

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 ซึ่งได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 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 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 เพิ่มขึ้นเป็น 64.73% อย่างไรก็ตาม ในปี 2548 บริษัทได้ปรับโครงสร้างการประกอบธุรกิจและโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย เพื่อให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงทยอยลดสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท พรินซ์ จำกัด (มหาชน) จนหมดในเดือนพฤศจิกายน 2555 เพื่อให้โครงสร้างธุรกิจของบริษัทเน้นที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

วัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาว

บริษัทได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทไว้ โดยสะท้อนออกมาทางวิสัยทัศน์และภารกิจ ที่เรามุ่งมั่นและยึดถือเป็นแนวทางเรื่อยมา ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ ภารกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ต่างๆเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการติดตามดูแลให้มีการนำไปปฏิบัติ เพื่อสร้างเป้าหมายร่วมกันขององค์กรอย่างเป็นรูปธรรม สำหรับในปี 2560 ที่ผ่านมา บริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทไว้ ดังนี้

วิสัยทัศน์

เราจะเป็นที่ยอมรับในฐานะผู้กำหนดทิศทางในการอยู่อาศัยด้วยความคิดสร้างสรรค์ เพื่อตอบสนองความต้องการในการอยู่อาศัยและถึงพร้อมด้วยคุณภาพทั้งสินค้าและบริการ

ภารกิจ

การเป็นองค์กรที่ไวต่อการตอบสนอง เข้าใจถึงความต้องการของลูกค้า และพร้อมที่จะตอบสนองกับความต้องการนั้นๆ อย่างรวดเร็ว

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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

เหตุการณ์สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

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 (สุโขมวิท) 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 โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <p>เดือนมีนาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> บจก. เอพี เอ็มอี 1 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <p>เดือนเมษายน</p> <ul style="list-style-type: none"> บจก. เอพี เอ็มอี 2 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 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 ผ่านบจก. เอพี (เพชรบุรี) 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 ผ่าน บจก.เอเชียน 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) เพื่อการพัฒนาโครงการอาคาร
------	--

	<p>ชุด Life ปิ่นเกล้า ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 1 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRI จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49</p> <p>เดือนกรกฎาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี เอ็มอี 3 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 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) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่าน บจก. เอพี (เอคมัย) โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRI จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49 ● บจก. เอพี (เอคมัย) 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"> ● 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 โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก.เอพี เอ็มอี 5 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก. เอพี 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"> ● บจก. เอพี (รัชโยธิน) 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 ฮิวแมน ดีเวลลอปเม้นท์ ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ

	<p>90.5 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษาและการฝึกอบรม 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 และมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารโครงการ <p>เดือนตุลาคม</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 1,001,000,000 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 เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 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 เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 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 และต่อมาได้จดทะเบียนแก้ไขที่ตั้งสำนักงานใหญ่และเพิ่มสาขา <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

	<ul style="list-style-type: none"> ● บจก. เอพี เอ็มอี 5 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. ฟรีเมียม 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. ฟรีเมียม 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. ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 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. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ตเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● บจก. อาร์ซี 2 ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี 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. ฟรีเมียม 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. ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 151,000,000 บาท ● บจก. เอพี เอ็มอี 8 บริษัทร่วมทุน ซึ่งมี บจก. ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 150,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท
--	---

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบด้วยบมจ. เอพี (ไทยแลนด์) และบริษัทย่อยจำนวน 36 บริษัท โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

- ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(1) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้	(16) บจก. เอพี เอ็มอี (สุภูมิวิท)*
(2) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)	(17) บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ *
(3) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011)	(18) บจก. เอพี เอ็มอี 1*
(4) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)	(19) บจก. เอพี เอ็มอี 2*
(5) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013)	(20) บจก. เอพี เอ็มอี 3*
(6) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)	(21) บจก. เอพี เอ็มอี 4*
(7) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015)*	(22) บจก. เอพี เอ็มอี 5*
(8) บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	(23) บจก. เอพี เอ็มอี 6*
(9) บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์	(24) บจก. เอพี เอ็มอี 7
(10) บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ตเนอร์ส	(25) บจก. ไทยบิกเบดส์
(11) บจก. เอพี (เอกมัย)*	(26) บจก. เอพี เอ็มอี 8*
(12) บจก. เอพี (เพชรบุรี)*	(27) บจก. เอพี เอ็มอี 9
(13) บจก. เอพี (รัชโยธิน)*	(28) บจก. อาร์ชี 1
(14) บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก)*	(29) บจก. อาร์ชี 2
(15) บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ)*	(30) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)

* บริษัทร่วมทุนกับมิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมระหว่างบริษัทต่อ มิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป เท่ากับ ร้อยละ 51 ต่อร้อยละ 49

- ดำเนินธุรกิจประเภทบริหารโครงการ

(31) บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

- ดำเนินธุรกิจประเภทนายหน้าตัวแทน ซื้อขายเช่าอสังหาริมทรัพย์

(32) บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สุมาร์ท จำกัด

- ดำเนินธุรกิจประเภทรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม

(33) บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด

- ดำเนินธุรกิจด้านการศึกษา

(34) บริษัท เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด

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







- ดำเนินธุรกิจบริการ

(36) บริษัท ซ่อมบ้าน จำกัด

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

Simplistic Experience	มนุษย์เมืองกับไลฟ์สไตล์ที่เรียบง่าย ความสงบ และคุณภาพชีวิตแบบธรรมชาติ
Fresh Experience	มนุษย์เมืองกับไลฟ์สไตล์ที่มีความโมเดิร์น หลากหลายมิติการชีวิต
Aesthetic Experience	มนุษย์เมืองกับไลฟ์สไตล์สุนทรีย์ ความคลาสสิก และความโรแมนติก

AP PORTFOLIO

LIFESTYLE	AP COLLECTION			AP PREMIUM		
						
SIMPLISTIC EXPERIENCE	MIND THE CITY — Grande — PLENO		Life CUB	SIOUILL CLASSE	DISTRICT	
FRESH EXPERIENCE		บ้านกลางเมือง ESP BIZTOWN Pleno	RHYTHM aspire			
AESTHETIC EXPERIENCE	CENTRO	BAAN KLANG KRUNG		THE PALAZZO		VITTORIO THE ADDRESS

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจอื่น	บริษัทร่วมทุนกับนิติบุคคลอื่น
บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ 99.97%	บจก. กรุงเทพ ซิตี้สแควร์ (นายหน้า ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) 99.99%	ถือหุ้นโดย AP 31.00%
บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) 99.99%	บจก. สแควร์ เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ (บริหารโครงการ) 99.99%	บจก. เอพี เอ็นอี (อโศก)
บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011) 99.99%	บจก. ช่อม้าน (บริการ) 99.99%	บจก. เอพี เอ็นอี (กรุงเทพ)
บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) 99.99%	บจก. เอสอีเอเซีย ซีตาว์ซัน เซ็นเตอร์ (การศึกษา) + ศูนย์อริยญา เกสิงศรี 90.30%	บจก. เอพี เอ็นอี (สุพรรณบุรี)
บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013) 99.99%	9.30%	บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์
บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) 99.99%	SEAC (SINGAPORE) PTE., LTD (การศึกษา) 100%	บจก. เอพี (เอกมัย)
บจก. ไทยนิคมเอสซี 99.99%		ถือหุ้นโดย บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ 99.99%
บจก. เอพี เอ็นอี 7 99.99%		บจก. เอพี (เพชรบุรี)
บจก. เอพี เอ็นอี 9 99.99%		บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015)
บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ 99.99%		บจก. เอพี เอ็นอี 1
→ บจก. เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น 99.99%		บจก. เอพี เอ็นอี 2
→ บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) 99.99%		บจก. เอพี (รังสิต)
บจก. กองหล่อ เรสซิเดนซ์ 99.99%		บจก. เอพี เอ็นอี 3
→ บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวเซอร์ ฟาร์มเมอร์ส 99.99%		บจก. เอพี เอ็นอี 4
→ บจก. ฮาร์วี 1 99.99%		บจก. เอพี เอ็นอี 5
→ บจก. ฮาร์วี 2 99.99%	→ แผนภาพถือหุ้นในบริษัทในเครือ	บจก. เอพี เอ็นอี 6
		บจก. เอพี เอ็นอี 8

1.4 ความสำคัญกับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ไม่มี

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์						
รายได้จากส่วนงานแนวราบ	13,173.7	58.9	12,392.0	60.6	12,561.3	56.1
รายได้จากส่วนงานแนวสูง	7,950.0	35.6	7,261.2	35.5	9,076.3	40.5
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	21,123.7	94.5	19,653.2	96.1	21,637.6	96.6
2. รายได้ค่าบริการจัดการและรายได้ค่าบริการ	1,052.0	4.7	599.9	2.9	440.9	2.0
3. รายได้อื่น	173.7	0.8	194.4	1.0	319.5	1.4
รวมรายได้	22,349.4	100.0	20,447.5	100.0	22,398.0	100.0

2.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ซึ่งโครงการที่พัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยสรุปดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	จำนวนโครงการ	จำนวนแปลง	มูลค่าโครงการ	% จำนวนแปลงที่ขาย	มูลค่าโครงการคงเหลือ
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย					
บ้านเดี่ยว					
The Palazzo	1	30	778	77%	182
Soul	1	30	823	93%	55
Mind	3	203	1,823	76%	484
The City	11	1,237	12,728	35%	8,945
Centro	12	2,499	14,193	39%	8,544
Pleno	1	70	267	56%	118
ทาวน์เฮ้าส์					
บ้านกลางเมือง	20	4,763	25,375	64%	9,702
Pleno	16	4,045	12,732	43%	6,751
District	1	17	259	71%	76
คอนโดมิเนียม					
Vittorio	1	88	3,500	30%	2,466

	จำนวน โครงการ	จำนวน แปลง	มูลค่าโครงการ	% จำนวน แปลงที่ขาย	มูลค่า โครงการ คงเหลือ
Rhythm	2	1,317	9,021	89%	878
Life	1	612	2,200	100%	4
Aspire	7	6,194	12,638	53%	6,015
Coo	1	448	663	38%	410
รวมกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	78				44,630
กลุ่มกิจการร่วมค้า					
คอนโดมิเนียม	11	11,655	51,324	88%	3,788
รวมทั้งหมด	89				48,206

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

2.2. การตลาดและการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ภาวะอุตสาหกรรมของตลาดอสังหาริมทรัพย์

จากรายงานของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด จำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ในปี 2560 เพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกในรอบสามปีที่ร้อยละ 3.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 การเปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 และ 7.1 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามบ้านเดี่ยวเป็นเซกเมนต์เดียวที่มีการปรับตัวลดลงที่ร้อยละ -25.4 การเปิดตัวโครงการใหม่เริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2560 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจาก 3 เดือนของการไว้อุทิศแด่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ทิศทางการเติบโตทางบวกของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 เป็นผลสืบเนื่องมาจากความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจมหภาค เช่น 1) การเติบโตอย่างต่อเนื่องของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) จาก 3.2% ในไตรมาสสี่ของปี 2559 และคาดว่าจะเติบโตเป็น 3.9% ณ ปลายปี 2560 2) การเพิ่มขึ้นของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ 79.2 ซึ่งสูงที่สุดนับตั้งแต่เดือนมกราคมของปี 2558 และ 3) การเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายภาครัฐโดยเฉพาะการใช้จ่ายสำหรับการก่อสร้างระบบการจัดการน้ำและทรัพยากรน้ำ รวมถึงระบบขนส่งมวลชน (แหล่งที่มา: CBRE, Q3 2017 Bangkok Property Report)

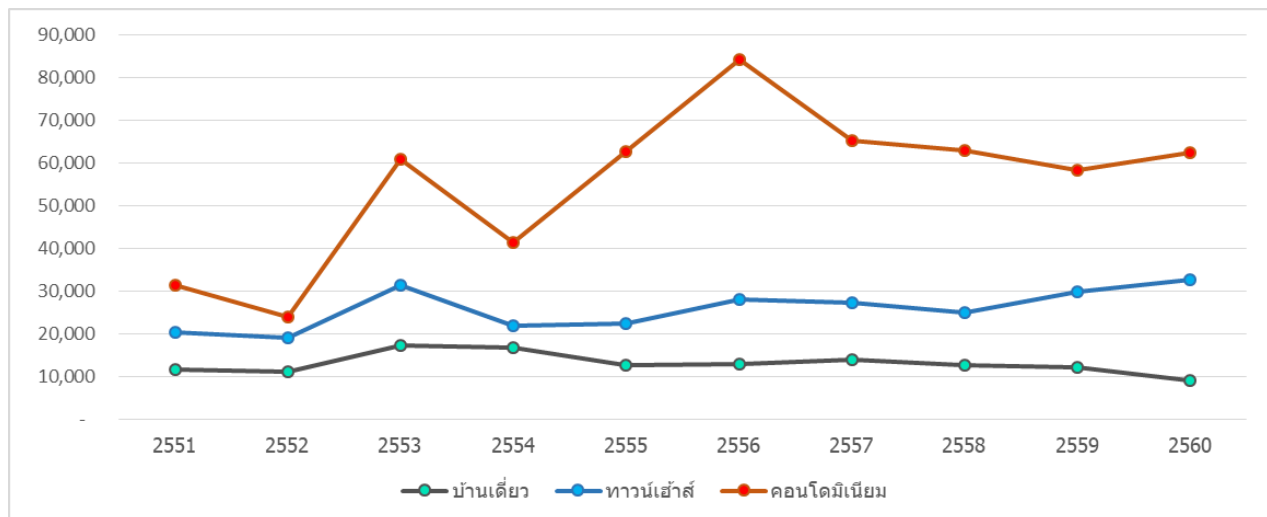
ตารางที่ 1: การเปิดโครงการในปี 2560 เปรียบเทียบกับปี 2559

	1H 2559	2H 2559	2559
บ้านเดี่ยว	4,954	7,192	12,146
ทาวน์เฮ้าส์	12,424	17,508	29,932
คอนโดมิเนียม	25,681	32,669	58,350
รวม	43,059	57,369	100,428
	1H 2560	2H 2560	2560
บ้านเดี่ยว	2,718	6,338	9,056
ทาวน์เฮ้าส์	16,227	16,318	32,545
คอนโดมิเนียม	28,538	33,963	62,501
รวม	47,483	56,619	104,102
	%เพิ่มลด	%เพิ่มลด	%เพิ่มลด
บ้านเดี่ยว	-45.1%	-11.9%	-25.4%
ทาวน์เฮ้าส์	30.6%	-6.8%	8.7%
คอนโดมิเนียม	11.1%	4.0%	7.1%
รวม	10.3%	-1.3%	3.7%

แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ทั้งนี้ หากพิจารณาภาพรวมการเปิดตัวของสินค้าทั้ง 3 เซกเมนต์จะเห็นได้ถึงความแตกต่างอย่างชัดเจน โดยปกติแล้วภาพรวมของการเปิดตัวของสินค้าแนวราบจะเป็นไปตามอุปสงค์ของตลาดที่ปรับตัวขึ้นลงในระดับใกล้เคียงกันในแต่ละปี ซึ่งต่างจากคอนโดมิเนียมที่อัตราการเปิดตัวจะผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจหรือปัจจัยต่างๆ ที่กระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เช่น สถานการณ์ทางการเมือง แต่อย่างไรก็ตามตลาดคอนโดมิเนียมจะมีกลไกที่ควบคุมจำนวนอุปทานภายในตลาดด้วยตนเองอย่างอัตโนมัติ กล่าวคือ ผู้ประกอบการมีความยืดหยุ่นในการปรับแผนการเปิดโครงการโดยพิจารณาถึงอุปทานที่มีอยู่ในตลาดก่อนจะเปิดตัวโครงการใหม่ ดังเช่นหากปีใดที่มีสินค้าปล่อยเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจะปรับตัวด้วยการชะลอแผนการเปิดโครงการ กลไกดังกล่าวส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวเพราะจะทำให้ไม่เกิดปัญหาภาวะสินค้าล้นตลาด

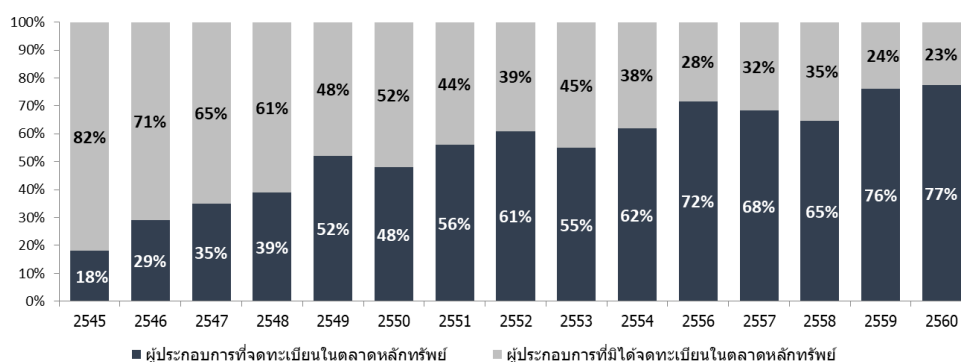
จำนวนยูนิตที่เปิดขาย										
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
บ้านเดี่ยว	11,707	11,157	17,353	16,824	12,720	12,789	13,830	12,564	12,146	9,056
ทาวน์เฮ้าส์	20,243	19,079	31,365	21,872	22,503	28,047	27,136	25,000	29,932	32,545
คอนโดมิเนียม	31,322	23,993	60,972	41,492	62,548	84,250	65,298	62,833	58,350	62,501
รวม	63,272	54,229	109,690	80,188	97,771	125,086	106,264	100,397	100,428	104,102
%การเปลี่ยนแปลง	-14.5%	-14.3%	102.3%	-26.9%	21.9%	27.9%	-15.0%	-5.5%	0.0%	3.7%



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

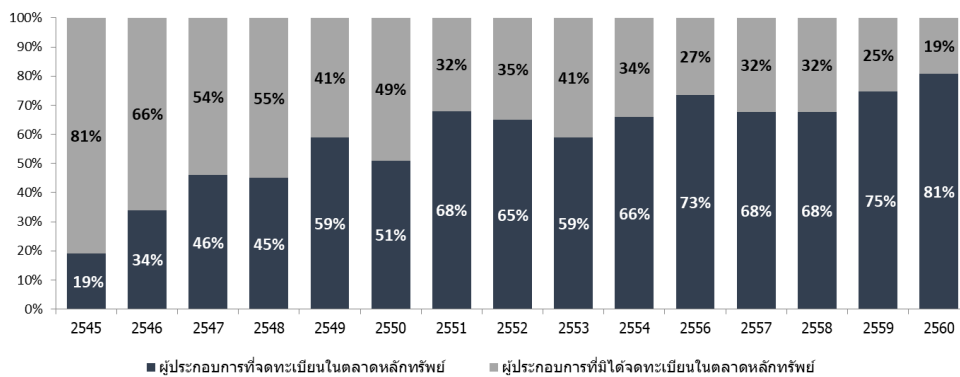
สำหรับส่วนแบ่งทางการตลาด ทั้งด้านจำนวนยูนิตที่เปิดขายใหม่และยอดขายที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่ยังเป็นโครงการภายใต้การพัฒนาของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยในปี 2560 จำนวนการเปิดโครงการของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ครองส่วนแบ่งตลาดมากถึง 77%

ส่วนแบ่งทางการตลาดของยูนิตที่เปิดขายใหม่



แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสิร์ช แอฟแฟร์ส จำกัด

ส่วนแบ่งทางการตลาดของยูนิตาขายได้จากยูนิตาที่เปิดขายใหม่



แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ความท้าทายสำคัญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากการปรับตัวให้เข้ากับสภาวะการณ์ ณ ขณะนั้น คือ ความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ทั้งสองปัจจัยนี้ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจ ผู้ประกอบการรายใหญ่มีโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนรูปแบบต่างๆ เช่น การออกหุ้นกู้ นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังได้เปรียบทางการเงินในด้านอื่นๆ เห็นได้จากในช่วงที่ผ่านมาได้มีการผสานความร่วมมือทางธุรกิจของผู้ประกอบการรายใหญ่กับบริษัท อสังหาริมทรัพย์ข้ามชาติในรูปแบบของการร่วมทุน (Joint Venture) เพิ่มมากขึ้นเพื่อเป็นการเสริมความแข็งแกร่งให้กับองค์กร ดังนั้น ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้เองช่วยส่งเสริมให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทุกวันนี้เป็นตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่

กลยุทธ์การแข่งขัน

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

1. **STRATEGIC LOCATION - เน้นย้ำจุดแข็งในการเป็นหนึ่งเดียวเรื่องทำเลที่ตั้ง** ในทุกปีเราจะกระจายการพัฒนาโครงการแนวราบให้ครอบคลุมทุกพื้นที่มากขึ้น ภายใต้วิธีคิดในการเลือกสรรที่ดิน Location in Location ซึ่งหมายถึงนอกจากทำเลที่เอพีเลือกพัฒนาจะอยู่ในย่านที่ดีของกรุงเทพมหานครแล้ว ที่ตั้งของที่ดินผืนนั้นๆ ยังต้องอยู่ในจุดที่ดีที่สุดของทำเลนั้นด้วย ต้องสามารถเชื่อมต่อการเดินทางที่หลากหลายรูปแบบ (Multiple Connection) ไม่ใช่เพียงแต่ติดถนนใหญ่ แต่ต้องเชื่อมต่อทางลัด ทางด่วน หรือระบบขนส่งขนาดใหญ่ได้อย่างรวดเร็ว โครงการเอพีเราให้สิ่งที่ใครก็ให้ไม่ได้ นั่นคือเรื่องของเวลา

2. **MASS CUSTOMIZED DESIGN – การรุกรสร้างแตกต่างด้วยการออกแบบสินค้าที่ตอบสนองความต้องการลูกค้าเฉพาะกลุ่มภายใต้มาตรฐานคุณภาพ** ทีม AP Design Lab ไม่หยุดนิ่งที่จะสร้างความแตกต่าง ทั้งด้านการดีไซน์ และฟังก์ชันการใช้งาน

ภายในตัวบ้าน เพื่อตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงมากยิ่งขึ้นผ่านการนำแนวคิดเรื่อง Design Thinking มาประยุกต์ใช้เพื่อค้นหาความต้องการแฝงของลูกค้าในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งปัจจุบันเอพีได้พัฒนาแบบบ้านมากกว่า 70 แบบ กระจายอยู่ตามโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมในทำเลต่างๆ รวมถึงการพัฒนาคอนโดมิเนียมยังร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจมิติซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ปในการคิดค้นและพัฒนานวัตกรรมดีไซน์ ทั้งในเรื่องของการดีไซน์สเปซภายใน พื้นที่ภายนอก ตลอดจนงานสถาปัตยกรรมของตัวอาคารที่เข้าถึงความต้องการอยู่อาศัยในโลกอนาคตต่อไป

3. **นวัตกรรมสเปซและเทคโนโลยี** เรามุ่งมั่นที่จะสร้างความแตกต่างในเรื่องพื้นที่ใช้สอยพร้อมด้วยความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตภายในโครงการที่อยู่อาศัยแบรนด์เอพี ผ่านการผสานวิสัยทัศน์เรื่อง AP Digital Community ที่จะเข้ามาส่งเสริมให้รูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ในโครงการเอพีให้สะดวกสบาย ด้วยการผสานเทคโนโลยีล้ำสมัยภายใต้แนวคิด IOT (Internet of Things) เข้ากับการออกแบบสเปซ จากวันนี้ไปการออกแบบสเปซจะไม่โฟกัสเฉพาะภายในยูนิตพักอาศัยเท่านั้น แต่ต้องใส่ใจในทุกรายละเอียดของพื้นที่ที่อยู่นอกห้อง โครงการใหม่ๆ ของเอพีจากนี้ไปจะมีรายละเอียดปลีกย่อยที่เรานำเรื่อง IOT เข้ามาร่วมคิดในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเยอะมากเพื่อให้สอดคล้องกับเทรนด์การอยู่อาศัยในอนาคตของคนเมือง

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

5. **การพัฒนาองค์ความรู้ Human Development** ซึ่งเป็นอีกหนึ่งวิสัยทัศน์ที่โดดเด่นของเอพีในการพัฒนามูลฐานคุณภาพสู่วงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงถ่ายทอดประสบการณ์และองค์ความรู้สู่สังคมไทยซึ่งลำพังการเดินไปให้ถึงเป้าหมายได้นั้นนอกจากวิสัยทัศน์ที่แม่นยำเพียงอย่างเดียวคงไม่พอ ถ้าขาดสินทรัพย์ชิ้นเอกขององค์กรก็คือ 'คน' เพราะ 'คน' คือผู้อยู่เบื้องหลังกระบวนการต่างๆ ในองค์กร ตลอดจนการริเริ่มสร้างสรรค์ และพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ ที่จะทำให้องค์กรมีความโดดเด่นอยู่เหนือคู่แข่ง ดังนั้นในปีที่ผ่านมา เราจึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพคนเอพีผ่านหลักสูตรต่างๆ ภายใต้สถาบัน AP Academy ศูนย์การเรียนรู้ครบวงจรด้านอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกในประเทศไทยเพื่อนำมาสู่การส่งมอบสินค้าคุณภาพแก่ลูกค้าทุกคน

นอกจากนั้นแล้ว ในส่วนของการร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับทาง มิติซูบิชิ เอสเตท บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าสานต่อความร่วมมือเป็นปีที่ 5 กับทางมิติซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป โดยปีนี้มีแผนที่จะพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับกลางบนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนได้ถึงความเชื่อมั่นที่ทางมิติซูบิชิ เอสเตทมีต่อเอพีและประเทศไทย ทั้งแผนการลงทุนอย่างต่อเนื่องผ่านการจัดตั้งบริษัทแม่ในไทย ภายใต้ชื่อ "บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด" เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการภายใต้การร่วมทุน โดยทางมิติซูบิชิ เอสเตทได้ส่งทีมงานจากญี่ปุ่นที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มานั่งทำงานประจำร่วมกับทีมงานเอพีอีกด้วย

บริษัทยังได้เพิ่มจำนวนพนักงานของบริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทในเครือ AP ที่มีหน้าที่บริหารจัดการโครงการภายใต้การพัฒนาของบริษัท และในปัจจุบันยังได้ขยายไปได้รับบริหารโครงการอื่นๆ ที่มิได้พัฒนาโดย AP อีกด้วย และอีกบริการหนึ่งของบริษัทในเครือที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว คือ บริษัท บางกอก ซิตี้สุมาร์ท จำกัด (BC) ซึ่งดำเนินธุรกิจตัวแทนด้านอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมบริการรับฝากขาย ฝากเช่าที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งโครงการภายใต้การพัฒนาของบริษัทและโครงการอื่นๆ ที่มิได้พัฒนาโดย AP โดยในปีที่ผ่านมา บริษัท บางกอก ซิตี้สุมาร์ท จำกัด (BC) ได้ขยายตลาดให้กว้างขึ้นโดยเข้ามาบริหารจัดการดูแลการขายคอนโดมิเนียมเอพีในตลาดต่างประเทศ ส่งผลให้ในปีที่ผ่านมา BC มีผลการดำเนินงานที่ก้าวกระโดด ถือเป็นโบรเกอร์อันดับต้นๆ มียอดขายมูลค่าอสังหาริมทรัพย์สูงถึง 10,000 ล้านบาท

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 โดยบริษัทมีนโยบายพัฒนาแต่ละโครงการทันทีหลังจากซื้อที่ดินซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลัก 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 ในขณะที่ตลาดระดับบน 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 โดยการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ชื่อ Vittorio รวมถึงได้มีการเพิ่มผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ในเมืองภายใต้ชื่อ Soul และ Mind เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการอยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเมือง ในขณะที่เดียวกันบริษัทได้ขยายฐานลูกค้าสู่ตลาดล่างเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ส่วนสินค้าแนวราบ บริษัทมีเป้าหมายที่จะสานต่อความสำเร็จของแบรนด์ ‘บ้านกลางเมือง’ ในการเป็นผู้นำตลาดทาวน์โฮมไฮเอนด์ 3 ชั้นในเมือง (STRENGTHEN NO.1 HI-END TOWNHOME) ซึ่งปัจจุบันบ้านกลางเมืองของเอพีถือครองผู้นำตลาดทาวน์โฮมเป็นอันดับ 1 คิดเป็นสัดส่วนมากถึง 40% ของตลาดตลาดทาวน์โฮม 3 ชั้นในเมือง โดยปีนี้อัปเดตสานต่อเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำตลาดอย่างต่อเนื่องด้วยการพัฒนานวัตกรรมดีไซน์ใหม่ๆ รวมถึงการบุกตลาด PREMIUM AFFORDABLE ทาวน์โฮม ราคา 2-4 ล้านบาท ด้วยแบรนด์ ‘PLENO’ (พลีโน่) พรีเมียม ทาวน์โฮม 2 ชั้น (GROW TO PREMIUM AFFORDABLE TOWNHOME SEGMENT) อีกหนึ่งไฮไลต์ของแผนธุรกิจแนวราบในปีที่เราได้นำความชำนาญในการพัฒนาสินค้า แบรนด์บ้านกลางเมืองมาต่อยอดในการออกแบบเป็นตัวบุกตลาด สำหรับสินค้ากลุ่มบ้านเดี่ยว เอพีจะโฟกัสการพัฒนาบ้านเดี่ยว สำหรับกลุ่มครอบครัวคนรุ่นใหม่มากขึ้น (FOCUS ON MODERN SINGLE HOUSE FOR URBAN FAMILY SEGMENT) โดยจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวสำหรับลูกค้ากลุ่มครอบครัวใหม่ที่นิยมบ้านในรูปแบบโมเดิร์น ภายใต้การออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในที่เน้นการใช้งานจริงมากกว่าแค่เรื่องของความโอ่ค่าความหรูหราเพียงอย่างเดียว 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

วันนี้สื่อสื่อดิจิทัลมีประสิทธิภาพมากด้วยรูปแบบของสื่อที่เข้าถึงผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งเอพีเราให้ความสำคัญกับการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ค่อนข้างมาก นอกจากจุดเด่นที่รวดเร็วเข้าถึงข้อมูลได้ทุกที่ทุกเวลาแล้ว การนำเสนอข้อมูลก็ทำได้หลากหลายรูปแบบ ใส่ได้ทั้งเสียงและภาพเคลื่อนไหวไม่มีข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่หรืออุปกรณ์ ภายใต้งบประมาณที่คุ้มค่า บริษัทฯใช้เครื่องมือออนไลน์ที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการโฆษณาผ่าน Google โซเชียลมีเดียอย่าง Facebook Instagram เว็บแบนเนอร์ หรือการรีวิวผ่านบล็อกเกอร์ ซึ่งทั้งหมดจะลิงก์กลับมาเข้าสู่ apthai.com เว็บกลางของบริษัท

นอกจากนั้น ปัจจุบันกระบวนการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ (Young Generations) เปลี่ยนไปมาก พฤติกรรมการหาข้อมูลจนถึงการตัดสินใจซื้อมีการเปลี่ยนรูปแบบไป มีการหาข้อมูลรอบด้านและการบริโภคข่าวสารผ่านเครื่องมือที่เข้าถึงง่ายและตัดสินใจซื้อโดยไม่ต้องเข้าไปที่สำนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับผลการสำรวจสถิติการเข้าถึงข้อมูลผ่านเว็บไซต์ APTHAI.COM พบผู้ใช้งานเว็บไซต์จาก 2.5 แสนคนในปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็น 5.9 ล้านคนในปี 2560 และกว่า 70% ของลูกค้ากลุ่มนี้อยู่ในช่วงอายุ 25-44 ปี ซึ่งปีที่ผ่านมาเอพีได้ลองปรับวิธีการขายคอนโดมิเนียมจากการปิดการขาย ณ สำนักงานขายมาเป็นการขายผ่านแพลตฟอร์ม AP i-Booking ซึ่งเป็นการขายผ่านระบบออนไลน์ บัญชีกับโครงการ LIFE One Wireless และ LIFE อโศก - พระราม 9 ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ด้วยจำนวนลูกค้าที่ให้ความสนใจลงในระบบออนไลน์สูงกว่าจำนวนยูนิตที่เปิดขายกว่า 9 เท่า และความเร็วสูงสุดในการจองห้องชุดผ่าน AP i-Booking เพียง 1.21 นาทีเท่านั้น เป็นตัวการันตีพฤติกรรมและความคุ้นชินกับเทคโนโลยีของลูกค้ากลุ่มนี้ ทำให้บริษัทฯ มั่นใจเป็นอย่างมากกับการปรับวิธีการเปิดขายจากออฟไลน์สู่ระบบ AP i-Booking จะเป็นอีกหนึ่งแนวทางการขายที่ตอบโจทย์พฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดจนเป็นการสร้างบรรทัดฐานใหม่ให้เกิดขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยท่ามกลางกระแสการมาของเทคโนโลยีสมัยใหม่

โครงการของบริษัทครอบคลุมในทุกประเภท อันได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม โดยการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยนี้จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมทางการตลาดของทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ โดยสำหรับทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว บริษัทจะเน้นที่ตั้งอยู่ในรอบชั้นในของกรุงเทพมหานคร หรือ เขตศูนย์กลางธุรกิจและชุมชนบริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมจะอยู่ในเมืองเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เพื่อรองรับกับความต้องการลูกค้ากลุ่มเป้าหมายสำหรับตลาดระดับกลาง-บน อนึ่งสำหรับตลาดกลาง-ล่างจะเน้นที่ตั้งบริเวณบริเวณชุมชน ซึ่งแม้จะไม่ติดรถไฟฟ้า แต่จะเป็นทำเลที่ง่ายต่อการเดินทาง จุดแข็งทางด้านการตลาดของบริษัทและบริษัทฯย่อย คือ การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่ตอบสนองผู้บริโภคผ่านแบบแผนต่างๆ แยกตามระดับราคาจาก A+ ไปจนถึง B- ดังนี้

โครงการ	ประเภท	ช่วงราคา	อายุกลุ่มลูกค้า
DISTRICT	อพฟิศ	10 - 30 ล้านบาท	35 - 55 ปี
บ้านกลางเมือง	ทาวน์เฮ้าส์	4 - 10 ล้านบาท	28 - 50 ปี
บ้านกลางเมือง CLASSE	ทาวน์เฮ้าส์	12 - 30 ล้านบาท	35 - 50 ปี
Pleno	ทาวน์เฮ้าส์	2 - 4 ล้านบาท	26 - 45 ปี
The Palazzo	บ้านเดี่ยว	19 - 57 ล้านบาท	35 - 55 ปี
SOUL	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	12 - 56 ล้านบาท	35 - 55 ปี
CENTRO	บ้านเดี่ยว	5 - 15 ล้านบาท	30 - 45 ปี
THE CITY	บ้านเดี่ยว	7 - 29 ล้านบาท	35 - 50 ปี
MIND	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	7 - 18 ล้านบาท	35 - 50 ปี
VITTORIO	คอนโดมิเนียม	300,000 บาท/ตร.ม. ขึ้นไป	35 - 50 ปี

โครงการ	ประเภท	ช่วงราคา	อายุกลุ่มลูกค้า
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	30,000 – 89,000 บาท/ตร.ม.	23 - 35 ปี

2.3. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

วิธีการซื้อที่ดินของบริษัท สามารถแบ่งได้ดังนี้

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

ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัท เดิมผู้รับเหมาของบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัท แต่เนื่องจากในสภาวะปัจจุบันที่มีผลมาจากเศรษฐกิจตกต่ำและมีการแข่งขันสูง วัสดุดิบส่วนใหญ่บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาเองเพื่อให้ได้ต้นทุนที่ถูกลงและได้รับเครดิตทางการค้าที่ดีขึ้น วัสดุดิบที่บริษัทซื้อเอง ได้แก่ เสาค้ำคอนกรีต โครงสร้าง ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น กระเบื้อง เซรามิค สุขภัณฑ์ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทจะซื้อจากผู้จำหน่ายในประเทศหลายรายแทนการพึ่งพิงรายใดรายหนึ่ง โดยจะพิจารณาจากราคาและคุณภาพของวัสดุดิบประเภทนั้นๆ เป็นหลัก นอกจากนี้เนื่องจากวัสดุดิบบางประเภทมีแนวโน้มของราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น บริษัทจึงมีนโยบายที่จะทำข้อตกลงร่วมกับผู้จัดจำหน่ายเหล่านั้น เกี่ยวกับการล็อกราคาสินค้าเหล่านั้นล่วงหน้าเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อให้ทราบต้นทุนราคาสินค้าที่แน่ชัด

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่สำคัญคือ ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดให้มีระบบการกักน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อบำบัดเพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีบ้าน / ห้องที่ทำการขายแล้วและรอส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังสรุปในตารางต่อไปนี้

	จำนวนโครงการ	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	จำนวนแปลง
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย			
บ้านเดี่ยว			
The Palazzo	1	47	2
Soul	1	38	1
Mind	2	39	5
The City	12	928	81
Centro	12	837	131
Pleno	1	3	10
ทาวน์เฮ้าส์			
บ้านกลางเมือง	12	657	114
Pleno	12	550	178
คอนโดมิเนียม			
Vittorio	1	1,027	26
Rhythm	2	243	23
Life	1	1,003	261
Aspire	7	522	217
รวมกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	63	5,894	1,049
กลุ่มกิจการร่วมค้า			
คอนโดมิเนียม	10	36,077	7,016
รวมทั้งหมด	73	41,971	8,065

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

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 เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องและส่งมอบงานได้ทันตามเวลาที่กำหนด

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงเรื่องการค้างชำระเงินจากลูกค้า

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้า-สุทธิ ทั้งสิ้นจำนวน 201.5 ล้านบาท โดยสามารถแบ่งลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ระยะเวลาค้างชำระ	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	190.87	14.40	9.76
เกินกำหนดชำระ			
ไม่เกิน 12 เดือน	10.67	1.27	4.73
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1.31	3.05	2.44
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.31)	(1.32)	(1.52)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	201.54	17.40	15.41

ณ สิ้นปี 2558 – ปี 2560 ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท และ 184 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าเกิดจากการให้บริการในกลุ่มกิจการร่วมค้า ด้านการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการ

2) ความเสี่ยงจากการค้าประกันหนี้สินแก่บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย ดังตารางสรุปการค้าประกันต่อไปนี้ จากผลดังกล่าวบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการค้าประกันการชำระหนี้คืนให้กับเจ้าหนี้ หากผู้ถูกค้าประกันไม่สามารถชำระหนี้คืนให้กับเจ้าหนี้ได้ตามกำหนด อันจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทที่เป็นผู้ค้าประกันได้ อย่างไรก็ตามจากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและยอดภาระหนี้คงค้างของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีเพียง 50 ล้านบาท บริษัทเชื่อว่าผู้ถูกค้าประกันจะสามารถผ่อนชำระหนี้คืนนี้ได้ 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.-60	31-ธ.ค.-59		31-ธ.ค.-60	31-ธ.ค.-59
APT	99.99	VPD	100	1,108	1,387	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	636	1,613
APT	99.99	AP2012	100	330	635	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	191	242
APT	99.97	AP2014	100	1,300	1,300	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	376	379
APT	99.97	AP	100	1,453	825	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	1,710	1,800
APT	99.97	AP2013	100	200	405	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	766	521
APT	99.99	AM4	100	-	150	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	-	1
APT	99.99	APK	100	1,340	85	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	383	377
APT	99.99	TBB	100	25	25	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	42	4
APT	99.99	AP2011	100	-	-	ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีบางส่วน และวงเงินกู้อื่นๆ อยู่ระหว่างการผ่อน ชำระคืนกับเจ้าหนี้ตามกำหนด	322	327
รวม				5,756	4,812			

APT	= บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)	AP2014	= บจก.เอเซีย น พร็อพเพอร์ตี้ (2014)
VPD	= บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	APK	= บจก. เอเซีย น พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)
AP2012	= บจก. เอเซีย น พร็อพเพอร์ตี้ (2012)	AP	= บจก. เอเซีย น พร็อพเพอร์ตี้
AP2011	= บจก. เอเซีย น พร็อพเพอร์ตี้ (2011)	AM4	= บจก.เอพี เอ็มซี 4
AP2013	= บจก.เอเซีย น พร็อพเพอร์ตี้ (2013)	TBB	= บจก.ไทยบีก เบลล์

3) ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน และหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระคืน

บริษัทยังคงนโยบายในการวางแผน และปรับปรุงกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจแต่ละช่วงเวลา ไม่ว่าจะเป็น การเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การควบคุมสินค้าคงเหลือและการบริหารกระแสเงินสด

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระหนี้หุ้นกู้จำนวนทั้งสิ้น 12,650 ล้านบาท และมีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (เงินกู้เบิกเกินบัญชี ตัวสัญญาใช้เงิน ตัวแลกเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว) จำนวน 5,751 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 5,893 ล้านบาท (ไม่รวมยอดขายรอรับรู้รายได้จากกิจการร่วมค้า) มีฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่อง เท่ากับ 3.0 เท่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.0 เท่า ในขณะที่บริษัทมีเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,054 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ปัจจุบันบริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ที่จะครบกำหนดได้ รวมถึงบริษัทยังคงมีนโยบายที่จะจัดหาเงินโดยการออกหุ้นกู้ที่มีระยะเวลาเหมาะสมกับการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยจะรักษาระดับวงเงินกู้ให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม (ปัจจุบันบริษัทมีวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินมากกว่า 10,000 ล้านบาท) และจะรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้

ปี	2561	2562	2563	2564
ภาระหนี้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระ (ล้านบาท)	3,300	3,850	3,500	2,000

4) ความเสี่ยงจากภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดิน และ สัญญาเช่าดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้อง มีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งมูลค่าคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวนอกเหนือจากเงินมัดจำที่ดิน มีจำนวนทั้งสิ้น 2,878 ล้านบาท และมีภาระผูกพันต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ยานพาหนะและพื้นที่โฆษณาจำนวน 259 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามจากนโยบายที่เน้นความยืดหยุ่นในการดำเนินการ บริษัทมีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ โดยให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการใหม่ การซื้อที่ดิน การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ประกอบกับปัจจุบันบริษัทมีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี (ดังกล่าวในหัวข้อความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินและหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระคืน) ทำให้บริษัทมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันดังกล่าวได้

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกที่มีความไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการและการดำเนินงานของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงดำเนินการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยโดยการออก

หุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และไม่ปรับเปลี่ยนตามอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวนในอนาคต ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระหนี้สินระยะยาว (รวมหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี) เป็นจำนวน 12,740 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนร้อยละ 99.3 และ 0.7 ตามลำดับ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือมูลค่าตามบัญชี 35,425 ล้านบาท ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 17,323 ล้านบาท ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคาร รายละเอียดสินค้ำคงเหลือมีดังต่อไปนี้

สินค้ำคงเหลือ	มูลค่า (ล้านบาท)
ที่ดิน	19,941
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	790
งานระหว่างก่อสร้าง	10,524
งานสาธารณูปโภค	2,268
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	1,027
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี	859
สินค้ำรอการขาย	13
วัสดุก่อสร้าง	2
สินค้ำอื่น	2
สินค้ำคงเหลือ-สุทธิ	35,425

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีราคาทุน - สุทธิตามบัญชีเท่ากับ 335.8 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1.ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	19	ไม่มี
2.เครื่องตกแต่ง ยานพาหนะ และอื่นๆ	208	ไม่มี
3.ยานพาหนะ	2	ไม่มี
4.แบบหล่อ	16	ไม่มี
5.สินทรัพย์ถาวรอื่น	18	ไม่มี
6.สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	2	ไม่มี
7.อสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	71	ไม่มี
รวม	336	

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีราคาทุนสุทธิตามบัญชี เท่ากับ 29.3 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ราคาทุน	166.9
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(137.6)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>29.3</u>

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เช่น ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น รวมทั้งหากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าไปลงทุน โดยการเข้าไปลงทุนดังกล่าวต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทเป็นสำคัญ

นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทมีนโยบายในการถือหุ้นระยะยาว โดยจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัท เข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

สำหรับสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คิดเป็นร้อยละ 18.8 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะบริษัท ซึ่งในอนาคตบริษัทจะลงทุนในกิจการอื่นเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบันก็ต่อเมื่อพิจารณาเห็นว่าเป็นการลงทุนที่จะก่อประโยชน์และผลกำไรที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต

4.3 ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ประเภท ที่ดินและอาคารที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ ซึ่งโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 4

สำหรับโครงการที่มีการประเมินราคาได้รับการประเมินโดยบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในส่วนของที่ดินใช้วิธีมูลค่าตลาด และส่วนของสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทน ที่ดินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ และที่ดินรอการพัฒนา บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยราคาประเมินของแต่ละโครงการจะปรับปรุงตามพื้นที่ขายที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อย่างไรก็ตาม ส่วนของที่ดินรอการพัฒนาของโครงการเพลส แอนด์ พาร์ค บริษัทได้มีการพิจารณาและบันทึกด้อยค่าแล้ว สำหรับโครงการหรือที่ดินที่ยังไม่เคยประเมินราคาจากผู้ประเมิน ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีไม่มีนัยสำคัญ

อนึ่ง ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน) และที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาของโครงการทั้งหมด บริษัทและบริษัทย่อยนำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมียอดเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,752 ล้านบาท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัทหลัก

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0107537000149 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 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 เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105553079178 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 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 เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105537054875 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

3) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105554149013 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

4) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)

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

* การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม

0105555003110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

5) บจก. เอเชียน 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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

6) บจก. เอเชียน 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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 400,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 40,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 400,000,000 บาท

7) บจก. เอเชียน 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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 660,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 66,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 440,040,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 420,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 42,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 239,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,420,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 142,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 992,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 868,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 390,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 39,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 390,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 768,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 76,800,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 768,000,000 บาท

16) บจก. เอพี เอ็มอี (สุขุมวิท)

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 652,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 65,200,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 652,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,619,408,010 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 961,940,801 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 9,619,408,010 บาท

18) บจก. สمارท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/39 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 13 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจบริหารโครงการ เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105539066251 หมายเลข โทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-661-9748 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท มีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 500,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 5,000,000 บาท

19) บจก. กรุงเทพ ซิตี้ส്മาร์ท

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/48 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 15 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจนายหน้าตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105548123024 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-661-9748 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 4,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 400,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 4,000,000 บาท

20) บจก. เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/85 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 30 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105553083698 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 901,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 654,400,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,001,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,059,500,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 903,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 903,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 473,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 47,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 473,000,000 บาท

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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 167,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 16,700,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 167,000,000 บาท

27) บจก.ซ่อมบ้าน

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 162/39 ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจบริการ เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559148449 หมายเลขโทรศัพท์ 02-408-5276 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

28) บจก.เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 2525 ห้องเลขที่ 2/301-2/310 อาคาร 2 เอฟวายไอเซ็นเตอร์ ชั้นที่ 3 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจการศึกษา เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559106240 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

29) 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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 151,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 15,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 151,000,000 บาท

30) บจก.เอพี เอ็มอี 7

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 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

31) 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 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,000,000 บาท

32) บจก.เอพี เอ็มอี 9

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560178330 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

33) บจก. อาร์ซี 1

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560190119 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และ ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000 บาท

34) บจก. อาร์ซี 2

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560200211 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และ ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000 บาท

35) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560174822 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ www.apthai.com ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 50 ราฟเฟิลส์ เฟลส #32-01 สิงคโปร์แลนด์ ทาวเวอร์ ประเทศสิงคโปร์ (048623) ประกอบธุรกิจการศึกษา เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 201729058D ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

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 อาคารเลครัชดาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์: 02-264-0777

โทรสาร: 02-264-0790

*ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท <http://www.apthai.com/investor-relations/> หัวข้อข้อมูลทางการเงิน

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี