 ใน 3 ของผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ภายใต้พันธกิจสำคัญ คือ การส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัย ครอบคลุมทุกมิติ ทั้งการคิดค้นนวัตกรรมดีไซน์ใหม่ๆ ให้กับวงการอสังหาริมทรัพย์ไทย และวางแผนจัดตั้งหน่วยงานพิเศษเพื่อทำหน้าที่ค้นหา คัดค้น และพัฒนานวัตกรรมที่ส่งเสริม และยกระดับรูปแบบการดำเนินชีวิตสู่ประสบการณ์อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์สู่วิถีใหม่ๆ อย่างครบถ้วนด้วยคุณภาพ ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย เข้าถึงความหมายของคำว่าคุณภาพชีวิตที่ดีลูกค้าต้องการอย่างแท้จริง และยั่งยืนมากยิ่งขึ้น ผ่าน 5 มิติสำคัญที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนให้โครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียมเอพีประสบความสำเร็จ

1. **STRATEGIC LOCATION - เน้นย้ำจุดแข็งในการเป็นหนึ่งในเรื่องทำเลที่ตั้ง** ในทุกๆปีเราจะกระจายการพัฒนาโครงการแนวราบให้ครอบคลุมทุกพื้นที่มากขึ้น ภายใต้วิธีคิดในการเลือกสรรที่ดิน Location in Location ซึ่งหมายถึงนอกจากทำเลที่เอพีเลือกพัฒนาจะอยู่ในย่านที่ดีของกรุงเทพมหานครแล้ว ที่ตั้งของที่ดินผืนนั้นๆยังต้องอยู่ในจุดที่ดีที่สุดของทำเลนั้นด้วย ต้องสามารถเชื่อมต่อการเดินทางที่หลากหลายรูปแบบ (Multiple Connection) ไม่ใช่เพียงแค่ติดถนนใหญ่ แต่ต้องเชื่อมต่อทางลัด ทางด่วน หรือระบบขนส่งขนาดใหญ่ได้อย่างรวดเร็ว โครงการเอพีเราให้สิ่งที่ใครก็ให้ไม่ได้ นั่นคือเรื่องของเวลา
2. **MASS CUSTOMIZED DESIGN – การรุกสร้างแตกต่างด้วยการออกแบบสินค้าที่ตอบสนองความต้องการลูกค้าเฉพาะกลุ่มภายใต้มาตรฐานคุณภาพ** ทีม AP Design Lab ไม่หยุดนิ่งที่จะสร้างความแตกต่าง ทั้งด้านการดีไซน์ และฟังก์ชันการใช้งานภายในตัวบ้าน เพื่อตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงมากขึ้นผ่านการนำแนวคิดเรื่อง Design Thinking มาประยุกต์ใช้เพื่อค้นหาความต้องการแฝงของลูกค้าในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งปัจจุบันเอพีได้พัฒนาแบบบ้านมากกว่า 70 แบบ กระจายอยู่ตามโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมในทำเลต่างๆ รวมถึงการพัฒนาคอนโดมิเนียมยังคงร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจมีตยูบิซิ เอสเตท กรุ๊ป ในการคิดค้นและพัฒนานวัตกรรมดีไซน์ ทั้งในเรื่องของการดีไซน์สเปซภายใน พื้นที่ภายนอก ตลอดจนงานสถาปัตยกรรมของตัวอาคารที่เข้าถึงความต้องการอยู่อาศัยในโลกอนาคตต่อไป
3. **นวัตกรรมดิจิทัลเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี** มุ่งสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัย ผ่านการผสานเทคโนโลยีเข้ากับกระบวนการออกแบบพื้นที่ใช้สอย ซึ่งปีที่ผ่านมาเอพีได้ร่วมกับพันธมิตรในการนำเสนอ นวัตกรรมต่างๆ ที่เข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย เช่น ล็อกเกอร์อัจฉริยะ AP Smart Pod ที่ตอบโจทย์พฤติกรรมการใช้ของออนไลน์ในยุคปัจจุบัน ซึ่งลูกค้าใน

คอนโดมิเนียมสามารถรับของได้ตลอด 24 ชม.ด้วยตนเอง รวมถึงการนำเทคโนโลยี IoT มาเชื่อมต่อในทุกพื้นที่อยู่อาศัย จากวันนี้ไปการออกแบบสเปซจะไม่โฟกัสเฉพาะภายในยูนิตพักอาศัยเท่านั้น แต่ต้องใส่ใจในทุกรายละเอียดของพื้นที่ที่อยู่อาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับเทรนด์การอยู่อาศัยในอนาคตของคนเมือง

4. **องค์ความรู้และผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยคุณภาพ** การแลกเปลี่ยน "เทคนิค" ต่างๆ ระหว่างเอพีและพันธมิตรทางธุรกิจอย่าง มิตรูบิซิ เอสเตท กรุ๊ป "MEC" จะเป็นไปในทิศทางที่เจาะลึกมากยิ่งขึ้นในหลายระดับ หนึ่งในนั้นคือการพัฒนา AP Check List ที่ร่วมกับทีมดีไซน์เนอร์และทีมตรวจสอบคุณภาพงานจากทาง MEC ซึ่ง AP Check List จะเป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุมมาตรฐานในการพัฒนาโครงการที่เริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบไปจนถึงการตรวจสอบคุณภาพงาน

5. **การพัฒนาองค์ความรู้ Human Development** ซึ่งเป็นอีกหนึ่งวิสัยทัศน์ที่โดดเด่นของเอพีในการพัฒนาบุคลากรคุณภาพสู่วงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงถ่ายทอดประสบการณ์และองค์ความรู้สู่สังคมไทยซึ่งลำพังการเดินไปให้ถึงเป้าหมายได้นั้นนอกจากวิสัยทัศน์ที่แม่นยำเพียงอย่างเดียวคงไม่พอ ถ้าขาดสินทรัพย์ชิ้นเอกขององค์กรก็คือ 'คน' เพราะ 'คน' คือ ผู้อยู่เบื้องหลังกระบวนการต่างๆ ในองค์กร ตลอดจนการริเริ่มสร้างสรรค์ และพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ ที่จะทำให้องค์กรมีความโดดเด่นอยู่เหนือคู่แข่ง ดังนั้นในปีที่ผ่านมาเรายังให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพคนเอพีผ่านหลักสูตรต่างๆ ภายใต้สถาบัน AP Academy ศูนย์การเรียนรู้ครบวงจรด้านอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกในประเทศไทยเพื่อนำมาสู่การส่งมอบสินค้าคุณภาพแก่ลูกค้าทุกคน

นอกจากนั้นแล้ว ในส่วนของการร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับทาง มิตรูบิซิ เอสเตท บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าสานต่อความร่วมมือเป็นปีที่ 6 กับทางมิตรูบิซิ เอสเตท กรุ๊ป โดยปีที่ผ่านมาเรามีแผนที่จะพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับกลางบนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนได้ถึงความเชื่อมั่นที่ทางมิตรูบิซิ เอสเตทมีต่อเอพีและประเทศไทย ทั้งแผนการลงทุนอย่างต่อเนื่องผ่านการจัดตั้งบริษัทแม่ในไทย ภายใต้ชื่อ "บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด" เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการภายใต้การร่วมทุน โดยทางมิตรูบิซิ เอสเตท ได้ส่งทีมงานจากญี่ปุ่นที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านมานั่งทำงานประจำร่วมกับทีมงานเอพีอีกด้วย

บริษัทฯ ยังได้เพิ่มจำนวนพนักงานของบริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทในเครือ AP ที่มีหน้าที่บริหารจัดการโครงการภายใต้การพัฒนาของบริษัท และในปัจจุบันยังได้ขยายไปได้รับบริหารโครงการอื่นๆ ที่มีได้พัฒนาโดย AP อีกด้วย และอีกบริการหนึ่งของบริษัทในเครือที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว คือ บริษัท บางกอก ซิตี้สุมาร์ท จำกัด (BC) ซึ่งดำเนินธุรกิจตัวแทนด้านอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมบริการรับฝากขาย ฝากเช่าที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งโครงการภายใต้การพัฒนาของบริษัทและโครงการอื่นๆ ที่มีได้พัฒนาโดย AP โดยในปีที่ผ่านมา บริษัท บางกอก ซิตี้สุมาร์ท จำกัด (BC) ได้ขยายตลาดให้กว้างขึ้นโดยเข้ามาบริหารจัดการดูแลการขายคอนโดมิเนียมเอพีในตลาดต่างประเทศ ส่งผลให้ในปีที่ผ่านมา BC มีผลการดำเนินงานที่ก้าวกระโดด ถือเป็นโบรเกอร์อันดับต้นๆ มียอดขายมูลค่าอสังหาริมทรัพย์สูงถึง 12,000 ล้านบาท

ปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินนโยบายในการพัฒนาโครงการในทุกผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นที่อยู่อาศัยในระดับกลาง (3-8 ล้านบาท) ถึง กลาง-บน (8-20 ล้านบาท) ทั้งในส่วนที่เป็น ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตามบริษัทก็ยังมีขยายฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายไปยังบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์วูว์ ผ่านการพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ THE PALAZZO (ราคา 29-60 ล้านบาท) ซึ่ง THE PALAZZO ถือเป็นแบรนด์ที่ประสบความสำเร็จอย่างมากและเป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค ตอบรับความต้องการของลูกค้าระดับบนที่มองหาที่อยู่อาศัยพรีเมียมในทำเลศักยภาพด้วยการออกแบบภาพลักษณ์โครงการที่สอดคล้องกับรสนิยมและพฤติกรรมลูกค้าในปัจจุบัน อนึ่ง สำหรับทำเลที่ตั้งของแต่ละผลิตภัณฑ์นั้นจะมีความแตกต่างกันตามความเหมาะสม อาทิ ทาวน์เฮ้าส์จะมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งในเขตเมืองหรือใกล้ศูนย์กลางทางธุรกิจเป็นหลัก บ้านเดี่ยวมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งในศูนย์กลางธุรกิจของแต่ละชุมชนที่มีการคมนาคมสะดวก ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมมุ่งเน้นทำเลติดรถไฟฟ้า โดยบริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาแต่ละโครงการทันทีหลังจากซื้อที่ดินซึ่งเป็นวัตถุดิบหลัก ทำให้อัตราการหมุนเวียนของสินค้าเร็วขึ้นเมื่อเทียบกับบริษัทคู่แข่ง และใช้สื่อโฆษณาทางทีวี สื่อออนไลน์ หนังสือพิมพ์ และป้ายโฆษณาตามจุดต่างๆ ที่สำคัญ และพยายามที่จะรักษาคุณภาพมาตรฐานของบ้านที่สร้าง การ

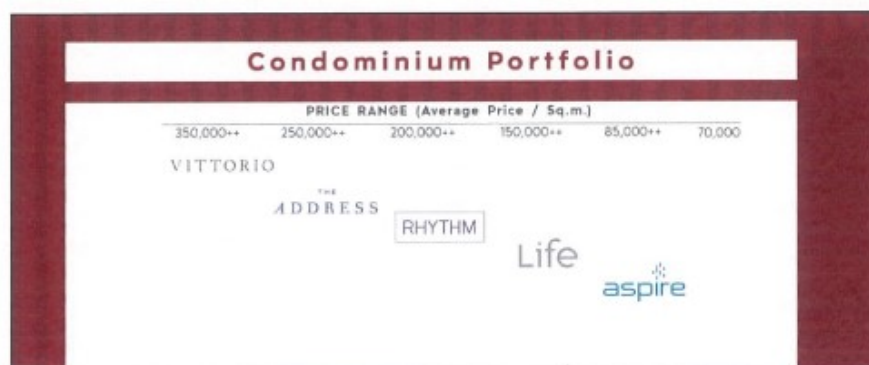
ฯ

บริการก่อนและหลังการขาย รวมทั้งมีบ้านบางส่วนที่มีการก่อสร้างก่อนขาย ประมาณร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 30 เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งอยู่ในระดับกลางบน โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการที่หลากหลายเพื่อรองรับความต้องการที่แตกต่างกันของครอบครัวคนเมือง ตลอดจนการกำหนดแพ็คเกจราคาขายให้สอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนชำระในปัจจุบัน

สินค้ากลุ่มคอนโดมิเนียม จำนวน 5 แปรณต์ พัฒนาขึ้นเพื่อตอบรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนเมืองด้วยแพ็คเกจราคาขายที่เริ่มต้นตั้งแต่ 80,000 - 350,000 ต่อตารางเมตรขึ้นไป



สินค้าหลักกลุ่มบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม จำนวน 5 แปรณต์ พัฒนาขึ้นเพื่อตอบรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวคนเมืองรุ่นใหม่ไปจนถึงครอบครัวใหญ่ ด้วยแพ็คเกจราคาขายที่เริ่มต้นตั้งแต่ 2.5 - 60 ล้านบาทขึ้นไป



โครงการของบริษัทครอบคลุมในทุกประเภท อันได้แก่ ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม โดยการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยนี้จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมทางการตลาดของทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ โดยสำหรับทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว บริษัทจะเน้นที่ตั้งอยู่ในรอบชั้นในของกรุงเทพมหานคร หรือ เขตศูนย์กลางธุรกิจและชุมชนบริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมจะอยู่ในเมืองเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวกรวดเร็ว โดยโครงการทั้งหมดที่มีอยู่รวมถึงที่กำลังจะเปิดขายประกอบด้วยแบรนด์ดังต่อไปนี้

ฯ

โครงการ	ประเภท	ช่วงราคา	อายุกลุ่มลูกค้า
DISTRICT	ออฟฟิศ	8 - 20 ล้านบาท	35 - 55 ปี
บ้านกลางเมือง	ทาวน์เฮ้าส์	4 - 10 ล้านบาท	28 - 50 ปี
บ้านกลางเมือง CLASSE	ทาวน์เฮ้าส์	12 - 30 ล้านบาท	35 - 50 ปี
Pleno	ทาวน์เฮ้าส์	2.5 - 4 ล้านบาท	26 - 45 ปี
The Palazzo	บ้านเดี่ยว	19 - 60 ล้านบาท	35 - 55 ปี
SOUL	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	12 - 56 ล้านบาท	35 - 55 ปี
CENTRO	บ้านเดี่ยว	3 - 15 ล้านบาท	30 - 45 ปี
THE CITY	บ้านเดี่ยว	6 - 29 ล้านบาท	35 - 50 ปี
MIND	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	7 - 15 ล้านบาท	35 - 50 ปี
VITTORIO	คอนโดมิเนียม	280,000 บาท/ตร.ม. ขึ้นไป	35 - 50 ปี
The Address	คอนโดมิเนียม	215,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	30 - 50 ปี
RHYTHM	คอนโดมิเนียม	120,000 - 215,000 บาท/ตร.ม.	25 - 45 ปี
Life	คอนโดมิเนียม	90,000 - 150,000 บาท/ตร.ม.	25 - 45 ปี
Aspire	คอนโดมิเนียม	80,000 - 90,000 บาท/ตร.ม.	25 - 35 ปี

การตลาดและการจัดจำหน่าย

วันนี้สื่อโซเชียลมีเดียมีประสิทธิภาพมากด้วยรูปแบบของสื่อที่เข้าถึงผู้บริโภคใหม่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งเอพีให้ความสำคัญกับการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ค่อนข้างมาก นอกจากจุดเด่นที่รวดเร็วเข้าถึงข้อมูลได้ทุกที่ทุกเวลาแล้ว การนำเสนอข้อมูลก็ทำได้หลากหลายรูปแบบ ใส่ได้ทั้งเสียงและภาพเคลื่อนไหวไม่มีข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่หรือลูกเล่น ภายใต้งบประมาณที่คุ้มค่า บริษัทฯใช้เครื่องมือออนไลน์ที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการโฆษณาผ่าน Google โซเชียลมีเดียอย่าง Facebook Instagram เว็บแบนเนอร์ หรือการรีวิวผ่านบล็อกเกอร์ ซึ่งทั้งหมดจะลิงค์กลับมาเข้าสู่ apthai.com เว็บกลางของบริษัท

นอกจากนั้น ปัจจุบันกระบวนการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ (Young Generations) เปลี่ยนไปมาก พฤติกรรมการหาข้อมูลจนถึงการตัดสินใจซื้อมีการเปลี่ยนรูปแบบไป มีการหาข้อมูลรอบด้านและการบริโภคข่าวสารผ่านเครื่องมือที่เข้าถึงง่าย และตัดสินใจซื้อโดยไม่ต้องเข้าไปที่สำนักงาน ซึ่งที่ผ่านมาจากการเพิ่มช่องทางใหม่ในการจองคอนโดมิเนียมผ่านแพลตฟอร์ม AP i-Booking ซึ่งเป็นการขายผ่านระบบออนไลน์ โดย i-Booking ถือว่าประสบความสำเร็จอย่างมาก ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ด้วยจำนวนลูกค้าที่ให้ความสนใจจองในออนไลน์สูงกว่าจำนวนยูนิิตที่เปิดขายจริง ตลอดจนความเร็วในการจองห้องชุดผ่านระบบออนไลน์ก็อำนวยความสะดวกแก่ลูกค้ามากขึ้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นเครื่องการันตีพฤติกรรมและความคุ้นชินกับเทคโนโลยีของลูกค้ากลุ่มนี้ ทำให้บริษัทฯ มั่นใจเป็นอย่างมากกับการปรับวิธีการเปิดขายจากออฟไลน์สู่ระบบ AP i-Booking จะเป็นอีกหนึ่งแนวทางการขายที่ตอบโจทย์พฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดจนเป็นการสร้างบรรทัดฐานใหม่ให้เกิดขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยท่ามกลางกระแสการมาของเทคโนโลยีสมัยใหม่ **KT**

2.3. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

วิธีการซื้อที่ดินของบริษัท สามารถแบ่งได้ดังนี้

1. ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการจะซื้อที่ดินในสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ
2. ผ่านนายหน้าขายที่ดินโดยมีทั้งในส่วนที่กำหนดให้ไปดำเนินการจัดหาที่ดินตามความต้องการของบริษัท และการนำเสนอที่ดินโดยนายหน้า
3. ติดต่อไปยังสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของลูกค้าที่มีปัญหาของสถาบันการเงินนั้นๆ

ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัท เดิมผู้รับเหมาของบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัท แต่เนื่องจากในสภาวะปัจจุบันที่มีการแข่งขันสูง วัสดุดิบสวนใหญ่บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาเองเพื่อให้ได้ต้นทุนที่ถูกลงและได้รับเครดิตทางการค้าที่ดีขึ้น วัสดุดิบที่บริษัทซื้อเอง ได้แก่ เสาค้ำเข็ม คอนกรีตโครงสร้าง ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น กระเบื้องเซรามิค สุญกัณฑ์ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทจะซื้อจากผู้จำหน่ายในประเทศหลายรายแทนการพึ่งพิงรายใดรายหนึ่ง โดยจะพิจารณาจากราคาและคุณภาพของวัสดุดิบประเภทนั้นๆ เป็นหลัก นอกจากนี้เนื่องจากวัสดุดิบบางประเภทมีแนวโน้มของราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น บริษัทจึงมีนโยบายที่จะทำข้อตกลงร่วมกับผู้จัดจำหน่ายเหล่านั้นเกี่ยวกับการล็อกราคาสินค้าเหล่านั้นล่วงหน้าเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อให้ทราบต้นทุนราคาสินค้าที่แน่ชัด

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่สำคัญคือระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดให้มีระบบการกักน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพักเพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ

ref.

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีบ้าน / ห้องที่ทำการขายแล้วและรอส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังสรุปในตารางต่อไปนี้

	จำนวนโครงการ	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	จำนวนแปลง
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย			
บ้านเดี่ยว			
Centro	17	1,763	282
Mind	3	44	4
The City	12	1,468	128
The Palazzo	1	287	9
ทาวน์เฮ้าส์			
Pleno	24	954	305
บ้านกลางเมือง	18	406	75
คอนโดมิเนียม			
Aspire	7	676	293
COO	1	19	20
Rhythm	1	33	5
Vittorio	1	1,189	33
รวมกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	85	6,839	1,154
กลุ่มกิจการร่วมค้า			
คอนโดมิเนียม	10	39,542	7,676
รวมทั้งหมด	95	46,381	8,830

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

๕๕

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงด้านการประกอบธุรกิจ

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

จากการที่บริษัทอยู่ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโดยตรง จากการลงทุนในโครงการพื้นฐานของภาครัฐ ส่งผลให้มีการกระจายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในแนวนอนไฟฟ้า ทั้งในโครงการส่วนต่อขยายและโครงการใหม่ ๆ บริษัทจึงได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้น ๆ บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท โดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ เช่น ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ บริษัทจะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขายเพื่อมิให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่ เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงด้านนี้ลง

2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

จากภาระหนี้สินครัวเรือนในประเทศทำให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อแก่ลูกค้าที่จะซื้อบ้านและที่ดินจากบริษัท ซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของบริษัท โดยตรง ดังนั้นบริษัท จึงมีขั้นตอนของการส่งเอกสารแสดงความจำนงในการจองบ้าน และขอกู้เงิน นำส่งธนาคารให้ความเห็นเบื้องต้น (Pre – Approve) เพื่อลดความเสี่ยงของทั้งลูกค้าและบริษัท อีกทั้งบริษัท มีการหารือเพื่อสร้างพันธมิตรกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าของบริษัทสามารถเลือกใช้บริการได้

ความเสี่ยงด้านกระบวนการผลิต / บริการ

1) ความเสี่ยงเรื่องราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการของบริษัทจะมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นและกำไรลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทได้พยายามลดความเสี่ยงทางด้านราคาวัสดุก่อสร้าง โดยจะพัฒนาและขายโครงการแต่ละโครงการให้แล้วเสร็จในช่วงระยะเวลา 2 - 3 ปี โดยนับตั้งแต่ซื้อที่ดินเสร็จเรียบร้อยจนกระทั่งโอนขายบ้านหลังสุดท้าย ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างในแต่ละโครงการลง ทำให้สามารถประเมินราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างได้ถูกต้องแม่นยำมากขึ้น ช่วยลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างสำหรับโครงการของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทพยายามที่จะทำข้อตกลงด้านราคาและปริมาณของวัสดุก่อสร้างหลักๆ เช่น คอนกรีต ปูนซีเมนต์ อิฐมวลเบา เหล็ก หลังคา ประตูหน้าต่าง กระเบื้องสุขภัณฑ์ พื้นไม้ลามิเนต กับผู้ผลิต/ผู้ขายก่อนที่จะตั้งราคาขายแต่ละโครงการ และจากการที่บริษัทมีโครงการที่มีมูลค่าสูงระหว่าง 500 ล้านบาท ถึง 9,000 ล้านบาทต่อโครงการ บริษัทจึงซื้อวัตถุดิบหลักเองเป็นส่วนใหญ่และซื้อในจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทมีอำนาจต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง รวมถึงบริษัทได้ริเริ่มพัฒนาระบบ Supply Chain เพื่อเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างบริษัทและผู้ผลิต (Supplier) และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ และการวางแผนด้านการผลิตเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้างของโครงการ รวมถึงการร่วมกันพัฒนาวัตกรรมใหม่กับ Supplier และ Contractor ที่ช่วยให้การก่อสร้างรวดเร็วขึ้น ในขณะที่ต้นทุนการก่อสร้างไม่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงลดลง

2) ความเสี่ยงเรื่องการขาดแคลนแรงงาน

จากการสนับสนุนการลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล และการขยายตัวของเศรษฐกิจ อาจก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนแรงงานในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย บริษัทจึงได้พยายามลดความเสี่ยงดังกล่าวโดย (1) การปรับเปลี่ยนวิธีการ

ก่อสร้างบางส่วนจากระบบ Conventional เป็นระบบผนัง Precast , ระบบห้องน้ำสำเร็จรูป, ระบบโครงหลังคาสำเร็จรูป ซึ่งลดการใช้แรงงานคนลง และทำให้การก่อสร้างรวดเร็วยิ่งขึ้น (2) สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาโดยส่งงานให้อย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาผู้รับเหมาที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทต่อไป และ (3) วางแผนและบริหารงานร่วมกับผู้รับเหมา เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องและส่งมอบงานได้ทันตามเวลาที่กำหนด

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน และหนี้กู้ถึงกำหนดชำระคืน

บริษัทยังคงนโยบายในการวางแผน และปรับปรุงกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจแต่ละช่วงเวลา ไม่ว่าจะเป็น การเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การควบคุมสินค้าคงเหลือ และการบริหารกระแสเงินสด

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีภาระหนี้สินกู้จำนวนทั้งสิ้น 16,950 ล้านบาท และมีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (เงินกู้เบิกเกินบัญชี ตัวสัญญาใช้เงิน ตัวแลกเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว) จำนวน 3,325 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 6,839 ล้านบาท (ไม่รวมยอดขายรอรับรู้รายได้จากกิจการร่วมค้า) มีฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่อง เท่ากับ 3.8 เท่า อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.8 เท่า ในขณะที่บริษัทมีเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 951 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ปัจจุบันบริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ที่จะครบกำหนดได้ รวมถึงบริษัทยังคงมีนโยบายที่จะจัดหาเงินโดยการออกหุ้นกู้ที่มีระยะเวลาเหมาะสมกับการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยจะรักษาระดับวงเงินกู้ให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินมากกว่า 10,000 ล้านบาท และรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้

ปี	2562	2563	2564	2565
ภาระหนี้สินกู้ถึงกำหนดชำระ (ล้านบาท)	3,850	4,500	4,600	4,000

2) ความเสี่ยงจากภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดิน และ สัญญาเช่าดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้อง มีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอก เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งมูลค่าคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวนอกเหนือจากเงินมัดจำที่ดิน มีจำนวนทั้งสิ้น 3,267 ล้านบาท และมีภาระผูกพันต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ยานพาหนะและพื้นที่โฆษณาจำนวน 243 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามจากนโยบายที่เน้นความยืดหยุ่นในการดำเนินการ บริษัทมีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ โดยให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการใหม่ การซื้อที่ดิน การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ประกอบกับปัจจุบันบริษัทมีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี (ดังกล่าวในหัวข้อความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินและหนี้กู้ถึงกำหนดชำระคืน) ทำให้บริษัทมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันดังกล่าวได้

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกที่มีความไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการและการดำเนินงานของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงดำเนินการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยโดยการออกหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และไม่ปรับเปลี่ยนตามอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวนในอนาคต

๙๔

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

การดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ อาทิ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยที่ผ่านมามีบริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ก่อนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบเพื่อลดความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media Risk)

สื่อสังคมออนไลน์เข้ามามีบทบาทในการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบันมากขึ้น เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการแลกเปลี่ยนข่าวสาร และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับสินค้า หรือบริการระหว่างกัน ทั้งในเชิงบวก และเชิงลบ รวมถึงบริษัทได้นำเครือข่ายสื่อสังคมออนไลน์เข้ามาช่วยในการจัดแคมเปญทางการตลาดที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ตามต้องการ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้จัดให้มีคณะทำงานเพื่อติดตามดูแลสถานการณ์ที่เป็นความเสี่ยงต่อชื่อเสียง และภาพลักษณ์บนสื่อสังคมออนไลน์ ทั้งในเชิงรุกและเชิงรับ เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท

ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ และภัยคุกคามทางไซเบอร์ (Emerging Risk)

ปี 2560 บริษัทให้ความสำคัญกับการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาขับเคลื่อนในการดำเนินธุรกิจเพื่อยกระดับกระบวนการออกแบบ การพัฒนาโครงการ การขาย การตรวจรับมอบงาน ให้มีความถูกต้อง แม่นยำ รวดเร็ว และสามารถตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคยุคดิจิทัล การปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานที่พึ่งพิงเทคโนโลยีดิจิทัลมากขึ้นส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ และภัยคุกคามทางไซเบอร์มากขึ้น โดยอาจเกิดจากความซับซ้อนของเทคโนโลยี และความรู้ความสามารถของพนักงาน ตลอดจนความบกพร่องของระบบที่อาจเปิดโอกาสให้ผู้ไม่ประสงค์ดีสามารถเข้าถึงข้อมูลของระบบ รวมถึงภัยคุกคามอื่นๆ เช่น การก่อวินาศกรรมเครือข่าย การปลอมแปลงหน้าเว็บไซต์ การติดตั้งโปรแกรม Malware หรือ Virus เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักทางธุรกิจได้ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานสารสนเทศ อาทิ นโยบายการรักษาความปลอดภัยระบบสารสนเทศ และมาตรการการรักษาความปลอดภัยทางด้านสารสนเทศ เช่น การกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลสำคัญในระบบ รวมถึงการสร้างความรู้ความตระหนักรู้ทางด้านสารสนเทศ (IT Awareness) ให้แก่พนักงานทุกคนเพื่อให้สามารถใช้งานเทคโนโลยีได้อย่างถูกต้อง และปลอดภัยจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

๕1

4. ทรัพย์สินที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วย

4.1.1 สินค้ำคงเหลือ

บริษัทมีสินค้ำคงเหลือมูลค่าตามบัญชี 41,149 ล้านบาท ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 24,342 ล้านบาท ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคาร รายละเอียดสินค้ำคงเหลือมีดังต่อไปนี้

สินค้ำคงเหลือ	มูลค่า (ล้านบาท)
ที่ดิน	25,956
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,361
งานระหว่างก่อสร้าง	8,929
งานสาธารณูปโภค	3,090
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	1,006
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี	843
สินค้ำรอการขาย	14
วัสดุก่อสร้าง	2
สินค้ำคงเหลือ	41,201
หัก รายการปรับลดเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(52)
สินค้ำคงเหลือ-สุทธิ	41,149

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีราคาทุน - สุทธิตามบัญชีเท่ากับ 483 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1.ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	19	ไม่มี
2.เครื่องตกแต่ง ยานพาหนะ และอื่นๆ	240	ไม่มี
3.ยานพาหนะ	1	ไม่มี
4.แบบหล่อ	23	ไม่มี
5.สินทรัพย์ถาวรอื่น	36	ไม่มี
6.สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	89	ไม่มี
7.อสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	75	ไม่มี
รวม	483	

กต.

4.1.3 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท

บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีราคาทุนสุทธิตามบัญชี เท่ากับ 17.3 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ราคาทุน	166.7
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(149.4)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	17.3

4.2 ทรัพย์สินที่มีภาระค้ำประกัน

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ประเภท ที่ดินและอาคารที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ ซึ่งโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

4.2.1 สินค้างเหลือ (ที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนในการพัฒนาโครงการ)

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	AMK	Aspire รัชดา-วงศ์สว่าง	79.46	ไม่มี
2	AP	Aspire เจริญ (Tower A)	605.50	ไม่มี
3	AP	Aspire เจริญ (ทาวเวอร์ บี)	734.78	ไม่มี
4	AP2014	Aspire สาทร-ราชพฤกษ์	1,153.76	ไม่มี
5	APT	Aspire ดากลิน (2)	95.02	ไม่มี
6	APT	Aspire สาทร-ดากลิน (คอปเปอร์โซน)	267.85	ไม่มี
7	VPD	Aspire งามวงศ์วาน	358.41	ไม่มี
8	VPD	Aspire รัตนวิเบศร์ 2	836.03	ไม่มี
9	VPD	Aspire รัตนวิเบศร์ Phase C	153.11	ไม่มี
10	VPD	Aspire อุดรธานี	82.16	ไม่มี
11	VPD	COO พิษณุโลก	163.83	ไม่มี
12	APT	RHYTHM สาทร	59.39	ไม่มี
13	AP2012	Vittorio	992.19	ไม่มี
14	APT	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย-รามอินทรา	1,283.99	มี
15	AP2017	บ้านกลางเมือง The Edition บางนา-วงแหวน	307.59	มี
16	AP	บ้านกลางเมือง THE EDITION พระราม 9 - พัฒนาการ	347.34	มี
17	APK	บ้านกลางเมือง The Edition พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	313.11	มี
18	VPD	บ้านกลางเมือง The Edition สวนหลวง	141.50	ไม่มี
19	AP	บ้านกลางเมือง The Edition สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	77.40	ไม่มี

๕๓

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
20	AP	บ้านกลางเมือง The Era ปิ่นเกล้า-จรัญฯ	337.15	มี
21	APT	บ้านกลางเมือง งามวงศ์วาน	5.59	ไม่มี
22	APT	บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	159.81	ไม่มี
23	AP2017	บ้านกลางเมือง บางนา-วงแหวน	367.91	ไม่มี
24	APK	บ้านกลางเมือง พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	479.48	มี
25	TBB	บ้านกลางเมือง พระราม9-อ่อนนุช	13.58	ไม่มี
26	AP	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์	570.68	มี
27	VPD	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์ - รัตนาธิเบศร์	270.23	ไม่มี
28	APK	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์-พระราม 5	400.26	มี
29	APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา	329.33	มี
30	APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา-วัชรพล	253.54	มี
31	APT	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว-เสรีไทย	547.11	มี
32	AP	บ้านกลางเมือง วัชรพล	428.28	มี
33	APT	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	415.82	มี
34	APT	บ้านกลางเมือง สาทร-สุขสวัสดิ์	188.69	มี
35	VPD	บ้านกลางเมือง สุขสวัสดิ์ 64	480.40	ไม่มี
36	APT	บ้านกลางเมืองปิ่นเกล้า - จรัญฯ	60.02	ไม่มี
37	AP	Grande Pleno พหลโยธิน-รังสิต	198.27	ไม่มี
38	APT	Grande Pleno รัตนาธิเบศร์	62.35	ไม่มี
39	APT	Grande Pleno สุขสวัสดิ์	3.52	ไม่มี
40	AP	Grande Pleno สุขสวัสดิ์-พระราม 3	443.48	มี
41	AP	Pleno ชัยพฤกษ์	526.58	มี
42	APT	Pleno ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	74.61	ไม่มี
43	VPD	Pleno ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ 2	283.85	มี
44	AP2017	Pleno บางนา - วงแหวน	316.38	ไม่มี
45	AP	Pleno บางนา - อ่อนนุช	399.17	มี
46	APT	Pleno บางใหญ่	242.29	ไม่มี
47	VPD	Pleno บางใหญ่ 2	184.70	ไม่มี
48	AP	Pleno ปิ่นเกล้า - จรัญฯ	258.65	มี
49	APK	Pleno พระราม 9 - กรุงเทพกรีฑา	158.47	ไม่มี
50	APT	Pleno พหลโยธิน	221.90	ไม่มี
51	APT	Pleno พหลโยธิน - วัชรพล	130.86	มี
52	VPD	Pleno พหลโยธิน รังสิต	224.43	ไม่มี
53	VPD	Pleno พหลโยธิน-วัชรพล 2	270.93	ไม่มี
54	VPD	Pleno รังสิต คลอง 4-วงแหวน	242.74	มี

K1

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
55	APT	Pleno ราชพฤกษ์	296.60	มี
56	APT	Pleno ราชพฤกษ์-พระราม 5	5.20	ไม่มี
57	AP	Pleno ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์	475.67	มี
58	AP	Pleno รามอินทรา	317.03	มี
59	VPD	Pleno รามอินทรา 109 (ช.พระยาสุเรนทร์ 11)	438.57	ไม่มี
60	APK	Pleno รามอินทรา-วงแหวน	153.75	ไม่มี
61	VPD	Pleno ลาดพร้าว-เสรีไทย	33.23	ไม่มี
62	VPD	Pleno วัชรพล สายไหม	359.72	ไม่มี
63	VPD	Pleno เวสต์เกต	258.27	มี
64	VPD	Pleno สรงประภา	314.95	มี
65	APT	Pleno สุขสวัสดิ์	296.14	ไม่มี
66	VPD	Pleno สุขสวัสดิ์ 26	115.27	ไม่มี
67	AP	Pleno สุขสวัสดิ์ 70	370.07	มี
68	APT	Pleno สุขสวัสดิ์-พระราม3	6.95	ไม่มี
69	VPD	Pleno สุขุมวิท – บางนา	201.07	มี
70	APT	Mind ดิوانนท์	143.87	ไม่มี
71	AP	Mind พระราม 2 (TH)	5.32	ไม่มี
72	VPD	Mind พระราม 7 (TH)	5.36	ไม่มี
73	APT	SOUL รัชดาภิเษก 68	35.74	ไม่มี
74	APT	District เอกมัย-รามอินทรา	196.11	มี
75	APT	Centro Westgate	99.89	มี
76	AP	Centro ชัยพฤกษ์ –แจ้งวัฒนะ 2	501.29	มี
77	APT	Centro ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	40.56	ไม่มี
78	AP	Centro บางนา – กิ่งแก้ว	536.29	ไม่มี
79	AP	Centro บางนา กม.7	250.65	มี
80	VPD	Centro บางนา-วงแหวน	277.39	ไม่มี
81	AP	Centro บางใหญ่	292.85	มี
82	APT	Centro ปิ่นเกล้า - วงแหวน	42.52	ไม่มี
83	AP	Centro พระราม 2-พุทธบูชา	642.74	มี
84	APT	Centro พระราม9-มอเดิร์นเวย์	109.20	มี
85	AP	Centro พหลฯ-วิภาวดี	428.75	ไม่มี
86	APT	Centro รังสิต	316.80	มี
87	AP	Centro รังสิต คลอง 4-วงแหวน	334.13	มี
88	APT	Centro ราชพฤกษ์	132.97	มี
89	AP	Centro ราชพฤกษ์ 2	548.22	มี

11

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
90	AP	Centro ราชพฤกษ์ -แจ้งวัฒนะ	477.50	มี
91	AP	Centro ราชพฤกษ์-สวนผัก	536.37	มี
92	APT	Centro รามอินทรา 109	136.62	ไม่มี
93	APK	Centro รามอินทรา-จตุโชติ	428.77	มี
94	VPD	Centro วงแหวน จตุโชติ	350.20	ไม่มี
95	APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	275.02	มี
96	APT	Centro สุขสวัสดิ์ 39	48.19	ไม่มี
97	AP	Centro ช่อนนุช -สุวรรณภูมิ	627.87	มี
98	APT	The Centro วัชรพล	294.37	มี
99	VPD	The City เขกมัย-ลาดพร้าว	519.97	มี
100	APT	The City นวมินทร์	81.83	ไม่มี
101	APK	The City บางนา กม.7	256.84	มี
102	APT	The City ปิ่นเกล้า - สาย 4	106.21	มี
103	APT	The City ปิ่นเกล้า-บรมฯ	1,036.73	มี
104	VPD	The City พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร	307.60	ไม่มี
105	APT	The City พหลโยธิน	197.68	มี
106	APT	The City พัฒนาการ	510.72	มี
107	AP	The City รัชดาฯ - วงศ์สว่าง	804.65	มี
108	APT	The City รัตนธิเบศร์ - บางใหญ่	90.95	ไม่มี
109	APT	The City ราชพฤกษ์	41.53	ไม่มี
110	AP	The City ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า	730.82	มี
111	APK	The City ราชพฤกษ์-สวนผัก	644.66	มี
112	AP	The City สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ	973.49	มี
113	APT	The City สาทร-ราชพฤกษ์	7.15	ไม่มี
114	APT	The City สาทร-สุขสวัสดิ์	582.74	มี
115	APT	The Palazzo ศรีนครินทร์	792.83	มี

4.2.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	APT	บ้านกลางกรุง Royal Vienna รัชวิภา	81.50	ไม่มี
2	APT	บ้านกลางเมือง สาทร-ตากสิน 2	47.58	ไม่มี
3	APT	Aspire พระราม 9	8.74	ไม่มี
4	APT	Pleno รามอินทรา 65	1.53	ไม่มี
5	APT	ตากสิน office	7.41	ไม่มี

๑๔

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
6	AP	บ้านมนวดี(AP)	0.53	ไม่มี
7	AP	เพลส แอนด์ พาร์ค	135.04	ไม่มี
8	AP	สุวินทวงศ์	182.93	มี
9	AP	รังสิตคลอง 7	10.59	ไม่มี
10	AP	บ้านมนรดา 2	12.12	ไม่มี
11	VPD	COO South Pattaya	191.11	ไม่มี

APT = บมจ.เอพี (ไทยแลนด์)

APK = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)

AP = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้

VPD = บจก.เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

AP2017 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)

TBB = บจก.ไทยบีกเบสส์

AP2012 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)

AP2014 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)

สำหรับโครงการที่มีการประเมินราคาได้รับการประเมินโดยบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในส่วนของที่ดินใช้วิธีมูลค่าตลาด และส่วนของสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทน ที่ดินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ และที่ดินรอการพัฒนา บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

หนึ่ง ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน) และที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาของโครงการทั้งหมด บริษัทและบริษัทย่อยนำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมียอดเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนทั้งสิ้น 3,325 ล้านบาท

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท เช่น ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น รวมทั้งหากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าไปลงทุน โดยการเข้าไปลงทุนดังกล่าวต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทเป็นสำคัญ

นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทมีนโยบายในการถือหุ้นระยะยาว โดยจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

สำหรับสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คิดเป็นร้อยละ 16.6 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะบริษัท ซึ่งในอนาคตบริษัทจะลงทุนในกิจการอื่นเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบันก็ต่อเมื่อพิจารณาเห็นว่าเป็นการลงทุนที่จะก่อประโยชน์และผลกำไรที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต

ฯ.

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ **๒๓.**

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัทหลัก

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0107537000149 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,145,912,151 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,145,912,151 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 3,145,899,495 บาท

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด*

1) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105553079178 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 895,833,900 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 89,583,390 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 895,833,900 บาท

2) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105537054875 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

3) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105555003110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

ฯ.

4) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557175490 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 400,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 40,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 400,000,000 บาท

5) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558021291 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 660,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 66,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 440,040,000 บาท

6) บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105545118836 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000,000 บาท

7) บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105545118852 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 39,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,900,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 39,000,000 บาท

8) บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105545061320 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com KT

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 30,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และ
ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 30,000,000 บาท

9) บจก. เอพี (เอกมัย)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557063691 หมายเลข
โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 420,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 42,000,000 หุ้น และ
ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 359,000,000 บาท

10) บจก. เอพี (เพชรบุรี)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557109039 หมายเลข
โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,420,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 142,000,000 หุ้น
และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 992,000,000 บาท

11) บจก. เอพี (รัชโยธิน)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557183409 หมายเลข
โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000,000 หุ้น
และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 868,000,000 บาท

12) บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105556162238 หมายเลข
โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 768,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 76,800,000 หุ้น และ
ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 768,000,000 บาท

๙๑

13) บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105556162301 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,619,408,010 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 961,940,801 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 8,985,108,010 บาท

14) บจก. สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/39 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 13 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจบริหารโครงการ เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105539066251 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-661-9748 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 500,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 5,000,000 บาท

15) บจก. กรุงเทพ ซิตี้ส്മาร์ท

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/48 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 15 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจนายหน้าตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105548123024 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-661-9748 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 4,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 400,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 4,000,000 บาท

16) บจก. เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/85 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 30 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105553083698 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

17) บจก. ไทยบีกเบลลี

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/64,66 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105556036810 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com K1.

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และ
ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

18) บจก.เอพี เอ็มอี 1

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558049218 หมายเลข
โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 901,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,100,000 หุ้น และ
ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 654,400,000 บาท

19) บจก.เอพี เอ็มอี 2

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558067640 หมายเลข
โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,001,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,100,000 หุ้น และ
และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,059,500,000 บาท

20) บจก.เอพี เอ็มอี 3

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558109199 หมายเลข
โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 903,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,300,000 หุ้น และ
ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 903,000,000 บาท

21) บจก.เอพี เอ็มอี 4

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559070016 หมายเลข
โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 473,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 47,300,000 หุ้น และ
ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 473,000,000 บาท

KT

22) บจก.เอพี เอ็มอี 5

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559070024 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 167,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 16,700,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 167,000,000 บาท

23) บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/43 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 14 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจบริการ เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559148449 หมายเลขโทรศัพท์ 02-408-5276 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 500,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 5,000,000 บาท

24) บจก.เอสอีเอเซีย ลิตาเวชั่น เซ็นเตอร์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 2525 ห้องเลขที่ 2/301-2/310 อาคาร 2 เอฟวายไอเซ็นเตอร์ ชั้นที่ 3 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจฝึกอบรม เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559106240 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

25) บจก.เอพี เอ็มอี 6

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560124493 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 151,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 15,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 151,000,000 บาท

26) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560124515 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

K1.

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

27) บจก.เอพี เอ็มอี 8

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560175632 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 393,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 39,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 393,000,000 บาท

28) บจก. วารี ดิจิตอล

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 2525 ห้องเลขที่ 2/301-2/310 อาคาร 2 เอฟวายไอ เซนเตอร์ ชั้น 3 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจบริการ เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560178330 หมายเลขโทรศัพท์ 02-028-9759 โทรสาร - เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 30,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 30,000,000 บาท

29) บจก. อาร์ซี 1

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560190119 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000 บาท

30) บจก. อาร์ซี 2

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560200211 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000 บาท

๒๓.

31) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560174822 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

32) SEAC (Singapore) Pte.,Ltd.

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 50 ราฟเฟิลส์ เฮลส #32-01 สิงคโปร์แลนด์ ทาวเวอร์ ประเทศสิงคโปร์ (048623) ประกอบธุรกิจการศึกษา เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 201729058D

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

33) บจก.เอพี เอ็มอี 10

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105561049304 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

34) บจก.เอพี เอ็มอี 11

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105561049339 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

35) บจก.เอพี เอ็มอี 12

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105561049452 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

๙

36) บจก.เอพี เอ็มอี 14

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105561085688 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 412,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 41,200,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 412,000,000 บาท

37) บจก.เอพี เอ็มอี 15

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105561212841 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

ชื่อ สถานที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสารของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์: 02-009-9000

โทรสาร: 02-009-9991

ผู้สอบบัญชี

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

โดยนางศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4604 และ/หรือ นายวิชาติ โสเภศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4451 และ/หรือ นางสาวสาธิตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4753

193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์: 02-264-0777

โทรสาร: 02-264-0790

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

401
