

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 พื้นสำเร็จรูป พีซีเอ็ม จำกัด (มหาชน) ผู้ผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูป ซึ่งได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2535 หลังการควบรวมกิจการกับบริษัท พื้นสำเร็จรูป พีซีเอ็ม จำกัด (มหาชน) บริษัทก็ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และจัดตั้งบริษัทใหม่ชื่อ 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 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 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 เพื่อให้โครงสร้างธุรกิจของบริษัทเน้นที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

วัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาว

บริษัทได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทไว้ โดยสะท้อนออกมาทางวิสัยทัศน์และภารกิจ ที่เรามุ่งมั่นและยึดถือเป็นแนวทางเรื่อยมา ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ ภารกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ต่างๆ เป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการติดตามดูแลให้มีการนำไปปฏิบัติ เพื่อสร้างเป้าหมายร่วมกันขององค์กรอย่างเป็นรูปธรรม สำหรับในปี 2559 ที่ผ่านมา บริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทไว้ ดังนี้

วิสัยทัศน์

เราจะเป็นที่ยอมรับในฐานะผู้กำหนดทิศทางในการอยู่อาศัยของคนเมืองด้วยความคิดสร้างสรรค์ เพื่อตอบสนองความต้องการในการอยู่อาศัยและถึงพร้อมด้วยคุณภาพทั้งสินค้าและบริการ

ภารกิจ

มุ่งพัฒนานวัตกรรมในการอยู่อาศัยสำหรับคนเมือง สร้างพื้นที่ชีวิตที่เข้าถึงทุกไลฟ์สไตล์ ผ่านกระบวนการความคิดที่มุ่งสร้างความแตกต่าง ลึกซึ้งในทุกขั้นตอนการออกแบบ จนได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยที่เข้าใจและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีที่สุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนชื่อ จากเดิม บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้สอดคล้องกับตัวย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้มีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับชื่อที่เป็นที่รู้จักทั่วไปในหมู่ผู้บริโภครวมทั้งได้เปลี่ยนเครื่องหมายการค้าใหม่ซึ่งแสดงถึงสินค้าของบริษัทที่มีความหลากหลายและออกแบบเพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของลูกค้าให้ได้ดีที่สุด

เหตุการณ์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

2557	<p>เดือนมกราคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี (พระราม9) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (สุขุมวิท) และ บจก. เอพี (นนทบุรี) ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก) บจก. เอพี เอ็มอี (สุขุมวิท) และ บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) ตามลำดับ ● บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 159,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท ส่งผลทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 160,000,000 บาท <p>เดือนมีนาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. ไทยบีกเบิ้ลส์ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 บาท จากเดิม 10,000,000 บาท ส่งผลทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 50,000,000 บาท <p>เดือนเมษายน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120,000,000 บาท จากเดิม 250,000,000 บาท เป็น 370,000,000 บาท <p>เดือนพฤษภาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก.เอพี (เอกมัย) ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราบริษัทละร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวนบริษัทละ 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต่อมาในเดือนมิถุนายน บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 399,000,000 บาท ส่งผลทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 400,000,000 บาท <p>เดือนกรกฎาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี เอ็มอี (สุขุมวิท) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 68,000,000 บาท จากเดิม 360,000,000 บาท เป็น 428,000,000 บาท <p>เดือนสิงหาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับ MJR Investment PTE LTD (“MJRI”) (สิงคโปร์) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาโครงการอาคารชุด ผ่าน บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRI จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49 และหลังจากการร่วมลงนามในสัญญาร่วมทุนแล้ว ก็ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 1,001,000,000 บาท ● บจก.เอพี (เพชรบุรี) ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวนบริษัทละ 10,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● เดือนกันยายน ● บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 84,000,000 บาท จากเดิม 160,000,000 บาท เป็น 244,000,000 บาท
------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • เดือนตุลาคม • บริษัทได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เพื่อพิจารณาและมีมติอนุมัติการดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ ลดทุนจดทะเบียนจำนวน 29,951 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน อันได้สิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิไปแล้ว ○ จ่ายปันผลระหว่างกาล โดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญของบริษัทเป็นจำนวนไม่เกิน 285,992,013 หุ้น ในอัตรา 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.02 บาทต่อหุ้น ○ เพิ่มจุดทุนทะเบียนเพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลจำนวน 285,992,013 หุ้น และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ○ จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล จากมติข้างต้นนี้ บริษัทจึงได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 29,951 หุ้น จากเดิม 2,859,949,729 บาท เป็น 2,859,920,138 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 285,992,013 หุ้น จากเดิม 2,859,920,138 บาท เป็น 3,145,912,151 หุ้น <p>เดือนพฤศจิกายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ดำเนินการจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ของบริษัท เป็นจำนวน 285,979,357 หุ้น ส่งผลให้ทุนชำระแล้วของบริษัทมีจำนวน 3,145,899,495 บาท • บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <p>เดือนธันวาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก.เอพี (รัชโยธิน) ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2558	<p>เดือนมกราคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 398,000,000 บาท จากเดิม 370,000,000 บาท เป็น 768,000,000 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี (สุภูมิวิท) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 144,000,000 บาท จากเดิม 428,000,000 บาท เป็น 572,000,000 บาท • บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 125,000,000 บาท จากเดิม 244,000,000 บาท เป็น 369,000,000 บาท <p>เดือนกุมภาพันธ์</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <p>เดือนมีนาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก.เอพี เอ็มอี 1 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <p>เดือนเมษายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก.เอพี เอ็มอี 2 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	<p>เดือนพฤษภาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับ MJR Investment PTE LTD (“MJRI”) (สิงคโปร์) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาโครงการอาคารชุด Life อโศก ผ่านบริษัท เอพี (เพชบุรี) โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRI จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49 และหลังจากการร่วมลงนามในสัญญาร่วมทุนแล้ว ก็ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 800,000,000 บาท จากเดิม 620,000,000 บาท เป็น 1,420,000,000 บาท • บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับ MJR Investment PTE LTD (“MJRI”) (สิงคโปร์) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาโครงการอาคารชุด RHYTHM รางน้ำ ผ่านบริษัท เอเพียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRI จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49 <p>เดือนมิถุนายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับ MJR Investment PTE LTD (“MJRI”) (สิงคโปร์) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาโครงการอาคารชุด Life ปิ่นเกล้า ผ่านบริษัท เอพี เอ็มอี 1 จำกัด โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRI จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49 <p>เดือนกรกฎาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก.เอพี เอ็มอี 3 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <p>เดือนกันยายน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับ MJR Investment PTE LTD (“MJRI”) (สิงคโปร์) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่านบริษัท เอพี (เอกมัย) โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRI จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49 • บจก.เอพี (เอกมัย) ได้มีมติลดทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท จากเดิม 400,000,000 บาท เป็น 100,000,000 บาท
2559	<p>เดือนมกราคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บจก.เอพี (รัชโยธิน) ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 490,000,000 บาท จากเดิม 10,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท <p>เดือนมีนาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัท เอพี เอ็มอี 2 จำกัด บริษัทร่วมทุน ซึ่งมีบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด 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

	<ul style="list-style-type: none"> ● บจก. ฟรีเมียม 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.เอฟพี เอ็มอี 4 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก.เอฟพี เอ็มอี 5 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก. เอฟพี เอ็มอี (สุขุมวิท) 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"> ● บริษัท เอฟพี (รัชโยธิน) จำกัด บริษัทร่วมทุน ซึ่งมีบริษัท ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000,000 บาท จากเดิม 500,000,000 บาท เป็น 1,000,000,000 บาท ● บจก. ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 4,110,408,010 บาท เป็น 5,110,408,010 บาท ● บริษัท เอฟพี ฮิวแมน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 90.5 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์ เพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษาและการฝึกอบรม ภายหลังได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด <p>เดือนกันยายน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท ซ่อมบ้าน จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส จำกัด ถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารโครงการ <p>เดือนตุลาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท เอฟพี เอ็มอี 2 จำกัด บริษัทร่วมทุน ซึ่งมีบริษัท ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 1,001,000,000 บาท เป็น 2,001,000,000 บาท ● บจก. ฟรีเมียม 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. เอฟพี เอ็มอี (อโศก) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 21,000,000 บาท จากเดิม 369,000,000 บาท เป็น 390,000,000 บาท ● บจก.เอฟพี (เอกมัย) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120,000,000 บาท จากเดิม 100,000,000 บาท เป็น 220,000,000 บาท
--	--

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัท ประกอบด้วย บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) และ บริษัทย่อย จำนวน 28 บริษัท โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้









- ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (1) บจก. เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้
 - (2) บจก. เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)
 - (3) บจก. เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ (2011)
 - (4) บจก. เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ (2012)
 - (5) บจก. เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ (2013)
 - (6) บจก. เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ (2014)
 - (7) บจก. เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ (2015)*
 - (8) บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
 - (9) บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์
 - (10) บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส
 - (11) บจก. เอพี (เอ็กมัย)*
 - (12) บจก. เอพี (เพชรบุรี)*
 - (13) บจก. เอพี (ระยองอิน)*
 - (14) บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก)*
 - (15) บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ)*
 - (16) บจก. เอพี เอ็มอี (สุขุมวิท)*
 - (17) บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ *
 - (18) บจก. เอพี เอ็มอี 1*
 - (19) บจก. เอพี เอ็มอี 2*
 - (20) บจก. เอพี เอ็มอี 3
 - (21) บจก. เอพี เอ็มอี 4
 - (22) บจก. เอพี เอ็มอี 5
 - (23) บริษัท ไทยบิกเบลล์ จำกัด
- ดำเนินธุรกิจประเภทให้บริการหลังการขาย
 - (24) บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - (25) บริษัท ซ่อมบ้าน จำกัด
- ดำเนินธุรกิจประเภทตัวแทน นายหน้าซื้อขายเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (26) บริษัท กรุงเทพ ซิตีส์มาร์ท จำกัด
- ดำเนินธุรกิจประเภทรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม
 - (27) บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด
- ดำเนินธุรกิจด้านการศึกษา
 - (28) บริษัท เอสอีเอเซีย สติดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด

* บริษัทร่วมทุนกับมิตซูบิชิ กรุ๊ป โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้น เท่ากับ ร้อยละ 51 ต่อร้อยละ 49

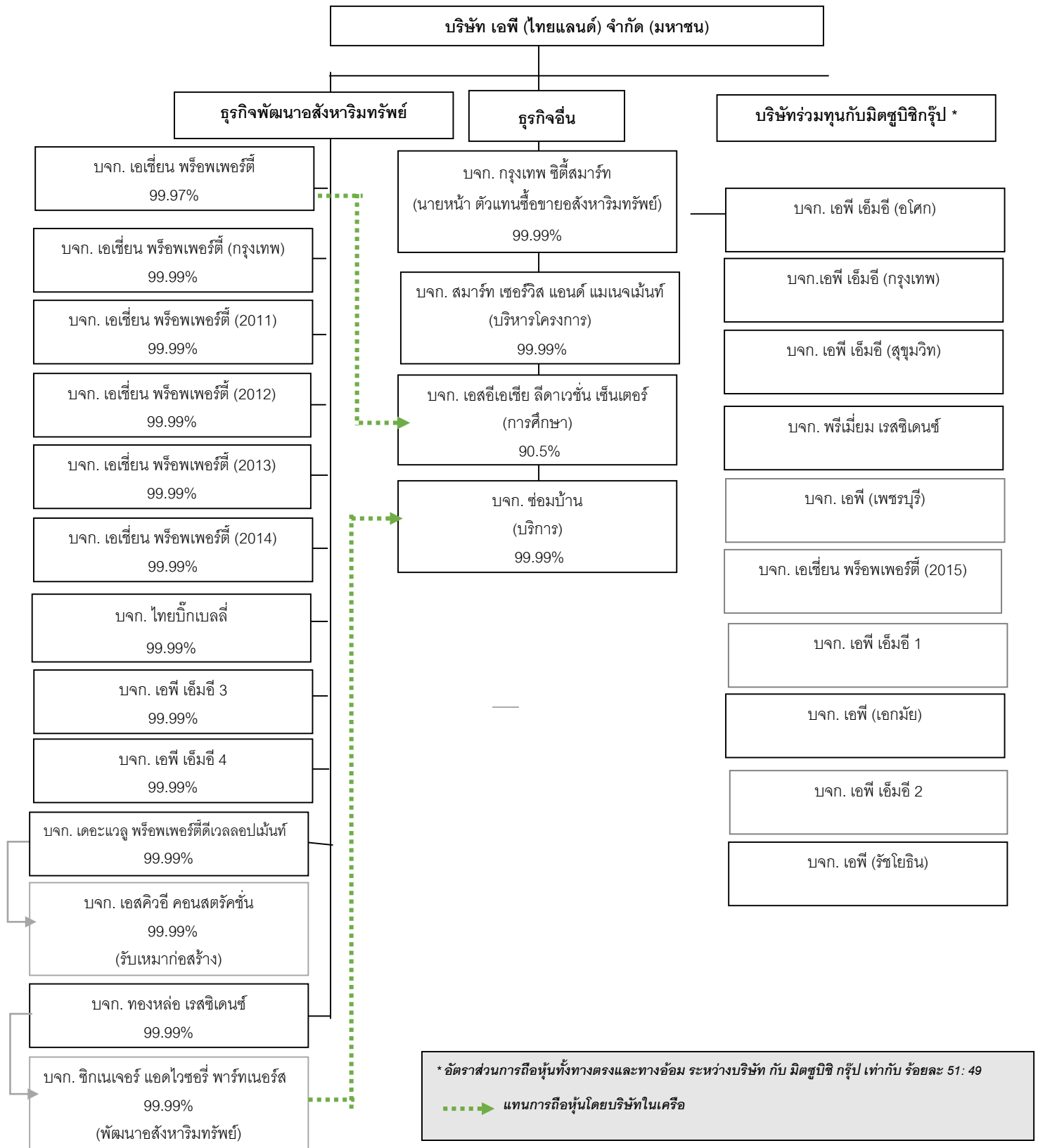
กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพในเขตชุมชนเมืองศูนย์กลางทางธุรกิจ ใกล้ระบบขนส่งมวลชน รถไฟฟ้า แนวเส้นทางคมนาคม สามารถเดินทางได้สะดวก และมีรูปแบบบ้านที่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละกลุ่ม แต่ละทำเล โดยบริษัทได้มองอย่างลึกซึ้งถึงความต้องการการใช้ชีวิตที่แตกต่างกันของกลุ่มผู้บริโภคแต่ละไลฟ์สไตล์ ซึ่งบริษัทมีวิสัยคิดในการวางตำแหน่งสินค้าทั้ง 16 แปรพันธุ์ในเครือ โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มไลฟ์สไตล์ใหญ่ๆ เพื่อให้สินค้าแต่ละแบรนด์ของบริษัท มีความโดดเด่นเข้าถึงไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคแต่ละกลุ่มได้อย่างชัดเจน โดยแบ่งเป็นประเภทและตราสัญลักษณ์ ดังนี้

Simplistic Experience	มนุษย์เมืองกับไลฟ์สไตล์ที่เรียบง่าย ความสงบ และคุณภาพชีวิตแบบธรรมชาติ
Fresh Experience	มนุษย์เมืองกับไลฟ์สไตล์ที่มีความโมเดิร์น หลากหลายมิติการชีวิต
Aesthetic Experience	มนุษย์เมืองกับไลฟ์สไตล์สุนทรีย์ความคลาสสิก และความโรแมนติก

AP PORTFOLIO

LIFESTYLE	AP COLLECTION			AP PREMIUM		
						
SIMPLISTIC EXPERIENCE	MIND THE CITY — Grande — PLENO		Life CUU	SIOUUL Baan Klang Muang CLASSE	DISTRICT	
FRESH EXPERIENCE		บ้านกลางเมือง  BIZTOWN Pleno	RHYTHM  aspire			
AESTHETIC EXPERIENCE	CENTRO	BAAN KLANG KRUNG		THE PALAZZO		VITTORIO THE ADDRESS

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



1.4 ความสำคัญกับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ไม่มี

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	สัดส่วนการ ถือหุ้นของ บริษัท	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1. รายได้จากธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	APT	-	14,788.9	72.3	18,237.5	81.4	20,215.8	87.1
	VPD	99.99%	2,192.0	10.7	1,285.0	5.7	1,785.0	7.7
	AP2013	99.99%	1,434.7	7.0	-	-	-	-
	ASIAN	99.97%	1,264.5	6.2	762.5	3.4	631.4	2.7
	TBB	99.99%	276.3	1.3	-	-	-	-
	SSM	99.99%	136.1	0.7	83.1	0.4	58.0	0.3
	BCS	99.99%	78.4	0.4	66.2	0.3	102.2	0.4
	APK	99.99%	74.7	0.4	3.8	-	8.3	-
	AP2011	99.99%	7.5	0.1	1,622.2	7.2	-	-
	SAP	99.99%	-	-	13.6	0.1	-	-
	APST	99.99%	-	-	-	-	338.0	1.5
2. รายได้จากธุรกิจอื่น	TBB	99.99%	-	-	4.6	0.1	10.4	0.1
รวม			20,253.1	99.1	22,078.5	98.6	23,149.1	99.8
2. รายได้อื่น ⁽¹⁾			194.4	0.9	319.5	1.4	57.8	0.2
รวมทั้งสิ้น			20,447.5	100	22,398.0	100	23,206.9	100.0

⁽¹⁾ รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรจากการขายเงินลงทุน , เงินปันผลรับ, ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น

APT = บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) APK = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) AP2011 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011)
TBB = บจก.ไทยบิกเบดลี่ VPD = บจก.เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ APST = บจก.เอพี (สาทร)
ASIAN = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ SAP = บจก.ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ทเนอร์ส BCS = บจก.กรุงเทพ ซิตีส์มาร์ท
AP2013 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013) SSM = บจก.สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์

2.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์ (“TH”) บ้านเดี่ยว (“SDH”) และคอนโดมิเนียม (“Condo”) ซึ่งโครงการที่พัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังต่อไปนี้

	ผู้ดำเนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	ขนาดที่ดิน (ไร่)/ จำนวนแปลง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง (%)	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	สถานะ	
								ขายแล้ว (ล้านบาท)	โอนแล้ว (ล้านบาท)
2553	APT	The Centro รัตนธิเบศร์	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย	บ้านเดี่ยว	92.4/453	100	81.41	2,638.96	2,615.97
2553	APT	บ้านกลางเมือง สาทร-ตากสิน 2	ถ.เพชรเกษม	ทาวน์เฮ้าส์	47.03/480	100	174.28	2,579.43	2,579.43
2553	APT	The Centro วัชรพล	ถ.สุขาภิบาล 5	บ้านเดี่ยว	111.1/407	66	1,431.83	1,376.88	1,349.70
2553	APT	Rhythm สาทร	ถ.สาทร	คอนโดมิเนียม	4.83/910	100	1,843.73	3,697.76	3,635.31
2553	VPD	Aspire งามวงศ์วาน	ถ.งามวงศ์วาน	คอนโดมิเนียม	19.2/1464	100	1,892.50	1,061.76	690.98
2554	VPD	The Pleno พระราม 5-ปิ่นเกล้า	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์	48.85/427	100	11.37	1,142.33	1,142.33
2555	APT	Aspire รัตนธิเบศร์	ถ.รัตนธิเบศร์	คอนโดมิเนียม	4/541	100	7.94	979.61	979.61
2555	APT	The City ราชพฤกษ์-จรัญฯ 13	ถ.จรัญสนิทวงศ์	บ้านเดี่ยว	29/82	100	32.00	855.34	821.24
2555	APT	บ้านกลางเมือง กัลปพฤกษ์	ถ.ศาลธนบุรี	ทาวน์เฮ้าส์	38/445	100	87.89	1,642.06	1,630.45
2555	APT	บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	ถ.นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์	47.88/497	80	1,098.94	1,167.92	1,146.37
2556	APT	บ้านกลางเมือง พระราม 9	ถ.มอริเตอร์เวย์	ทาวน์เฮ้าส์	23.48/214	100	7.25	1,146.39	1,140.70
2556	APT	บ้านกลางเมือง เกษตร-นวมินทร์	ถ.เกษตร – นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์	14.45/136	100	176.92	451.84	438.00
2556	APT	Aspire สาทร-ตากสิน (บริคโซน)	ถ.เพชรเกษม	คอนโดมิเนียม	4.94/364	100	41.33	620.18	615.12
2556	APT	Centro รามอินทรา 109	ถ.รามอินทรา	บ้านเดี่ยว	41.1/168	66	869.08	404.42	368.84
2556	APT	บ้านกลางเมือง รัตนธิเบศร์	ถ.เลี้ยวเมืองนนท์	ทาวน์เฮ้าส์	22.2/242	99	288.53	911.83	907.44
2556	APT	บ้านกลางเมือง พระราม 2-พุทธบูชา	ถ.พุทธบูชา	ทาวน์เฮ้าส์	9.97/99	100	17.98	416.73	416.73
2556	APT	บ้านกลางเมือง งามวงศ์วาน	ถ.งามวงศ์วาน	ทาวน์เฮ้าส์	22.1/222	100	319.15	810.22	810.22
2556	APT	Pleno พหลโยธิน - สายใหม่	ถ.สายใหม่	ทาวน์เฮ้าส์	38.23/357	100	74.28	860.46	849.00
2556	APT	SOUL ลาดพร้าว-เสนา	ถ.ลาดพร้าว – วังหิน	บ้านเดี่ยว	6.57/21	100	36.00	467.85	415.85
2556	APT	Pleno ดิวนนท์-แจ้งวัฒนะ	ถ.ดิวนนท์ – ปากเกร็ด	ทาวน์เฮ้าส์	22.86/214	100	17.70	624.30	621.13

	ผู้ดำเนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	ขนาดที่ดิน (ไร่)/ จำนวนแปลง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง (%)	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	สถานะ	
								ขายแล้ว (ล้านบาท)	โอนแล้ว (ล้านบาท)
2556	VPD	Aspire อุดรธานี	ถ.โพธิ์ศรี	คอนโดมิเนียม	4.5/413	100	464.81	277.52	270.67
2556	APT	Rhythm อโศก	ถ.อโศกมนตรี	คอนโดมิเนียม	1.7/386	100	124.52	1,443.45	734.56
2556	VPD	Aspire รัตนานิเบศร์ 2	ถ.รัตนานิเบศร์	คอนโดมิเนียม	9.4/1429	100	2,437.94	858.86	793.71
2556	VPD	COO พิษณุโลก	ถ.สิงห์วัฒน์	คอนโดมิเนียม	4.58/449	100	514.04	256.66	239.13
2556	AP 2012	Vittorio	ถ.สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม	1.73/89	82	4,112.08	28.71	-
2556	AP 2013	Rhythm สุขุมวิท42	ถ.สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม	1.62/408	100	879.36	2,920.40	1,434.68
2557	APT	The City รามอินทรา	ถ.รามอินทรา	บ้านเดี่ยว	28.6/98	67	437.08	482.23	439.44
2557	APT	Soul รัชดา 68	ถ.รัชดาภิเษก	บ้านเดี่ยว	8.42/30	98	237.50	644.43	644.43
2557	APT	The Palazzo จักรวรรดิวงศ์ - ราชพฤกษ์	ถ.ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว	17.4/30	99	607.89	308.88	282.81
2557	APT	Mind ทิวาวันท์	ถ.ทิวาวันท์	บ้านเดี่ยว	22.4/80	69	582.00	384.40	354.10
2557	APT	บ้านกลางเมือง สุขุมวิท 77	ถ.สุขุมวิท 77	ทาวน์เฮ้าส์	18.3/194	100	211.98	988.12	969.34
2557	APT	บ้านกลางเมือง วิทยาวดี	ถ.วิทยาวดี	ทาวน์เฮ้าส์	19.2/207	99	597.10	691.21	669.14
2557	APT	บ้านกลางเมือง สุขสวัสดิ์	ถ.สุขสวัสดิ์	ทาวน์เฮ้าส์	31.2/328	100	767.36	1,305.42	1,288.64
2557	APT	Mind ปิ่นเกล้า-จรัญฯ	ถ.บางกอก - ไทรน้อย	บ้านเดี่ยว	21.8/86	93	291.73	380.59	365.79
2557	AP	Pleno ศรีนครินทร์	ถ.ศรีนครินทร์	ทาวน์เฮ้าส์	26.5/280	100	8.66	754.38	749.13
2557	VPD	บ้านกลางเมือง รัชดา-วงศ์สว่าง	ถ.พินิจสงคราม	ทาวน์เฮ้าส์	13.53/125	100	149.53	608.81	586.24
2558	APT	Mind พระราม2-สาทร	ถ.พระราม 2	บ้านเดี่ยว	6.99/27	100	66.25	198.09	198.09
2558	APT	The City สุขุมวิท-บางนา	ถ.สรรพาวุธ	บ้านเดี่ยว	23.05/94	98	114.37	923.29	896.24
2558	APT	บ้านกลางเมือง พระราม 2	ถ.พระราม 2	ทาวน์เฮ้าส์	7.95/50	100	27.72	322.40	315.86
2558	APT	บ้านกลางเมือง พหลโยธิน 50	ถ.พหลโยธิน	ทาวน์เฮ้าส์	9.87/108	100	168.59	298.48	294.49
2558	APT	Pleno สุขสวัสดิ์ 66	ถ.สุขสวัสดิ์	ทาวน์เฮ้าส์	28/277	98	260.67	591.60	571.51
2558	APT	The City นวมินทร์ 53	ถ.นวมินทร์	บ้านเดี่ยว	27.13/108	73	679.17	418.01	331.63
2558	APT	Pleno ราชพฤกษ์-พระราม 5	ถ.บางกอก - ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์	27.33/301	97	457.74	438.94	430.57
2558	APT	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9	ทาวน์เฮ้าส์	53.36/498	70	1,847.85	570.88	555.01
2558	APT	Pleno สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	ถ.สุขสวัสดิ์	ทาวน์เฮ้าส์	26.88/285	91	497.93	370.00	358.84
2558	APT	Grande Pleno สุขสวัสดิ์	ถ.สุขสวัสดิ์	ทาวน์เฮ้าส์	25.36/146	94	507.93	227.01	199.69
2558	APT	Centro ศรีนครินทร์-บางนา	ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9	บ้านเดี่ยว	15.78/63	89	159.92	295.82	265.25
2558	APT	The City พหลโยธิน	ถ.สายไหม	บ้านเดี่ยว	29.85/121	44	796.61	132.50	78.25

	ผู้ดำเนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	ขนาดที่ดิน (ไร่)/ จำนวนแปลง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง (%)	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	สถานะ	
								ขายแล้ว (ล้านบาท)	โอนแล้ว (ล้านบาท)
2558	AP	Aspire วุฒากาศ	ถ.วุฒากาศ	คอนโดมิเนียม	1.27/166	100	171.12	189.42	131.26
2558	APT	Grande Pleno ทำนันทน์	ถ.บางกวย – ไทว้อย	ทาวน์เฮ้าส์	16.55/98	99	342.68	171.12	153.16
2558	AP	District ลาดพร้าว113 (เฟส1)	ถ.ลาดพร้าว	ทาวน์เฮ้าส์	0.82/8	100	34.70	105.90	105.90
2558	AP	Aspire เอราวัณ (Tower B)	ถ.สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม	6.47/1577	56	2,699.01	1,197.11	-
2558	VPD	District ลาดพร้าว113 (เฟส2)	ถ.ลาดพร้าว	ทาวน์เฮ้าส์	0.82/9	100	79.70	49.86	49.86
2559	APT	Life Sukhumvit 48	ถ.สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม	3.77/614	39	9.47	2,275.50	-
2559	APT	Aspire สาทร-ตากสิน (คอปเปอร์โซน)	ถ.เพชรเกษม	คอนโดมิเนียม	3.54/614	100	1,135.40	263.92	205.86
2559	APT	บ้านกลางเมืองTHE EDITION พระราม9-อ่อนนุช	ถ.อ่อนนุช	ทาวน์เฮ้าส์	16.33/98	98	314.61	223.62	218.18
2559	APT	The City สาทร-ราชพฤกษ์	ถ.เทอดไท	บ้านเดี่ยว	20.8/80	56	569.20	217.01	135.26
2559	APT	The City สุขสวัสดิ์	ถ.ประชาอุทิศ 60	บ้านเดี่ยว	16.2/70	38	284.63	265.97	109.74
2559	APT	Centro ปิ่นเกล้า - วงแหวน	ถ.กาญจนาภิเษก	บ้านเดี่ยว	24.11/116	43	427.41	121.90	80.27
2559	APT	Grande Pleno รัตนาธิเบศร์	ถ.รัตนาธิเบศร์	ทาวน์เฮ้าส์	23.15/217	66	681.80	104.59	84.17
2559	APT	District เอกมัย-รามอินทรา	ถ.นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์	6.024/36	95	476.51	78.84	62.76
2559	APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	ถ.สุขสวัสดิ์ 64	บ้านเดี่ยว	53.75/256	33	1,265.45	304.56	240.14
2559	APT	Centro Westgate	ถ.กาญจนาภิเษก	บ้านเดี่ยว	27.96/133	40	536.60	129.45	109.53
2559	APT	The City ปิ่นเกล้า - สาย 4	ถ.ทวีวัฒนา-พุทธมณฑล	บ้านเดี่ยว	34.59/82	39	774.80	104.75	67.05
2559	APT	Centro ราชพฤกษ์	ถ.บางกวย-ไทว้อย	บ้านเดี่ยว	51.48/240	29	1,147.84	239.06	208.60
2559	APT	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย-รามอินทรา	ถ.สุขุมวิท	ทาวน์เฮ้าส์	32/156	16	3,059.80	54.20	-
2559	APT	Centro รังสิต	ถ.รังสิต-นครนายก	บ้านเดี่ยว	60.09/289	17	1,156.97	165.22	78.08

	ผู้ดำเนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	ขนาดที่ดิน (ไร่)/ จำนวนแปลง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง (%)	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	สถานะ	
								ขายแล้ว (ล้านบาท)	โอนแล้ว (ล้านบาท)
2559	APT	The City รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่	ถ.บางรักใหญ่	บ้านเดี่ยว	29.85/133	37	703.43	127.28	61.73
2559	TBB	บ้านกลางเมือง พระราม9-อ่อนนุช	ถ.อ่อนนุช	ทาวน์เฮ้าส์	17.83/209	94	544.14	276.33	276.33
							43,667.34	48,444.05	40,618.12

2.2. การตลาดและการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ที่ผ่านมา ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่สาม โดยลดลงในอัตราร้อยละ 7.2 จากปีก่อนหน้า แบ่งเป็นบ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 11.1 และคอนโดมิเนียมลดลงร้อยละ 13.3 ขณะที่ทาวน์เฮาส์เป็นเซกเมนต์เดียวที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 (ดังตารางที่ 1) โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่ออัตราการลดลงของโครงการใหม่คือ สัญญาณการฟื้นตัวของภาคเศรษฐกิจที่ยังไม่ชัดเจนนัก ปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ รวมทั้งมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนการจำนองที่สิ้นสุดในช่วงปลายเดือนเมษายน 2559 ได้ดูดซับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยไปแล้วส่วนหนึ่ง ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่อย่างระมัดระวัง ดังจะเห็นได้จากข้อมูลของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ ที่แสดงให้เห็นถึงการเปิดโครงการในครึ่งปีแรกที่ลดลงร้อยละ 31.1 นอกจากนี้ในช่วงท้ายของปี 2559 มีผู้ประกอบการหลายรายชะลอการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2560 ในขณะที่ยังคงแผนการเปิดตัวโครงการแนวราบ เนื่องจากเป็นตลาดซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่ยังมีแนวโน้มดี ประกอบกับโครงการแนวราบสามารถแบ่งการพัฒนาและขายเป็นเฟสซึ่งเผชิญแรงกดดันในการขายน้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องพัฒนาและขายทั้งโครงการ ดังตารางที่ 1 ที่แสดงให้เห็นว่าทาวน์เฮาส์มีอัตราการเปิดตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 42.5 ในช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ทั้งปีทาวน์เฮาส์มีการเปิดตัวรวมเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 9.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ตารางที่ 1 การเปิดโครงการในปี 2558 เทียบกับปี 2559

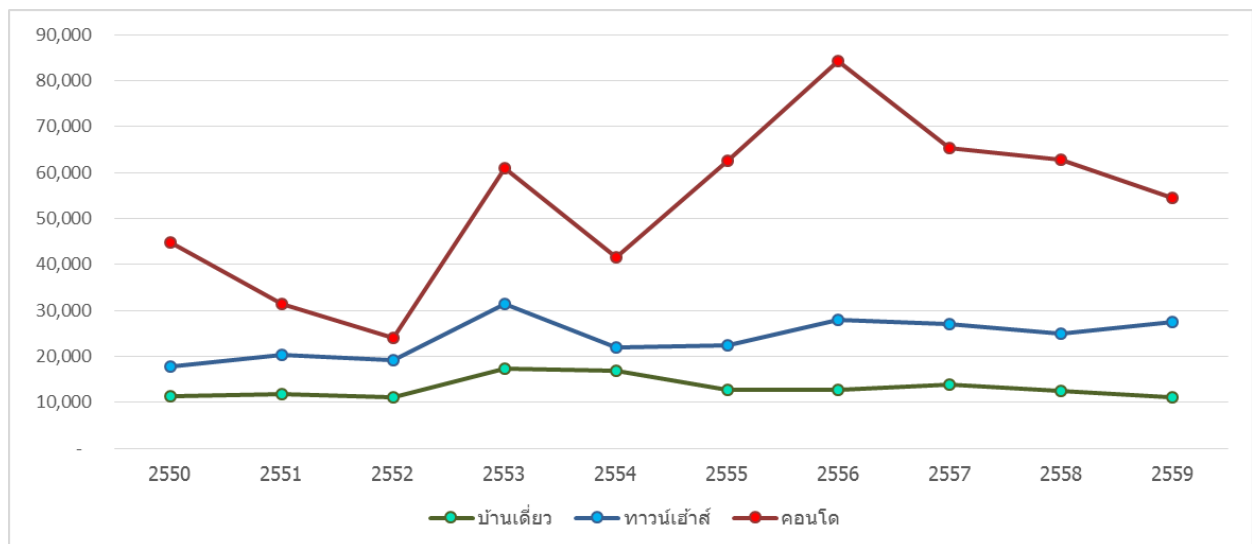
	1H 2558	2H 2558	2558
บ้านเดี่ยว	4,793	7,771	12,564
ทาวน์เฮาส์	13,644	11,356	25,000
คอนโด	37,613	25,220	62,833
Total	56,050	44,347	100,397
	1H 2559	2H 2559	2559
บ้านเดี่ยว	4,711	6,463	11,174
ทาวน์เฮาส์	11,275	16,177	27,452
คอนโด	22,635	31,871	54,506
Total	38,621	54,511	93,132
	% เพิ่มลด	% เพิ่มลด	% เพิ่มลด
บ้านเดี่ยว	-1.7%	-16.8%	-11.1%
ทาวน์เฮาส์	-17.4%	42.5%	9.8%
คอนโด	-39.8%	26.4%	-13.3%
Total	-31.1%	22.9%	-7.2%

แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ทั้งนี้ หากพิจารณาภาพรวมการเปิดตัวของสินค้าทั้ง 3 ประเภทจะเห็นได้ถึงความแตกต่างอย่างชัดเจน ซึ่งโดยปกติแล้วภาพรวมของการเปิดตัวของสินค้าแนวราบจะเป็นไปตามทิศทางของตลาดที่ปรับตัวขึ้นลงในระดับใกล้เคียงกันในแต่ละปี ซึ่งต่างจากคอนโดมิเนียมที่อัตราการเปิดตัวจะผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจหรือปัจจัยต่างๆ ที่กระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจหรือการเมือง เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดคอนโดมิเนียมจะมีกลไกที่ควบคุมจำนวนซับพลายด้วยตัวเองอย่างอัตโนมัติ กล่าวคือ หากปีใดที่มีสินค้าปล่อยเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการด้วยกันเองจะปรับตัวด้วยการชะลอ

แผนการเปิดโครงการทันที เพื่อให้จับพลาที่มีอยู่ถูกดูดซับไปก่อนที่จะปล่อยสินค้าใหม่เข้าสู่ตลาด กลไกดังกล่าวถือส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว โดยจะไม่ทำให้เกิดปัญหาภาวะสินค้าล้นตลาด

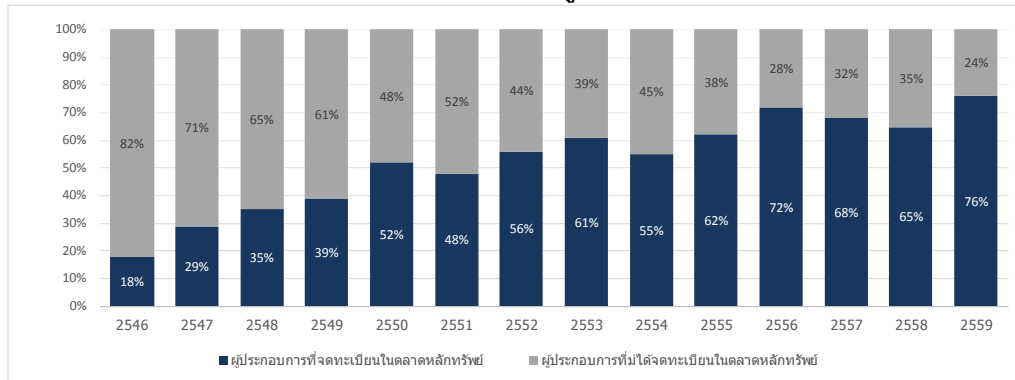
จำนวนยูนิตที่เปิดขาย										
	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
บ้านเดี่ยว	11,384	11,707	11,157	17,353	16,824	12,720	12,789	13,830	12,564	11,174
ทาวน์เฮ้าส์	17,902	20,243	19,079	31,365	21,872	22,503	28,047	27,136	25,000	27,452
คอนโด	44,750	31,322	23,993	60,972	41,492	62,548	84,250	65,298	62,833	54,506
รวม	74,036	63,272	54,229	109,690	80,188	97,771	125,086	106,264	100,397	93,132
อัตราการเปลี่ยนแปลง	22.1%	-14.5%	-14.3%	102.3%	-26.9%	21.9%	27.9%	-15.0%	-5.5%	-7.2%



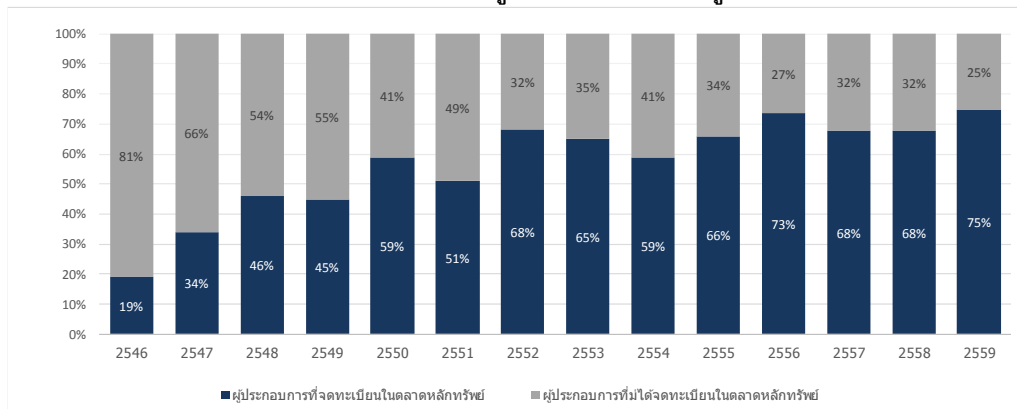
แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด/บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

สำหรับส่วนแบ่งทางการตลาด ทั้งในภาพของการเปิดตัวสินค้าและยอดขายที่เกิดขึ้นนั้น ส่วนใหญ่ยังอยู่ภายใต้การพัฒนาของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในปี 2559 ทั้งจำนวนการเปิดโครงการและยอดขายที่เกิดขึ้นจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ครองส่วนแบ่งตลาดมากถึงร้อยละ 76

ส่วนแบ่งทางการตลาดของหน่วยที่เปิดขายใหม่



ส่วนแบ่งทางการตลาดของหน่วยที่ขายได้จากหน่วยที่เปิดขายใหม่



ความท้าทายสำคัญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากการปรับตัวให้เข้ากับสภาวะการณ์ ณ ขณะนั้น ความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจ ด้านความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนก็ถือเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจ โดยจะเห็นว่าผู้ประกอบการรายใหญ่มีความได้เปรียบทางการเงินมากกว่า จากการที่ปัจจุบัน ธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดอย่างมากในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็ก อีกทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนรูปแบบอื่นๆ ได้ เช่น การออกหุ้นกู้ ประกอบกับในช่วงที่ผ่านมาเราจะเห็นภาพการผสมผสานความร่วมมือทางธุรกิจของผู้ประกอบการรายใหญ่ รวมถึงการร่วมทุนกับพันธมิตรข้ามชาติ (Joint Venture) ของบริษัทชั้นนำ เพื่อเสริมความแข็งแกร่งให้กับองค์กรยิ่งขึ้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้เองถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทุกวันนี้เป็นตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่

กลยุทธ์การแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกท้าทายวิธีคิดในการทำงานมากขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ รวมถึงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคถือเป็นเรื่องพื้นฐานที่ส่งอิทธิพลต่อการเติบโตของภาคธุรกิจนี้อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ภาพผู้แข่งขันในธุรกิจจากวันนี้เปลี่ยนไปจากเดิมเมื่อ 4-5 ปีที่แล้วที่อาจจะเห็นภาพการแข่งขันที่เป็นเรื่องของปลาใหญ่กินปลาเล็ก แต่ในวันนี้คือ รายใหญ่ที่มีความพร้อมเท่าๆ กันแข่งขันกันเองอย่างดุเดือด ทั้งในเรื่องของพัฒนานวัตกรรมตัวสินค้า การดูแลคุณภาพสินค้า รวมถึงการบริหารหลังการขาย ทิศทางการทำงานจากนี้ไป เอพียังคงปลูกฝังความคิดต่าง (AP THINK DIFFERENT) ให้กับพนักงานทุกคน เพื่อสร้างความแตกต่างและยกระดับสินค้าและบริการของเอพี เพื่อนำไปสู่เป้าหมายที่ต้องการให้ **โครงการเอพีเป็น**

ตัวเลือกที่ดีที่สุดสำหรับครอบครัวคนเมือง (THE ULTIMATE CHOICE FOR URBAN FAMILY) ผ่าน 3 ด้านสำคัญที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนให้โครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมเอพีประสบความสำเร็จ

1. **STRATEGIC LOCATION** - **เน้นย้ำจุดแข็งในการเป็นหนึ่งเดียวเรื่องทำเลที่ตั้ง** ในทุกๆ ปีเราจะกระจายการพัฒนาโครงการแนวราบให้ครอบคลุมทุกพื้นที่มากขึ้น ภายใต้วิสัยคิดในการเลือกสรรที่ดิน Location in Location ซึ่งหมายถึงนอกจากทำเลที่เอพีเลือกพัฒนาจะอยู่ในย่านที่ดีของกรุงเทพมหานครแล้ว ที่ตั้งของที่ดินผืนนั้นๆ ยังต้องอยู่ในจุดที่ดีที่สุดของทำเลนั้นด้วย ต้องสามารถเชื่อมต่อการเดินทางที่หลากหลายรูปแบบ (Multiple Connection) ไม่ใช่เพียงแค่ติดถนนใหญ่ แต่ต้องเชื่อมต่อทางลัด ทางด่วน หรือระบบขนส่งขนาดใหญ่ได้อย่างรวดเร็ว โครงการเอพีเราให้สิ่งที่ใครก็ให้ไม่ได้ นั่นคือ เรื่องของเวลา

2. **MASS CUSTOMIZED DESIGN** - **การรุกสร้างแตกต่างด้วยการออกแบบสินค้าที่ตอบความต้องการลูกค้าเฉพาะกลุ่มภายใต้มาตรฐานคุณภาพ** ตีมาตรฐานของลูกค้าในวันนี้แบ่งแยกเป็นกลุ่มย่อยที่ซับซ้อน ก่อนเปิดโครงการทุกครั้งสิ่งที่เราทำเป็นอย่างแรกคือ การลงพื้นที่ทำ Research อย่างเข้มข้นเพื่อศึกษาถึงความต้องการ และหนึ่งในกระบวนการคือ การเปิดให้ลูกค้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบ ภายใต้ทางเลือกที่เรากำหนดขึ้น ลูกค้าสามารถปรับเปลี่ยน ขยาย ลดพื้นที่การใช้งานในแต่ละส่วนได้ตามต้องการ จากนั้นดีไซน์เนอร์จะนำความต้องการที่ได้มาพัฒนาต่อจนออกมาเป็นโปรดัคส์ที่มีฟังก์ชันการใช้งานที่รับกับความต้องการที่แตกต่างกันของลูกค้าในแต่ละพื้นที่

จากการทำงานภายใต้แนวคิด MASS CUSTOMIZED DESIGN ส่งผลให้ปัจจุบันโครงการแนวราบของเอพี มีแบบบ้านที่สอดคล้องกับความต้องการที่แตกต่างกันของลูกค้ามากกว่า 70 ดีไซน์ โดยจะกระจายอยู่ใน 56 โครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมทั่วกรุงเทพฯ ส่วนคอนโดมิเนียมทุกครั้งที่เปิดโครงการใหม่ก็จะมีพัฒนานวัตกรรมดีไซน์ใหม่ๆ เฉพาะโครงการให้เกิดขึ้น เช่น RHYTHM เอกมัย โครงการร่วมทุนระหว่างเอพี และพันธมิตรญี่ปุ่น 'มิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป' เกิดเป็นนวัตกรรมดีไซน์ใหม่ เพื่อพื้นที่อยู่อาศัยในมุมมองใหม่ ภายใต้ชื่อ 'Perspectivised Window Innovation' ที่ให้ความสำคัญกับการออกแบบมุมมองจากภายในออกสู่ภายนอก ไฟฟ้าทุกพื้นที่ภายในห้อง โดยเฉพาะส่วนที่ทำหน้าที่เปิดรับวิว โดยจุดต่างที่ชัดเจนของโครงการนี้คือ 326 ยูนิตที่ประกอบรวมกันเป็น RHYTHM เอกมัยจะมีวิวเฉพาะตัวที่ต่างกัน ซึ่งเอพีก็ไม่เคยหยุดนิ่งที่จะสร้างความแตกต่างด้านดีไซน์ ทั้งในเรื่องของการดีไซน์สเปซภายใน พื้นที่ภายนอก ตลอดจนงานสถาปัตยกรรมของตัวอาคาร

3. **นวัตกรรมสเปซและเทคโนโลยี** เรามุ่งมั่นที่จะสร้างความแตกต่างในเรื่องพื้นที่ใช้สอยพร้อมด้วยความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตภายในโครงการที่อยู่อาศัยแบรนด์เอพี ผ่านการผสมผสานวิสัยทัศน์เรื่อง AP Digital Community ที่จะเข้ามาส่งเสริมให้รูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ในโครงการเอพีให้สะดวกสบาย ด้วยการผสมผสานเทคโนโลยีล้ำสมัยภายใต้แนวคิด IOT (Internet of Things) เข้ากับการออกแบบสเปซจากวันนี้ไปการออกแบบสเปซจะไม่โฟกัสเฉพาะภายในยูนิตพักอาศัยเท่านั้น แต่ต้องใส่ใจในทุกรายละเอียดของพื้นที่ที่อยู่นอกห้อง โครงการใหม่ๆ ของเอพีจากนี้ไปจะมีรายละเอียดปลีกย่อยที่เรานำเรื่อง IOT เข้ามาร่วมคิดร่วมในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเยอะมาก เพื่อให้สอดคล้องกับเทรนด์การอยู่อาศัยในอนาคตของคนเมือง

4. **องค์ความรู้และผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยคุณภาพ** การแลกเปลี่ยน "เทคนิค" ต่างๆ ระหว่างเอพีและพันธมิตรทางธุรกิจอย่าง 'มิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป' "MEC" จะเป็นไปในทิศทางที่เจาะลึกมากยิ่งขึ้นในหลายระดับ หนึ่งในนั้นคือ การพัฒนา AP Check List ที่ร่วมกับทีมดีไซน์เนอร์และทีมตรวจสอบคุณภาพงานจากทาง MEC ซึ่ง AP Check List จะเป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุมมาตรฐานในการพัฒนาโครงการ ที่เริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบ ไปจนถึงการตรวจสอบคุณภาพงาน

5. **การพัฒนาองค์ความรู้ Human Development** ซึ่งเป็นอีกหนึ่งวิสัยทัศน์ที่โดดเด่นของเอพีในการพัฒนานุภาพบุคลากรคุณภาพสูงการอสังหาริมทรัพย์ถ่ายทอดประสบการณ์และองค์ความรู้สู่สังคมไทย ซึ่งถ้าพิจารณาการเติบโตให้ถึงเป้าหมายได้นั้นนอกจากวิสัยทัศน์ที่แม่นยำเพียงอย่าง

เดียวคงไม่พอ ถ้าขาดสินทรัพย์ขึ้นเอกขององค์กรก็คือ ‘คน’ เพราะ ‘คน’ คือผู้อยู่เบื้องหลังกระบวนการต่างๆ ในองค์กร ตลอดจนการริเริ่มสร้างสรรค์ และพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ ที่จะทำให้องค์กรมีความโดดเด่นอยู่เหนือคู่แข่ง ดังนั้นในปีที่ผ่านมาเรายังให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพคนเอพีผ่านหลักสูตรต่างๆ ภายใต้สถาบัน AP Academy ศูนย์การเรียนรู้ครบวงจรด้านอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกในประเทศไทย เพื่อนำมาสู่การส่งมอบสินค้าคุณภาพแก่ลูกค้าทุกคน

นอกจากนั้นแล้ว ในส่วนของการร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับทาง มิตรชูบิชิ เอสเตท ตลอดระยะเวลา 3 ปีของความร่วมมือมากกว่าเรื่องของการลงทุนคือ ความเชื่อมั่นที่ทางมิตรชูบิชิ เอสเตทมีต่อเอพีและประเทศไทย ดังจะเห็นได้จากโครงสร้างการดำเนินธุรกิจที่เอพีและมิตรชูบิชิ เอสเตท เป็นพันธมิตรรายแรกๆ ที่ไม่มีเดลการร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่แตกต่างจากรายอื่น คือ การจัดตั้งบริษัทแม่ในไทย ด้วยทุนจดทะเบียนที่สูงถึง 6,100 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ “บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด” เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการภายใต้การร่วมทุน โดยทางมิตรชูบิชิ เอสเตทได้ส่งทีมงานจากญี่ปุ่นที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มานั่งทำงานประจำร่วมกับทีมงานเอพีอีกด้วย

บริษัทยังได้เพิ่มจำนวนพนักงานของบริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทในเครือ AP ที่มีหน้าที่บริหารจัดการโครงการภายใต้การพัฒนาของบริษัท และในปัจจุบันยังได้ขยายไปได้รับบริหารโครงการอื่นๆ ที่มิได้พัฒนาโดย AP อีกด้วย และอีกบริการหนึ่งของบริษัทในเครือที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว คือ ธุรกิจนายหน้า ตัวแทน ซื้อขาย เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท กรุงเทพ ซิตี้สมาร์ต จำกัด พร้อมอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการซื้อขาย และเช่าที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งโครงการภายใต้การพัฒนาของบริษัทและโครงการอื่นๆ ที่มิได้พัฒนาโดย AP

ปัจจุบันบริษัทดำเนินนโยบายในการพัฒนาโครงการในทุกผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นที่อยู่อาศัยในระดับกลาง (3-6 ล้านบาท) ถึง กลาง-บน (7-12 ล้านบาท) ทั้งในส่วนที่เป็น ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตามบริษัทก็ยังมีการขยายฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายครอบคลุมไปยัง บ้านเดี่ยวระดับบน (15 ล้านบาทขึ้นไป) และคอนโดมิเนียม/ทาวน์เฮ้าส์ ระดับกลาง-ล่าง (1.8 – 3 ล้านบาท) จากเดิมที่มุ่งเน้นเฉพาะทาวน์เฮ้าส์และตลาดที่อยู่อาศัยในระดับกลาง ทั้งนี้บริษัทพยายามสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งโดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาสินค้าทั้งในแง่รูปลักษณ์ภายนอกและการปรับพื้นที่ใช้สอยให้ตอบสนองการอยู่อาศัยของลูกค้ามากที่สุด ซึ่งส่งผลให้สินค้าของบริษัทได้รับการตอบรับจากลูกค้าด้วยดีเสมอมา อนึ่งสำหรับทำเลที่ตั้งของแต่ละผลิตภัณฑ์นั้นจะมีความแตกต่างกันตามความเหมาะสม อาทิ ทาวน์เฮ้าส์จะมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งในเขตเมืองหรือใกล้ศูนย์กลางทางธุรกิจเป็นหลัก บ้านเดี่ยวมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งในศูนย์กลางธุรกิจของแต่ละชุมชนที่มีการคมนาคมสะดวก ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมมุ่งเน้นทำเลติดรถไฟฟ้า โดยบริษัทมีนโยบายพัฒนาแต่ละโครงการทันทีหลังจากซื้อที่ดินซึ่งเป็นวัตถุดิบหลัก ทำให้อัตราการหมุนเวียนของสินค้าเร็วขึ้นเมื่อเทียบกับบริษัทคู่แข่ง และใช้สื่อโฆษณาทางทีวี สื่อออนไลน์ หนังสือพิมพ์ และป้ายโฆษณาตามจุดต่างๆ ที่สำคัญ และพยายามที่จะรักษาคุณภาพมาตรฐานของบ้านที่สร้าง การบริการก่อนและหลังการขาย รวมทั้งมีบ้านบางส่วนที่มีการก่อสร้างก่อนขาย ประมาณร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 30 เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งอยู่ในตลาดระดับกลาง-กลางบน ที่นิยมความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานและนิยมที่จะซื้อทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว หรือคอนโดมิเนียม ในเขตพื้นที่ที่เชื่อมต่อระบบคมนาคมได้อย่างสะดวก ไม่ว่าจะเป็น รถไฟฟ้า ทางด่วน ทางลัด บริษัทได้มีผลิตภัณฑ์ครอบคลุมในทุกฐานระดับลูกค้า โดยตั้งแต่ปี 2553 บริษัทเริ่มขยายฐานลูกค้าเข้าสู่ตลาดในระดับกลาง-ล่าง เพิ่มมากขึ้น โดยเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ Aspire ในขณะที่ตลาด

ระดับบน ได้มีการเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ The Palazzo และในปี 2554 บริษัทได้มีการขยายสู่ตลาดกลาง-ล่าง เพิ่มมากขึ้นอีก โดยการเปิดโครงการทาวน์เฮ้าส์ภายใต้แบรนด์ Pleno (ระดับราคา 2.0 – 4.0 ล้านบาท) สำหรับปี 2555 บริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าในระดับกลาง จะเห็นได้จากโครงการที่เปิดตัวในปีนี้เป็นกลุ่มทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม ได้แก่ บ้านกลางเมือง (ระดับราคา 4 - 10 ล้านบาท) Rhythm (ระดับราคา 150,000 – 199,000 บาท/ตร.ม.) และ Aspire (ระดับราคา 50,000 – 89,000 บาท/ตร.ม.) สำหรับปี 2556 บริษัทได้มีการขยายฐานลูกค้าสู่ตลาดบน (Super Luxury) เพิ่มมากขึ้น โดยการเปิดโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ Vittorio รวมถึงได้มีการเพิ่มผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ในเมืองภายใต้ชื่อ Soul และ Mind เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการอยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเมือง ในขณะที่เดียวกันบริษัทได้ขยายฐานลูกค้าสู่ตลาดล่างเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ส่วนสินค้าแนวราบ บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะสานต่อความสำเร็จของแบรนด์ ‘บ้านกลางเมือง’ ในการเป็นผู้นำตลาดทาวน์โฮมไฮเอนด์ 3 ชั้นในเมือง (STRENGTHEN NO.1 HI-END TOWNHOME) ซึ่งปัจจุบันบ้านกลางเมืองของเอพีถือครองผู้นำตลาดทาวน์โฮมเป็นอันดับ 1 คิดเป็นสัดส่วนมากถึง 40% ของตลาดทาวน์โฮม 3 ชั้นในเมือง โดยปีนี้อะพีมุ่งสานต่อเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำตลาดอย่างต่อเนื่อง ด้วยการพัฒนานวัตกรรมดีไซน์ใหม่ๆ รวมถึงการบุกตลาด PREMIUM AFFORDABLE ทาวน์โฮม ราคา 2-4 ล้านบาท ด้วยแบรนด์ ‘PLENO’ (พลีโน) พรีเมียม ทาวน์โฮม 2 ชั้น (GROW TO PREMIUM AFFORDABLE TOWNHOME SEGMENT) อีกหนึ่งไฮไลท์ของแผนธุรกิจแนวราบในปีที่เราได้นำความชำนาญในการพัฒนาสินค้า แบรนด์บ้านกลางเมืองมาต่อยอดในการออกแบบเป็นทาวน์โฮมสำหรับสินค้ากลุ่มบ้านเดี่ยว เอพีจะโฟกัสการพัฒนาบ้านเดี่ยว สำหรับกลุ่มครอบครัวคนรุ่นใหม่มากขึ้น (FOCUS ON MODERN SINGLE HOUSE FOR URBAN FAMILY SEGMENT) โดยจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวสำหรับลูกค้ากลุ่มครอบครัวรุ่นใหม่ ที่นิยมบ้านในรูปแบบโมเดิร์น ภายใต้การออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในที่เน้นการใช้งานจริงมากกว่าแค่เรื่องของความ โอ่ค่าความหรูหราเพียงอย่างเดียว โดยมี Fighting Brand อย่าง THE CITY บ้านเดี่ยวสำหรับครอบครัวขนาดใหญ่ ขนาด 50-154 วา พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 170-340 ตารางเมตร และ CENTRO บ้านเดี่ยวสำหรับครอบครัวใหม่ ขนาด 35-80 วาขึ้นไป พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 153 - 225 ตารางเมตร

การตลาดและการจัดจำหน่าย

วันนี้สื่อโซเชียลมีเดียมีประสิทธิภาพมาก ด้วยรูปแบบของสื่อที่เข้าถึงผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาเอพีเราให้ความสำคัญกับการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ค่อนข้างมาก นอกจากจุดเด่นที่รวดเร็วเข้าถึงข้อมูลได้ทุกที่ทุกเวลาแล้ว การนำเสนอข้อมูลก็ทำได้หลากหลายรูปแบบ ใส่ได้ทั้งเสียงและภาพเคลื่อนไหวไม่มีข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่หรือลูกเล่น ภายใต้งบประมาณที่ลงทุนน้อยกว่าสื่อออฟไลน์ บริษัทฯ ใช้เครื่องมือออนไลน์ที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการโฆษณาผ่าน Google โฆษณาโซเชียลมีเดียอย่าง Facebook Instagram เว็บแบนเนอร์ หรือการรีวิวผ่านบล็อกเกอร์ ซึ่งทั้งหมดจะลิงค์กลับมาเข้าสู่เว็บกลางของบริษัท ถ้าย้อนดูตัวเลขการเข้าเยี่ยมชมเว็บ apthai.com ในช่วงครึ่งปีแรกจะพบว่ามีคนเข้าดูข้อมูลโครงการในเครือเอพีมากกว่า 2,240,040 คน โดยแบ่งเป็นการเข้ามาดูข้อมูลในส่วนคอนโดมิเนียมมากถึง 41% รองลงมาเป็นทาวน์โฮม 38% และบ้านเดี่ยว 20% ซึ่งดูตัวเลขจะเห็นว่าลูกค้ากลุ่มคอนโดและทาวน์โฮมที่ส่วนใหญ่เป็นคนรุ่นใหม่ มีพฤติกรรมเลือกเข้าหาข้อมูลผ่านสื่อออนไลน์เป็นอันดับต้นๆ ซึ่งสื่อออนไลน์สามารถดึงดูดลูกค้าที่มีความต้องการที่จะซื้อจริงเข้าเยี่ยมชมโครงการได้มากถึง 30% ของจำนวนลูกค้าที่ลงทะเบียนสนใจโครงการ ณ วันนี้เราถือว่าสื่อออนไลน์มีส่วนทั้งในการช่วยการรับรู้ข้อมูลโครงการและสร้างยอดขายได้ไม่ต่างจากสื่อออฟไลน์ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังคงใช้การโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ โดยที่เน้นการเข้าถึง และการสร้างการรับรู้ ป้ายโฆษณา สื่อออนไลน์ โฆษณาผ่านทางโทรทัศน์และหนังสือพิมพ์ นอกจากนี้ บริษัทยังใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลลูกค้าหรือผู้มาเยี่ยมชมโครงการที่มีอยู่เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้โดยตรง สำหรับสื่อที่ใช้สูงสุดได้แก่ ป้ายโฆษณา เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นจะมีลักษณะ

"Geographic Demand" คือลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นบุคคลที่รู้จักและคุ้นเคยกับพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ดังนั้น สื่อดังกล่าวจึงเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้มากกว่า

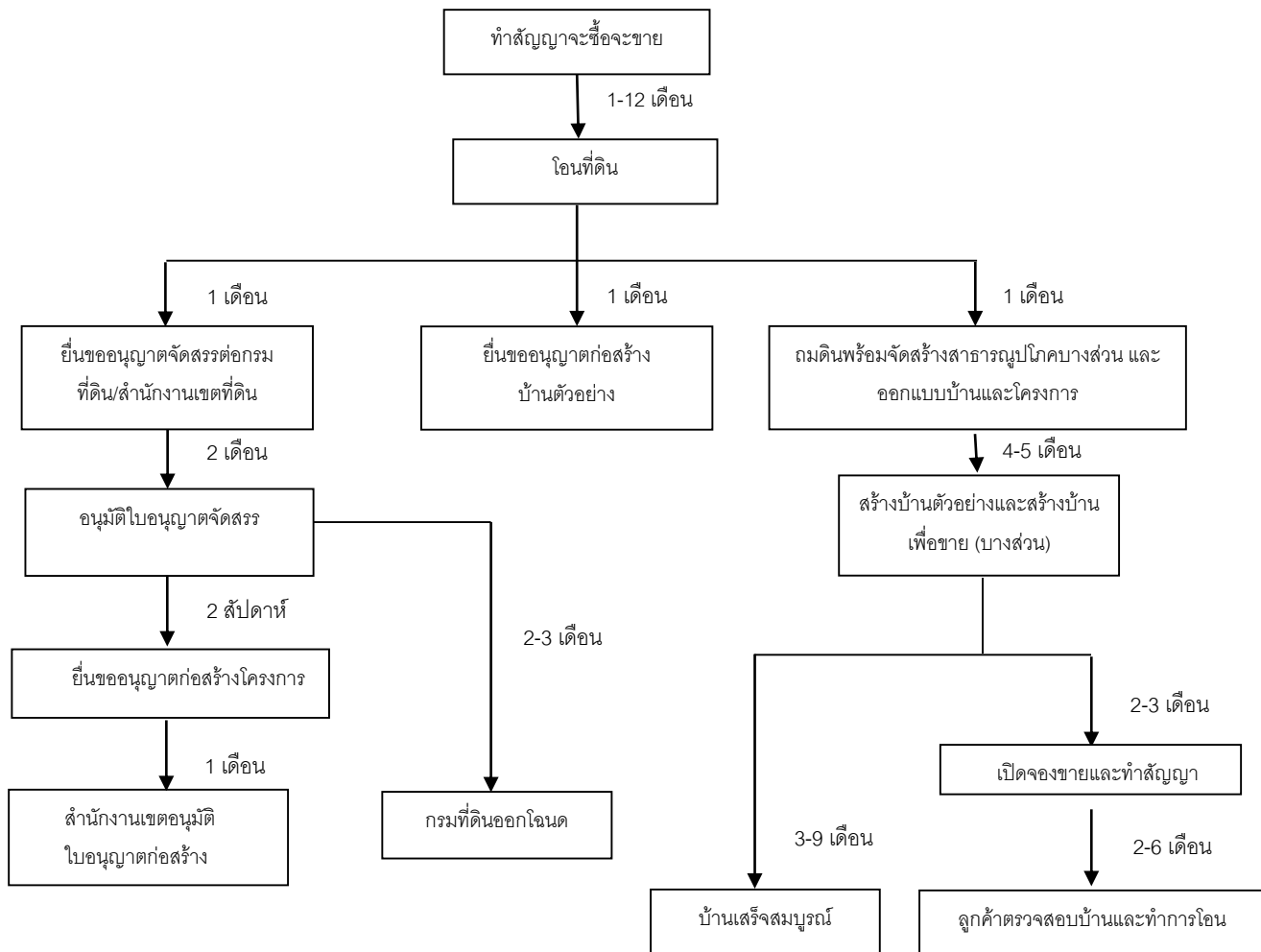
โครงการของบริษัทครอบคลุมในทุกประเภท อันได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม โดยการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยนี้จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมทางการตลาดของทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ โดยสำหรับทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว บริษัทจะเน้นที่ตั้งอยู่ในรอบชั้นในของกรุงเทพมหานคร หรือ เขตศูนย์กลางธุรกิจและชุมชนบริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมจะอยู่ในเมือง เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เพื่อรองรับกับความต้องการลูกค้ากลุ่มเป้าหมายสำหรับตลาดระดับกลาง-บน อนึ่งสำหรับตลาดกลาง-ล่างจะเน้นที่ตั้งบริเวณบริเวณชุมชน ซึ่งแม้จะไม่ติดรถไฟฟ้า แต่จะเป็นทำเลที่ง่ายต่อการเดินทาง จุดแข็งทางด้านการตลาดของบริษัทและบริษัทย่อย คือ การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่ตอบสนองผู้บริโภค ผ่านแบรนด์ต่างๆ แยกตามระดับราคาจาก A+ ไปจนถึง B-ดังนี้

โครงการ	ประเภท	ช่วงราคา	อายุกลุ่มลูกค้า
บ้านกลางกรุง	บ้านเดี่ยว , ทาวน์เฮ้าส์	10 ล้านบาทขึ้นไป	35-55 ปี
DISTRICT	ออฟฟิศ	10 - 25 ล้านบาท	35-55 ปี
บ้านกลางเมือง	ทาวน์เฮ้าส์	4 – 10 ล้านบาท	28-50 ปี
Pleno	ทาวน์เฮ้าส์	2 - 4 ล้านบาท	26-45 ปี
BIZTOWN	โฮมออฟฟิศ	6 ล้านบาท ขึ้นไป	35-50 ปี
The Palazzo	บ้านเดี่ยว	19 - 57 ล้านบาท	35-55 ปี
SOUL	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	12 - 56 ล้านบาท	35-55 ปี
CENTRO	บ้านเดี่ยว	5 - 9 ล้านบาท	30-45 ปี
THE CITY	บ้านเดี่ยว	7 - 15 ล้านบาท	35-50 ปี
MIND	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	7 – 18 ล้านบาท	35-50 ปี
VITTORIO	คอนโดมิเนียม	330,000 บาท/ตร.ม. ขึ้นไป	35-50 ปี
The Address	คอนโดมิเนียม	200,000 บาท/ตร.ม. ขึ้นไป	30-55 ปี
RHYTHM	คอนโดมิเนียม	150,000 – 199,000 บาท/ตร.ม.	25-45 ปี
Life	คอนโดมิเนียม	90,000 – 149,000 บาท/ตร.ม.	25-45 ปี
Aspire	คอนโดมิเนียม	50,000 – 89,000 บาท/ตร.ม.	23-35 ปี

2.3. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้น ขั้นตอนจะเริ่มตั้งแต่การซื้อที่ดินมาพัฒนา จนถึงขั้นตอนการโอนให้ลูกค้า ซึ่งสามารถเขียนเป็นแผนผังได้พอเป็นสังเขป ดังต่อไปนี้



วิธีการซื้อที่ดินของบริษัท สามารถแบ่งได้ดังนี้

1. ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการจะซื้อที่ดินในสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ
2. ผ่านนายหน้าขายที่ดิน โดยมีทั้งในส่วนที่กำหนดให้ไปดำเนินการจัดหาที่ดิน ตามความต้องการของบริษัท และการนำเสนอที่ดินโดยนายหน้า
3. ติดต่อไปยังสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของลูกค้าที่มีปัญหาของสถาบันการเงินนั้นๆ

ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัท เดิมผู้รับเหมาของบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัท แต่เนื่องจากในสภาวะปัจจุบันที่มีผลมาจากเศรษฐกิจตกต่ำและมีการแข่งขันสูง วัสดุดิบส่วนใหญ่บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาเองเพื่อให้ได้ต้นทุนที่ถูกและได้รับเครดิตทางการค้าที่ดีขึ้น วัสดุดิบที่บริษัทซื้อเองได้แก่ เสาเข็ม คอนกรีต โครงสร้าง ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น กระเบื้อง เซรามิค สุขภัณฑ์ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทจะซื้อจากผู้จำหน่ายในประเทศหลายรายแทนการพึ่งพิงรายใดรายหนึ่ง โดยจะพิจารณาจากราคาและคุณภาพของวัสดุดิบประเภทนั้นๆ เป็นหลัก นอกจากนี้เนื่องจากวัสดุดิบบางประเภทมีแนวโน้มของราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น บริษัทจึงมีนโยบายที่จะทำข้อตกลงร่วมกับผู้จัดจำหน่ายเหล่านั้น เกี่ยวกับการล็อกราคาสินค้าเหล่านั้นล่วงหน้าเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อให้ทราบต้นทุนราคาสินค้าที่แน่ชัด

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่สำคัญคือ ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดให้มีระบบการบำบัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพักเพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

เดิมบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน บริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อบริษัทได้รับชำระเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของสัญญาแต่ละสัญญา และงานระหว่างก่อสร้างได้ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้วเกินกว่าร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างทั้งโครงการและบริษัทจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ผิพนัดชำระเงินเกิน 3 งวดติดต่อกัน สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทใช้วิธีบันทึกรายได้ตามค่างวดที่ได้รับชำระ ซึ่งจะรับรู้รายได้เมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขาย และได้รับชำระไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของสัญญา และงานระหว่างก่อสร้างได้ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้วเกินกว่าร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างอาคารชุดและบริษัทจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ผิพนัดชำระเงินเกิน 3 งวดติดต่อกัน

แต่อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อย ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน และการรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดเป็นวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วเพื่อให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานบัญชีระหว่างประเทศโดยบริษัทเริ่มรับรู้รายได้ตามวิธีการดังกล่าวตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งเป็นโครงการที่ได้ทำสัญญาแล้วและรอส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังสรุปในตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	บ้านรอส่งมอบ	
			มูลค่าขาย (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย (ยูนิต)
1	Aspire รัตนานิเบศร์	ถ.รัตนานิเบศร์	-	-
2	The Centro รัตนานิเบศร์	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย	22.99	3
3	บ้านกลางเมือง สาทร-ตากสิน 2	ถ.เพชรเกษม	-	-
4	The Centro วัชรพล	ถ.สุขาภิบาล 5	27.18	4
5	Rhythm สาทร	ถ.สาทร	62.46	9
6	The City ราชพฤกษ์-จรัญฯ 13	ถ.จรัญสนิทวงศ์	34.10	3
7	Life Sukhumvit 48	ถ.สุขุมวิท	2,275.50	610
8	บ้านกลางเมือง กัลปพฤกษ์	ถ.ศาลธนบุรี	11.61	3
9	บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	ถ.นวมินทร์	21.55	5
10	บ้านกลางเมือง พระราม 9	ถ.มอริเตอร์เวย์	5.69	1
11	บ้านกลางเมือง เกษตร-นวมินทร์	ถ.เกษตร – นวมินทร์	13.84	3
12	Aspire สาทร-ตากสิน (คอปเปอร์โซน)	ถ.เพชรเกษม	58.06	24
13	Aspire สาทร-ตากสิน (ปรีคโซน)	ถ.เพชรเกษม	5.06	3
14	Centro รามอินทรา 109	ถ.รามอินทรา	35.58	6
15	บ้านกลางเมือง รัตนานิเบศร์	ถ.เลียบเมืองนนท์	4.39	1
16	บ้านกลางเมือง พระราม 2-พุทธบูชา	ถ.พุทธบูชา	-	-
17	บ้านกลางเมือง งามวงศ์วาน	ถ.งามวงศ์วาน	-	-
18	Pleno พหลโยธิน - สายไหม	ถ.สายไหม	11.46	4
19	SOUL ลาดพร้าว-เสนา	ถ.ลาดพร้าว – วังหิน	52.00	2
20	The City รามอินทรา	ถ.รามอินทรา	42.79	5
21	Soul รัชดา 68	ถ.รัชดาภิเษก	-	-
22	The Palazzo จรัญสนิทวงศ์ – ราชพฤกษ์	ถ.ราชพฤกษ์	26.07	1
23	Mind ดิوانนท์	ถ.ดิวานนท์	30.30	3
24	Pleno ดิวานนท์-แจ้งวัฒนะ	ถ.ดิวานนท์ – ปากเกร็ด	3.17	1
25	Rhythm อโศก	ถ.อโศกมนตรี	708.89	165
26	บ้านกลางเมือง สุขุมวิท 77	ถ.สุขุมวิท 77	18.78	3
27	บ้านกลางเมือง THE EDITION พระราม 9-อ่อนนุช	ถ.อ่อนนุช	5.44	1
28	บ้านกลางเมือง วิภาวดี	ถ.วิภาวดี	22.07	4
29	บ้านกลางเมือง สุขสวัสดิ์	ถ.สุขสวัสดิ์	16.78	3
30	Mind พระราม 2-สาทร	ถ.พระราม 2	-	-
31	The City สุขุมวิท-บางนา	ถ.สรวพารุท	27.05	3
32	The City สาทร-ราชพฤกษ์	ถ.เทอดไท	81.76	9
33	The City สุขสวัสดิ์	ถ.ประชาอุทิศ 60	156.23	20
34	Mind ปิ่นเกล้า-จรัญฯ	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย	14.80	2
35	บ้านกลางเมือง พระราม 2	ถ.พระราม 2	6.54	1

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	บ้านรอมงมอบ	
			มูลค่าขาย (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย (ยูนิต)
36	บ้านกลางเมือง พหลโยธิน 50	ถ.พหลโยธิน	3.99	1
37	Pleno สุขสวัสดิ์ 66	ถ.สุขสวัสดิ์	20.09	7
38	The City นวมินทร์ 53	ถ.นวมินทร์	86.38	9
39	Pleno ราชพฤกษ์-พระราม 5	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย	8.37	3
40	Centro ปิ่นเกล้า - วงแหวน	ถ.กาญจนาภิเษก	41.63	10
41	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9	15.87	4
42	Grande Pleno รัตนาธิเบศร์	ถ.รัตนาธิเบศร์	20.41	7
43	Pleno สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	ถ.สุขสวัสดิ์	11.16	4
44	Grande Pleno สุขสวัสดิ์	ถ.สุขสวัสดิ์	27.32	6
45	District เอกมัย-รามอินทรา	ถ.นวมินทร์	16.09	1
46	Centro ศรีนครินทร์-บางนา	ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9	30.57	4
47	The City พหลโยธิน	ถ.สายไหม	54.25	8
48	Grande Pleno ทำนายนนท์	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย	17.96	4
49	The City ราชพฤกษ์	ถ.กาญจนาภิเษก	21.90	3
50	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	ถ.สุขสวัสดิ์ 64	64.42	11
51	Centro Westgate	ถ.กาญจนาภิเษก	19.92	4
52	The City ปิ่นเกล้า - สาย 4	ถ.ทวีวัฒนา-พุทธมณฑล	37.70	3
53	Centro ราชพฤกษ์	ถ.บางกรวย-ไทรน้อย	30.46	5
54	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย-รามอินทรา	ถ.สุขนครสวัสดิ์	54.20	2
55	Centro รังสิต	ถ.รังสิต-นครนายก	87.14	18
56	The City รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่	ถ.บางรักใหญ่	65.55	11
57	Pleno เพชรเกษม 112	ถ.เพชรเกษม	20.60	5
58	Pleno ศรีนครินทร์	ถ.ศรีนครินทร์	5.25	2
59	Aspire ลาดพร้าว 113	ถ.ลาดพร้าว	10.01	5
60	Aspire วุฒากาศ	ถ.วุฒากาศ	58.16	25
61	District ลาดพร้าว113 (เฟส1)	ถ.ลาดพร้าว	-	-
62	Aspire เอรวิณ (Tower B)	ถ.สุขุมวิท	1,197.11	504
63	Aspire รัตนาธิเบศร์ 2	ถ.รัตนาธิเบศร์	65.15	32
64	The Pleno พระราม5-ปิ่นเกล้า	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย	-	-
65	Aspire งามวงศ์วาน	ถ.งามวงศ์วาน	370.78	207
66	Aspire อุดรธานี	ถ.โพธิ์ศรี	6.85	5
67	COO พิษณุโลก	ถ.สิงห์วัฒน์	17.52	12
68	บ้านกลางเมือง รัชดา-วงศ์สว่าง	ถ.พินุลสงคราม	22.57	4
69	District ลาดพร้าว113 (เฟส2)	ถ.ลาดพร้าว	-	-
70	Vittorio	ถ.สุขุมวิท	28.71	1
71	Rhythm สุขุมวิท42	ถ.สุขุมวิท	1,485.72	159
72	บ้านกลางเมือง พระราม9-อ่อนนุช	ถ.อ่อนนุช	-	-
	รวม		7,825.93	1,988

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

จากการที่บริษัทอยู่ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโดยตรง บริษัทจึงได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในช่วงนั้น ๆ บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท โดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ เช่น ในสถานะเศรษฐกิจตกต่ำ บริษัทจะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขาย เพื่อมิให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่ เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงด้านนี้ลง

ความเสี่ยงในการผลิต/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 6,000 ล้านบาทต่อโครงการ บริษัทจึงซื้อวัตถุดิบหลักเองเป็นส่วนใหญ่และซื้อในจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทมีอำนาจต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง รวมถึงบริษัทได้ริเริ่มพัฒนาระบบ Supply Chain เพื่อเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างบริษัทและผู้ผลิต (Supplier) และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ และการวางแผนด้านการผลิตเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้างของโครงการ รวมถึงการร่วมกันพัฒนานวัตกรรมใหม่กับ supplier และ contractor ที่ช่วยให้การก่อสร้างรวดเร็วขึ้น ในขณะที่ต้นทุนการก่อสร้างไม่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงลดลง

2) ความเสี่ยงเรื่องการขาดแคลนแรงงาน

จากการสนับสนุนการลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล และการขยายตัวของเศรษฐกิจ อาจก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนแรงงานในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย บริษัทจึงได้พยายามลดความเสี่ยงดังกล่าวโดย (1) การปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างบางส่วนจากระบบ Conventional เป็นระบบผนัง Precast , ระบบห้องน้ำสำเร็จรูป, ระบบโครงหลังคาสำเร็จรูป ซึ่งลดการใช้แรงงานคนลง และทำให้การก่อสร้างรวดเร็วยิ่งขึ้น (2) สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาโดยส่งงานให้อย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาผู้รับเหมาที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทต่อไป และ (3) วางแผนและบริหารงานร่วมกับผู้รับเหมา เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องและส่งมอบงานได้ตามเวลาที่กำหนด

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงเรื่องการค้างชำระเงินจากลูกค้า

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ทั้งสิ้นจำนวน 39.8 ล้านบาท แบ่งเป็น ลูกหนี้การค้าจำนวน 17.4 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นจำนวน 22.4 ล้านบาท โดยสามารถแบ่งลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ระยะเวลาค้างชำระ	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	14.40	9.76	6.46
เกินกำหนดชำระ			
ไม่เกิน 12 เดือน	1.27	4.73	3.72
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	3.05	2.44	2.53
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.32)	(1.52)	(2.22)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	17.40	15.41	10.49
ลูกหนี้อื่น	22.44	57.00	85.58
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น – สุทธิ	39.84	72.41	96.07

ณ สิ้นปี 2557 – ปี 2559 ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 4.9 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท ตามลำดับ จากค่าบริหารโครงการของบริษัท สمارท เซอร์วิส แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นในปัจจุบัน

การพัฒนาโครงการในปัจจุบัน บริษัทได้มีการวิเคราะห์ความต้องการและฐานะการเงินของลูกค้าก่อน จึงเป็นการลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระเงินจากลูกค้าได้

สำหรับลูกหนี้อื่น เป็นลูกหนี้ที่เกิดจากการว่าจ้างผู้รับเหมาอื่นเพื่อซ่อมงานโดยเฉพาะ แทนผู้รับเหมาหลักที่รับผิดชอบการก่อสร้างบ้านลูกค้า เพื่ออำนวยความสะดวกและเพื่อความรวดเร็วในการซ่อมแซมบ้านลูกค้า อนึ่ง ความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดจากการซ่อมแซมดังกล่าวข้างต้นยังเป็นของผู้รับเหมาหลัก ดังนั้น บริษัทจึงบันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นลูกหนี้ผู้รับเหมา โดยแสดงอยู่ภายใต้บัญชีลูกหนี้อื่น ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นของบริษัท

2) ความเสี่ยงจากการค้าประกันหนี้สินแก่บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย ดังตารางสรุปการค้าประกันต่อไปนี้ จากผลดังกล่าวบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการค้าประกันการชำระหนี้คืนให้กับเจ้าหนี้ หากผู้ถูกค้าประกันไม่สามารถชำระหนี้คืนให้กับเจ้าหนี้ได้ตามกำหนด อันจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทที่เป็นผู้ค้าประกันได้ อย่างไรก็ตามจากผลการดำเนินงานของบริษัท ย่อยและยอดภาระหนี้คงค้างของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีเพียง 100 ล้านบาท บริษัทเชื่อว่าผู้ถูกค้าประกันจะสามารถผ่อนชำระหนี้คืนได้ อนึ่ง ภาระหนี้สินคงค้างของบริษัทย่อยที่บริษัทค้าประกันนั้นได้รวมอยู่ในหนี้สินในงบการเงินรวมของบริษัทแล้ว

ตารางสรุปการค้าประกันหนี้สินของบริษัทต่อบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ค้าประกัน		ผู้ถูกค้าประกัน (บริษัทย่อย)		วงเงินค้าประกัน (ล้านบาท)		ความคืบหน้า	สถานะทางการเงิน ของผู้ถูกค้าประกัน ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	
บริษัท	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	บริษัท	สัดส่วน การค้า ประกัน (ร้อยละ)	31-ธ.ค.-59	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.- 59	31-ธ.ค.- 58
APT	99.99	VPD	100	1,387	3,493	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	1,613	1,195
APT	99.99	AP2012	100	635	1,563	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	242	262
APT	99.97	AP2014	100	1,300	1,300	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	379	385
APT	99.97	ASIAN	100	825	787	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	1,800	1,567
APT	99.97	AP2013	100	405	-	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	521	-
APT	99.99	AM4	100	150	-	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	1	-
APT	99.99	APK	100	85	85	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	377	342
APT	99.99	TBB	100	25	-	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	4	342
APT	99.99	AP2011	100	-	30	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวง เงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระคืนกับ เจ้าหนี้ตามกำหนด	327	334
รวม				4,812	7,258			

APT	= บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)	AP2014	= บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)
VPD	= บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	APK	= บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)
AP2012	= บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)	ASIAN	= บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้
AP2011	= บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011)	AM4	= บจก.เอพี เอ็มอี 4
AP2013	= บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013)	TBB	= บจก.ไทยบีก เบลลี

3) ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน และหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระคืน

สืบเนื่องจากการชลดัทางเศรษฐกิจในประเทศจีนและสหรัฐอเมริกา เป็นผลให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคการส่งออกที่มีการหดตัวลง และภาคการผลิตที่ได้รับแรงกดดันจากการหดตัวของภาคการส่งออก ดังนั้นรัฐบาลจึงหันมามุ่งเน้นการกระตุ้นการลงทุนและการบริโภคภายในประเทศแทน เพื่อรักษาอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ แต่อย่างไรก็ตามความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศก็ยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะยังคงมีบทบาทสำคัญต่อความมีเสถียรภาพ และอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้นบริษัทจึงจะยังคงนโยบายในการวางแผน และปรับปรุงกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การควบคุมสินค้าคงเหลือและการบริหารกระแสเงินสด

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีภาระหนี้หุ้นกู้จำนวนทั้งสิ้น 12,600 ล้านบาท และมีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (เงินกู้เบิกเกินบัญชี ตัวสัญญาใช้เงิน ตัวแลกเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว) จำนวน 2,141 ล้านบาท อนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 7,827 ล้านบาท (ไม่รวมยอดขายรอรับรู้รายได้จากกิจการร่วมค้า) มีฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่อง เท่ากับ 3.4 เท่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.9 เท่า ในขณะที่บริษัทมีเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,087 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าปัจจุบันบริษัทยังมีความสามารถในการชำระหนี้ที่จะครบกำหนดได้ รวมถึงบริษัทยังคงมีนโยบายที่จะจัดหาเงินโดยการออกหุ้นกู้ที่มีระยะเวลาเหมาะสมกับการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยจะรักษาระดับวงเงินกู้ให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม (ปัจจุบันบริษัทมีวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินมากกว่า 10,000 ล้านบาท) และจะรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้

ปี	2560	2561	2562	2563
ภาระหนี้หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ (ล้านบาท)	4,450	3,300	3,350	1,500

4) ความเสี่ยงจากภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดิน และ สัญญาเช่าดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้อง มีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอก เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งมูลค่าคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวนอกเหนือจากเงินมัดจำที่ดิน มีจำนวนทั้งสิ้น 3,273 ล้านบาท และมีภาระผูกพันต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ยานพาหนะและพื้นที่โฆษณาจำนวน 194 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามจากนโยบายที่เน้นความยืดหยุ่นในการดำเนินการ บริษัทมีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ โดยให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการใหม่ การซื้อที่ดิน การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ประกอบกับปัจจุบันบริษัทมีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอยู่ใน

เกณฑ์ที่ดี (ดังกล่าวในหัวข้อความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินและหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระคืน) ทำให้บริษัทมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันดังกล่าวได้

5) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกที่มีความไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการและการดำเนินงานของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงดำเนินการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยโดยการออกหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และไม่ปรับเปลี่ยนตามอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวนในอนาคต ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีภาระหนี้สินระยะยาว (รวมหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี) เป็นจำนวน 12,750 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 98.8 และ 1.2 ตามลำดับ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีราคาทุน - สุทธิตามบัญชี เท่ากับ 167.6 ล้านบาท ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1.ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 3 แห่ง 1.1 ตั้งอยู่ที่ อ.ปรางค์ชัย จ.นครราชสีมา เนื้อที่ 21 ไร่ 1.2 ห้างชุด เนื้อที่ 32 ตรม. ถนนพัฒนาการ กทม. 1.3 ศูนย์ฝึกแรงงาน ปทุมธานี	เป็นเจ้าของ	19.5	ไม่มี
2.สโมสร สระว่ายน้ำและสนามเด็กเล่น	เป็นเจ้าของ	0.2	ไม่มี
3.เครื่องตกแต่ง ยานพาหนะ และอื่นๆ	เป็นเจ้าของ	74.5	ไม่มี
4.อสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	เป็นเจ้าของ	73.4	ไม่มี
รวม		167.6	

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีราคาทุนสุทธิตามบัญชี เท่ากับ 15.8 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ราคาทุน	139.8
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(124.0)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>15.8</u>

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เช่น ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น รวมทั้งหากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าไปลงทุน โดยการเข้าไปลงทุนดังกล่าวต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทเป็นสำคัญ

นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทมีนโยบายในการถือหุ้นระยะยาว โดยจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัท เข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

สำหรับสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คิดเป็นร้อยละ 17.7 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะบริษัท ซึ่งในอนาคตบริษัทจะลงทุนในกิจการอื่นเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบันก็ต่อเมื่อพิจารณาเห็นว่าเป็นการลงทุนที่จะก่อประโยชน์และผลกำไรที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต

4.3 ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ประเภท ที่ดินและอาคารที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ ซึ่งโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 4

สำหรับโครงการที่มีการประเมินราคาได้รับการประเมินโดยบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในส่วนของที่ดินใช้วิธีมูลค่าตลาด และส่วนของสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทน ที่ดินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ และที่ดินรอการพัฒนา บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยราคาประเมินของแต่ละโครงการจะปรับปรุงตามพื้นที่ขายที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อย่างไรก็ตาม ส่วนของที่ดินรอการพัฒนาของโครงการเพลส แอนด์ พาร์ค บริษัทได้มีการพิจารณาและบันทึกด้อยค่าแล้ว สำหรับโครงการหรือที่ดินที่ยังไม่เคยประเมินราคาจากผู้ประเมิน ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีไม่มีความสำคัญ

อนึ่ง ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน) และที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาของโครงการทั้งหมด บริษัทและบริษัทย่อยนำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมียอดเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนทั้งสิ้น 2,140 ล้านบาท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

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 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,145,912,151 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,145,912,151 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 3,145,899,495 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,145,899,495 หุ้น

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 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 895,833,900 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 89,583,390 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 895,833,900 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 89,583,390 หุ้น

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 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น

3) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105554149013 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น

4) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105555003110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น

5) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2013)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105556002672 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น

6) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557175490 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 400,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 40,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 400,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 40,000,000 หุ้น

7) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2015)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558021291 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 660,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 66,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 440,040,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 44,004,000 หุ้น

8) บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105545118836 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000,000 หุ้น

9) บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่

0105545118852 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,000,000 หุ้น

10) บจก. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105545061320 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น

11) บจก. เอพี (เอกมัย)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557063691 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 220,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 22,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 139,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 13,900,000 หุ้น

12) บจก. เอพี (เพชรบุรี)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557109039 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,420,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 142,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 992,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 99,200,000 หุ้น

13) บจก. เอพี (รัชโยธิน)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557183409 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 868,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 86,800,000 หุ้น

14) บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105556162246 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ

วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 390,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 39,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 318,460,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 31,846,000 หุ้น

15) บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105556162238 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 768,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 76,800,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 768,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 76,800,000 หุ้น

16) บจก. เอพี เอ็มอี (สุโขมวิท)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105550124504 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 652,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 65,200,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 652,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 65,200,000 หุ้น

17) บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105556162301 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,110,408,010 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 611,040,801 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 4,995,448,010 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 499,544,801 หุ้น

18) บจก. สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/39 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 13 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105539066251 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 500,000 หุ้น และ ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 5,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 500,000 หุ้น

19) บจก. กรุงเทพ ซิตี้ส്മาร์ท

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/48 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 15 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105548123024 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 4,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 400,000 หุ้น และ ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 4,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 400,000 หุ้น

20) บจก. เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/85 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 30 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105553083698 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น

21) บจก. ไทยบิกเบลลี

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/64,66 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105556036810 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น

22) บจก.เอพี เอ็มอี 1

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558049218 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 901,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 654,400,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 65,440,000 หุ้น

23) บจก.เอพี เอ็มอี 2

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558067640 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,001,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,059,500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 105,950,000 หุ้น

24) บจก.เอพี เอ็มอี 3

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558109199 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น

25) บจก.เอพี เอ็มอี 4

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่

0105559070016 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น

26) บจก.เอพี เอ็มอี 5

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559070024 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น

27) บจก.ซ่อมบ้าน

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 162/39 ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559148449 หมายเลขโทรศัพท์ 02-408-5276 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น

28) บจก.เอสอีเอเชีย ลิตาเวชั่น เซ็นเตอร์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/59 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 19 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจการศึกษา เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559148449 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น

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 โลเกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4451 และ/หรือ นางสาวสาธิตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4753

193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลคซัสดาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 02-264-0777

โทรสาร : 02-264-0790

*ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) ของบริษัท ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท <http://www.apthai.com/investor-relations/> [หัวข้อ](#) ข้อมูลทางการเงิน

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี