



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

วันที่ 25 เมษายน 2562

ณ ห้อง เลอ แกรนด์ บอลรูม โรงแรมโซฟิเทล กรุงเทพ สุขุมวิท  
189 ถนนสุขุมวิท ซอย 13-15 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

รายชื่อกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. รศ. ดร. นริศ	ชัยสูตร	ประธานกรรมการ
2. คุณอนุพงษ์	อัศวโกดิน	รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. คุณพิเชษฐ	วิภาศุกร	กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ
4. คุณพันธ์พร	ทัพพะรังสี	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
5. คุณนนท์จิตร	ตุลยานนท์	กรรมการตรวจสอบ
6. คุณโกศล	สุริยาพร	กรรมการตรวจสอบ
7. คุณสมยศ	สุธีรพรชัย	กรรมการตรวจสอบ
8. คุณหยกพร	ตันติเศวตรัตน์	กรรมการ
9. คุณพรวุฒิ	สารสิน	กรรมการ
10. คุณศิริพงษ์	สมบัติศิริ	กรรมการ
11. คุณกิตติยา	พงศ์ปฐนีย์กุล	กรรมการ
12. คุณวิษณุ	สุชาติลำพงศ์	กรรมการ
13. คุณวสันต์	นฤนาทไพศาล	กรรมการ

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

ไม่มี

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณสาธิตา	รัตนานุรักษ์	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2. คุณสิริมนตร์	โชคครรชิตไชย	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
3. คุณประมาศ	ขวัญขึ้น	เลขานุการบริษัท
4. คุณกุลทิพา	ทินกรศรีสุภาพ	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายการเงินและบัญชี
5. คุณอาคม	ชนิตวัธน	สำนักงานทนายความ ชัยวัธ-บัณฑูรย์ จำกัด

โดยมี คุณประมาศ ขวัญขึ้น เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการที่ประชุม



เปิดประชุม เวลา 14.30 น.

คุณประมาศ แนะนำคณะกรรมการทั้งคณะจำนวน 13 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม 100% ของกรรมการทั้งหมด รวมถึงแนะนำผู้สอบบัญชี inspector จากสำนักงานกฎหมายและเจ้าหน้าที่จาก บริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 10 ปี เป็นผู้มาดูแลจัดการในเรื่องการนับคะแนน

รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร ประธานกรรมการ กล่าวเปิดประชุม โดยขอให้คุณอนุพงษ์ อัครวิโคทิน ในฐานะรองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทำหน้าที่ดำเนินการประชุมและขอให้คุณประมาศ ได้แจ้งองค์ประชุม รวมทั้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบ

คุณประมาศ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุม ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเอง	122	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	741,717,490	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะมา	1,093	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	1,421,830,452	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมรวมทั้งสิ้น	1,215	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	2,163,547,942	หุ้น
คิดเป็นร้อยละ	68.7736	ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด		3,145,899,495	หุ้น

ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัท

ในปีนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมและเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณา เลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งไม่มีผู้ใดเสนอระเบียบวาระและเสนอรายชื่อบุคคลเข้ามา

ต่อจากนั้น ได้แจ้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบว่า

สำหรับการลงมติในแต่ละวาระจะดำเนินการไปตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่กฎหมายกำหนด

- หลังจบการพิจารณาในวาระที่เสนอเพื่ออนุมัติ คุณอนุพงษ์จะขอให้ที่ประชุมลงคะแนนเสียง ซึ่งจะใช้หลักการลงคะแนน 1 หุ้นต่อ 1 เสียง (One share One vote) โดยคุณอนุพงษ์จะแจ้งให้ผู้ที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงให้ยกมือ
- เจ้าหน้าที่จะเก็บบัตรลงคะแนนของผู้ที่ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง มาหักจากคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น ผลที่ได้ถือเป็นคะแนนที่เห็นด้วย
- หลังจากนับคะแนนแล้วเลขาธิการในที่ประชุมจะแจ้งผลคะแนนต่อที่ประชุม
- สำหรับบัตรลงคะแนนในส่วนที่เห็นด้วยขอให้ส่งคืนเจ้าหน้าที่หลังจากจบการประชุม



- สำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่ได้ออกเสียงลงคะแนนมาในใบมอบฉันทะแล้ว กรุณาไม่ยกมือออกเสียงลงคะแนนอีก เพราะจะเป็นการนับซ้ำ ขอเป็นเฉพาะท่านผู้ถือหุ้นที่ยังไม่ได้ลงคะแนนมาเท่านั้น ที่จะลงคะแนนในห้องประชุม
- ในวาระทั่วไป จะใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมเป็นเกณฑ์ตัดสิน ผู้ถือหุ้นแต่ละท่านมีสิทธิออกเสียงได้ตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่
- สำหรับวาระพิเศษต่างๆ ที่อาจจะมีการนับคะแนนต่างออกไป เลขานุการจะแจ้งให้ทราบก่อนลงคะแนน อาทิเช่น วาระที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีผู้ถือหุ้นบางท่านที่จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือในบางวาระ จะต้องมีการเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม เป็นต้น
- ในแต่ละวาระคะแนนรวมอาจแตกต่างกันไป เนื่องจากผู้ถือหุ้นที่อาจทยอยมาเข้าร่วมประชุม คะแนนรวมทั้งประกาศในแต่ละวาระจะเป็นคะแนนเสียงจริงของผู้ถือหุ้นที่มาออกเสียงทันในวาระนั้น
- เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของ ก.ล.ต. ในเรื่องของ Good Governance ขอให้ท่านผู้ถือหุ้น หรือตัวแทน ที่ประสงค์จะแสดงความคิดเห็น หรือจะซักถาม หรือจะคัดค้านในประเด็นต่างๆ กรุณาแสดงตัวต่อที่ประชุมโดยยกมือขึ้นขออนุญาตจากคุณอนุพงษ์ แล้วแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นรายใด

เมื่อได้รับทราบวิธีการออกเสียงลงคะแนนแล้ว จึงเริ่มเข้าสู่วาระการประชุม โดยคุณอนุพงษ์ เป็นผู้ดำเนินการประชุม

**วาระที่ 1** พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561

คุณอนุพงษ์ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวซึ่งได้แจกไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561



คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,163,586,082	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	10,000	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,218 ราย)	2,163,596,082	-

## วาระที่ 2

### พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2561

คุณอนุพงษ์ ได้แถลงผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2561 ให้ผู้ถือหุ้นทราบ ดังนี้ ในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทมียอดจองทั้งสิ้น 41,298 ล้านบาท (รวม 100% ของโครงการร่วมทุน) เทียบกับ 42,978 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตลดลง -4% ซึ่งแบ่งเป็นยอดจองแนวราบ 19,652 ล้านบาท เทียบกับปีที่ผ่านมา มูลค่า 14,822 ล้านบาท อัตราการเติบโต +33% ในขณะที่ยอดจองคอนโดอยู่ที่ 21,646 ล้านบาท เทียบกับปีที่ผ่านมา 28,156 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตลดลง -23% เนื่องจากในปี 2561 เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวม 17,100 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 3 โครงการ มูลค่า 24,700 ล้านบาท ด้านการรับรู้รายได้ปีที่ผ่านมา (ไม่รวมโครงการร่วมทุน) มูลค่า 27,701 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 มูลค่า 22,176 ล้านบาท โตขึ้น 25% โดยแบ่งเป็นแนวราบ 17,838 ล้านบาท คิดเป็น +35% คอนโด 8,792 ล้านบาท คิดเป็น +11%

หากพิจารณาโดยรวมโครงการร่วมทุนด้วย ยอดรับรู้รายได้จะแบ่งเป็น 100% โครงการร่วมทุน และ 51% โครงการร่วมทุน โดยยอดรับรู้รายได้ของ 100% โครงการร่วมทุน อยู่ที่ประมาณ 10,322 ล้านบาท รวมรายได้เป็น 38,023 ล้านบาท เพิ่มขึ้น +32% จากปีก่อนหน้า และยอดรับรู้รายได้ 51% โครงการร่วมทุน อยู่ที่ 5,264 ล้านบาท รวมรายได้เป็น 32,965 ล้านบาท โตขึ้น 29%

ในปี 2561 เอฟี่มีรายได้รวมทั้งสิ้น 27,700 ล้านบาท คิดเป็น +24.9% เมื่อเทียบกับปี 2560 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้ามูลค่า 1,125 ล้านบาท คิดเป็น +124.3% อัตรากำไรขั้นต้น 33.8% กำไรสุทธิ 3,856 ล้านบาท โตขึ้น 22.5% เมื่อเทียบกับปีก่อน อัตรากำไรสุทธิคิดเป็น 13.9% กำไรต่อหุ้น 1.23 บาท หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.79 เท่า ซึ่งบริษัทพยายามรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนมาโดยตลอด

ในส่วนของแผนงานประจำปี 2562 บริษัทได้วางแผนเปิดตัวโครงการใหม่ จำนวน 39 โครงการ มูลค่าทั้งสิ้น 56,800 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เปิดตัวโครงการจำนวน 32 โครงการ มูลค่า 45,190 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 26% แบ่งเป็นแนวราบ 34 โครงการ มูลค่ารวม 34,400 ล้านบาท ส่วนคอนโดมิเนียมมีทั้งหมดของเอฟี่ จำนวน 2



โครงการ และในส่วนของโครงการร่วมทุน จำนวน 3 โครงการ รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ มูลค่า 22,400 ล้านบาท โตขึ้น 31% จากปีก่อนหน้า

สำหรับ portfolio ทั้งหมดของบริษัท มีรายได้รอรับรู้ (backlog) จำนวนทั้งสิ้น 17,679 ล้านบาท เป็นโครงการที่รอขาย (existing projects) มูลค่า 49,892 ล้านบาท และโครงการที่รอเปิดตัวในปี 28,630 ล้านบาท รวมมูลค่าโครงการรอทั้งหมดทั้งสิ้น 96,201 ล้านบาท

ในส่วนของ 100% โครงการร่วมทุน มีรายได้รอรับรู้ (backlog) จำนวนทั้งสิ้น 41,288 ล้านบาท เป็นโครงการที่รอขาย (existing projects) มูลค่า 5,703 ล้านบาท และโครงการที่รอเปิดตัวในปี 15,100 ล้านบาท รวมมูลค่าโครงการร่วมทุนทั้งสิ้น 62,091 ล้านบาท

สำหรับ portfolio รวม 51% โครงการร่วมทุน ณ วันที่ 31 มี.ค. 2562 มีมูลค่า 127,867 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นรายได้รอรับรู้ (backlog) มูลค่า 38,736 ล้านบาท

นอกจากผลการดำเนินการในเชิงตัวเลขแล้ว บริษัทยังได้มีการดำเนินการในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน กล่าวคือ

บริษัทฯ ได้รับการรับรองให้เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2560 โดยปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นการส่งเสริมการต่อต้านการคอร์รัปชัน เช่น การสื่อสารไปยัง คู่ค้าของบริษัทฯ ขอความร่วมมืองดให้ของขวัญ ของกำนัล หรือผลประโยชน์อื่นใด ทุกรูปแบบ ในช่วงเทศกาลปีใหม่และเทศกาลอื่นๆ กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน นอกจากนี้ ยังมีการประชาสัมพันธ์จริยธรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี การแจ้งเบาะแส การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านช่องทางการสื่อสารของบริษัทไม่ว่าจะเป็น Intranet, Email, AP news เป็นต้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานที่โปร่งใส อันเป็นไปตามหลักการ กำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทมหาชน ที่มีความรับผิดชอบ ต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

**คำถาม** คุณวิภา สุวณิชย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามใน 2 ประเด็น คือ

- 1) การเปิดตัวโครงการในปี 2561 น้อยกว่าปี 2560 เพราะเหตุใด
- 2) แผนการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2562 มีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใดที่จะไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ชี้แจงแต่ละประเด็นดังนี้

- 1) ในปี 2561 โครงการที่เปิดตัวน้อยลงจะมีเฉพาะคอนโดมิเนียม ส่วนแนวราบมีโครงการเปิดตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งจำนวนการเปิดตัวโครงการไม่ใช่สิ่งที่กำหนดการรับรู้รายได้ในอนาคตว่าจะน้อยลง เพราะการทำคอนโดจะขึ้นกับระยะเวลาในการก่อสร้างด้วย ซึ่งบริษัทจะต้องพิจารณาควบคู่ไปกับเรื่องอื่นๆ ในแต่ละปีที่มีคอนโดเสร็จและพร้อมขายก็มีการเติบโตขึ้น และต้องมีการดูจังหวะ เช่น การควบคุมสัดส่วนหนี้สินต่อทุน



การซื้อที่ดินอย่างระมัดระวัง การลงทุน ในปีที่ผ่านมาราคาที่ดินกลางเมืองมีราคาสูงมากจนถึงเป็น record high บริษัทจึงมีความระมัดระวังในการซื้อที่ดิน เพื่อให้อยู่ในราคาที่คนทั่วไปสามารถซื้อได้ แต่อย่างไรก็ดี บริษัทมีการเติบโตขึ้นทุกปี

2) มีความเชื่อมั่นว่าเป็นไปได้ แม้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีความไม่แน่นอนและความเสี่ยงสูง แต่จำนวนโครงการทั้งแนวราบ 34 โครงการ และคอนโด 5 โครงการค่อนข้างมั่นใจว่าจะเปิดได้

**คำถาม** คุณไพศาล วุฒิบัญชร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามถึงเรื่องข้อมูลทางการเงิน รายได้รวมมีการเปลี่ยนแปลง +24.9% ส่วนต้นทุนขายเพิ่มขึ้นมากกว่ารายได้รวม อยากทราบว่าเพราะเหตุใด

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า บริษัทมีรายได้จากกิจการร่วมค้าประมาณ 10,000 ล้านบาท โดยบริษัทมีการเรียกเก็บค่า management fee เป็นรายได้ที่เพิ่มเข้ามาด้วย เนื่องจากรายได้ของโครงการร่วมทุนไม่ได้รับรู้ในรายได้งบการเงิน แต่ค่าใช้จ่ายต่างๆอยู่ในงบการเงินของเอพี และเนื่องจากคอนโดของเอพีส่วนใหญ่จะมีการดำเนินการภายใต้โครงการร่วมทุน เมื่อพิจารณาจึงต้องดูรายได้จากงบการเงินรวมกับรายได้ส่วนที่เป็น 51% โครงการร่วมทุนด้วย

**คำถาม** คุณไพศาล สอบถามเพิ่มเติมว่า จะมีผลต่อต้นทุนขายและบริการด้วย ใช่หรือไม่

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า สำหรับต้นทุนขายและบริการ โดยปกติแล้วอัตรากำไรขั้นต้นของคอนโดจะสูงกว่าแนวราบ โดยเฉพาะบริษัทร่วมค้า และรายได้จากบริษัทร่วมค้าไม่ได้ปรากฏในงบการเงิน ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นส่วนของบริษัทเองจะดูเหมือนลดลง

**คำถาม** คุณวิภา สุวณิชย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมเรื่องปัจจัยเสี่ยงนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานประจำปี คือ ปัจจัยที่กระทบต่อสังคมและชุมชน เช่นในกรณีที่มีการฟ้องร้องเกิดขึ้น ถือเป็นปัจจัยเสี่ยงด้วยหรือไม่

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า ถือเป็นปัจจัยเสี่ยงอย่างหนึ่ง การทำโครงการย่อมมีปัจจัยเสี่ยงมีพื้นที่รอบข้างที่เราต้องดูแล อันเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจที่ทำอย่างสม่ำเสมอ แม้จะมีคดีความแต่ไม่ได้กระทบถึงงบการเงินของบริษัท เพราะมีการตั้งสำรองไว้แล้วจำนวนหนึ่ง

**คำถาม** คุณดารณี ลิ้มมานนท์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้น บริษัทมีการดูแลในลักษณะไหน

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า บริษัทจะมีเจ้าหน้าที่ในแต่ละโครงการที่จะติดต่อพูดคุย ทำความรู้จักกับคนในพื้นที่รอบข้าง และผู้รับเหมาก็ต้องมีการพูดคุยกับพื้นที่รอบข้าง



เสมอ เพราะถ้ามีปัญหาแล้วก่อสร้างไม่ได้ ฝ่ายผู้รับเหมาเองก็เสียหายเช่นกัน เรื่อง  
เศษต่างๆที่เกิดขึ้นถือเป็นสิ่งที่จะต้องเจออยู่แล้วตามปกติของการประกอบธุรกิจ ซึ่ง  
เจ้าหน้าที่ทุกคนก็พยายามพูดคุยและแก้ไขปัญหา ซึ่งนับเป็นสิ่งที่บริษัทถือปฏิบัติ  
มาโดยตลอด

**คำถาม** คุณธีรพล วรเศรษฐกรกิจ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง อยากทราบว่าเหตุใดปีนี้จึง  
มีการเปิดตัวโครงการมากขึ้น และอธิบายภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย  
ในปีนี้

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ชี้แจงถึงสาเหตุการเปิดตัวโครงการที่เพิ่มขึ้น ดังนี้ แนวราบมีการเปิดตัว  
โครงการเยอะ เนื่องจากลักษณะโครงการแนวราบน้อยมากที่จะมีการเปิดตัว  
โครงการแล้วขายได้หมด 100% จึงมีการสร้างไปขายไป ไม่ได้สร้างทั้งหมด และเพื่อ  
จะมียอดขายไปได้ระดับหนึ่งต่อเดือน จึงต้องมีการเปิดจำนวนไซต์เยอะ เพื่อเป็น  
การกระตุ้นยอดขายและเพิ่มการรับรู้รายได้ให้บริษัทมีการเติบโต แต่อย่างไรก็ดี แม้  
จะมีการเปิดโครงการเพิ่มขึ้น แต่บริษัทมีการควบคุมสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเสมอ  
ในส่วนภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปีนี้ สำหรับคอนโดในบางโลเคชั่น และบางระดับ  
ราคาอาจจะเห็นน้อยหน่อย สำหรับคอนโดที่มีราคาสูงอย่าง Vittorio ของเอพีขาย  
หมดแล้ว ซึ่งในระดับราคาเช่นนี้ มองว่าเป็นการเพิ่ม supply ลงไปในตลาด ที่ต้อง  
อาศัยความระมัดระวัง ระดับราคาเอพีจะทำในปีนี้อยู่ที่ประมาณ 1-1.5 แสนบาท  
ราคาเริ่มประมาณ 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับราคาที่คุณทำงานสามารถซื้อได้ ส่วน  
ตลาดแนวราบเราค่อนข้างไปได้ดีอยู่แล้ว ไปได้เรื่อยๆไม่หวือหวา

**คำถาม** คุณพงษ์สุวรรณ เตชาวุฒิชัย ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าในปีที่ผ่านมา  
มีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมกี่โครงการ ขายได้เท่าไร และส่วนที่เหลือที่ยังขาย  
ไม่หมดมีแผนการขายอย่างไร

**คำตอบ** คุณกุลทิพา ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายการเงินและบัญชี ชี้แจงดังนี้ สำหรับ  
โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2561 มียอดขายอยู่ที่ประมาณ 70-80% ซึ่ง  
นับว่าดีมาก อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการเปิดตัวแต่ต้องรอการสร้างและรอโอน  
ประมาณ 2-3 ปี สำหรับสต็อกคอนโด สิ้นปีที่แล้วมีประมาณ 5,200 ล้านบาท ซึ่ง  
น้อยลงกว่าปีก่อนหน้า

คุณอนุพงษ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เมื่อเปิดตัวโครงการแล้ว จะมีเวลาอีก 2-3 ปีที่จะขาย  
ระหว่างที่ขายไม่หมดก็มีการกระตุ้นยอดขายในแต่ละเดือน เช่น โครงการ Vittorio  
เปิดตัวตอนแรกเมื่อ 3-4 ปีที่แล้วก็ยังขายไม่หมด ซึ่งเรามีการกระตุ้นยอดขายจนขาย  
หมดแล้วในปีที่ผ่านมา สิ่งที่เกิดขึ้นทุกวันนี้เป็นวัฏจักรของตลาดคอนโด คือ เมื่อเกิด



oversupply ก็ชะลอการสร้างเพิ่ม แล้วหลังจากนั้นจะมีดีมานด์มาซบไปจนหมด  
ซึ่งเกิดเช่นนี้เป็นปกติ

คำถาม คุณพงษ์สุวรรณ เตชานุศิษย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมถึง  
กลยุทธ์ในการขายแนวราบ

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า กลยุทธ์จะเป็นการสร้างไปขายไป กล่าวคือ ขายได้ทั้งที่เสร็จ  
แล้วและขายทั้งมีการก่อสร้างอยู่ ส่วนใหญ่ลูกค้าจะซื้อต่อเมื่อมีงานก่อสร้างให้เห็น  
นอกจากนี้เราจะมีการพิจารณาสต็อกรวมถึงสิ่งที่กำลังสร้างอยู่ (work in process)  
ถ้าสต็อกลดลงไปถึงระดับหนึ่งจะมีการสร้างเพิ่ม ซึ่งกลยุทธ์จะต่างจากคอนโด ใน  
ส่วนโครงการแนวราบจะมีการสร้างเป็นล็อต

คำถาม คุณวิภา สุวณิชย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึง หลักเกณฑ์การคัดเลือก  
และควบคุม joint venture

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า ในด้านการควบคุม คงต้องมองในทางกลับกัน เนื่องจากมิติซุมิ  
ซีมีสำนักงานใหญ่อยู่ที่ญี่ปุ่นมีการนำเงินมาลงทุนและต้องควบคุมการดำเนินงานที่  
เกิดในประเทศไทย ทุกวันนี้ เอพีมีการทำโครงการร่วมทุนกับพาร์ทเนอร์เพียงรายเดียว  
คือ Mitsubishi Jisho Residence ซึ่งเป็นบริษัทลูกของ Mitsubishi Estate เป็น  
บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่มากในญี่ปุ่นที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ถึงล้านล้านบาท ซึ่งมี  
การใช้เวลาพิจารณาเจรจาร่วมทุนกันถึง 2 ปีกว่าจะลงตัว เอพีน่าจะเป็นบริษัทเดียว  
ที่มีการร่วมทุนแล้วส่งสถาปนาวุฒิป้อนมาประจำที่สำนักงานใหญ่ มีการทำงาน  
ร่วมกัน ส่งพนักงานไปดูงาน รวมไปถึงการแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์  
ดังนั้น joint venture partner จึงนับเป็นส่วนสำคัญที่สุด เอพีมีการวางระบบการ  
ทำงานและการควบคุม บริษัทร่วมทุนถือเป็นส่วนหนึ่งของเอพี ซึ่งอยู่ภายใต้กติกาที่  
มีการตกลงร่วมกันไว้ตั้งแต่ต้น

คำถาม คุณวิภา สอบถามเพิ่มเรื่องหลักการพิจารณาคัดเลือกและควบคุมดูแลผู้รับเหมาช่วง  
และในกรณีที่ผู้รับเหมาช่วงได้สร้างความเดือดร้อน เอพีจะมีวิธีดำเนินการอย่างไร

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า ในกรณีแนวราบมักไม่ค่อยมีปัญหาเนื่องจากพื้นที่ใหญ่  
ส่วนมากจึงมักเป็นกรณีของคอนโดมิเนียมที่มีประเด็น บริษัทมีนโยบายที่ถือปฏิบัติ  
มาตลอด 5-6 ปี คือ การจ้างงานผู้รับเหมาเพียงกลุ่มเดียวซึ่งนับว่าเป็นพันธมิตรทาง  
ธุรกิจซึ่งกันและกัน ทำให้มีความเกรงใจ เมื่อเกิดปัญหาทางผู้รับเหมาจะเข้าไป  
เคลียร์ และระมัดระวังไม่ให้มีประเด็นกับพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบ รวมถึงมีการ  
ประเมินผลการปฏิบัติงาน ด้านราคาจะมีการประเมินราคากลางจาก  
บุคคลภายนอกเพื่อมาใช้เป็นเกณฑ์เปรียบเทียบ โดยส่วนมากราคาที่เสนอมาก็  
มักจะได้ราคาที่ต่ำกว่าราคากลาง





**คำถาม** คุณไพศาล วุฒิบัญชร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมเรื่อง ประโยชน์ที่ได้จากการทำโครงการร่วมทุน (joint venture) มีอะไรบ้าง

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า การทำโครงการร่วมทุนมีประโยชน์หลายด้าน ทั้งด้านการ กระจายความเสี่ยง ถ้าไม่มี joint venture เราอาจไม่ทำโครงการใหญ่ระดับหมื่นล้านบาท และยังมีความสามารถในการซื้อที่ดินแปลงใหญ่ขึ้น ซึ่งคู่แข่งรายอื่นอาจซื้อ ไม่ได้ เพราะราคาสูง นอกจากด้านการเงินแล้ว ด้านความรู้ (knowledge & know-how) ก็มีการส่งพนักงานไปดูงาน เพื่อแลกเปลี่ยนความรู้ นอกจากนี้ ยังมีประโยชน์ แง่คอนเนกชันที่ได้จากนิติบุคคล ทำให้เอฟพีได้ใช้สินค้านิติบุคคลในราคาที่ถูกกลง

**คำถาม** คุณไพศาล เห็นด้วยในประเด็นการแชร์ knowledge & know-how ส่วนในแง่การ กระจายความเสี่ยง คิดว่าน่าจะกระจายความเสี่ยงได้ในตลาดหุ้นอยู่แล้ว

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ อธิบายว่า ในการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นการ กระจายความเสี่ยงคนละแบบกับความเสี่ยงในการใช้เงินทำโครงการ กล่าวคือ เงิน จำนวนหนึ่งก้อน สามารถใช้ได้ 2 โครงการ เป็นเรื่องของการจัดพอร์ตโฟลิโอ

**คำถาม** คุณศักดิ์ ตังศักดิ์สถิตย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามในรายงานประจำปี หน้า 48 มียอดยกเลิกปี 2561 จำนวน 13,394 ล้านบาท ว่าเกิดจากอะไร

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ อธิบายว่า โครงการคอนโดจะมีการจองแล้วยกเลิกจากลูกค้าเป็นปกติ อยู่แล้ว มีทั้งที่จองแล้วไม่มาทำสัญญา หรือมาทำสัญญาแล้วไม่โอน คุณกุลทิพา ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายการเงินและบัญชี ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การ ยกเลิกจะมีทั้ง 2 ส่วน คือ ลูกค้าจองไปแล้วเปลี่ยนใจ และกรณีที่ลูกค้ากู้ธนาคารไม่ ผ่าน โดยยอดยกเลิก เมื่อพิจารณาโดยรวมอาจจะดูเยอะ แต่ถ้าคิดเป็นอัตราร้อยละ แล้วไม่ได้เพิ่มสูงขึ้น

คุณอนุพงษ์ อธิบายว่า กรณีที่กู้ไม่ผ่านส่วนใหญ่จะเป็นแนวราบ และมีอีกกรณีหนึ่ง คือ มีการจองเมื่อเปิดโครงการแล้วไม่ได้มาทำสัญญา ในส่วนคอนโดกลุ่มที่ทำทำ สัญญาแล้วไปยกเลิกที่หลังมีค่อนข้างน้อย เพราะสามารถขายระหว่างทางได้

**คำถาม** คุณศักดิ์ สอบถามเพิ่มว่า ในกรณีแนวราบ ถ้าวางมัดจำแล้วกู้ไม่ผ่าน บริษัทมีการ คืนเงินอย่างไร

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า เรื่องนี้แล้วแต่กรณี ขึ้นกับรายละเอียดและข้อตกลง

**คำถาม** คุณศักดิ์ สอบถามเรื่อง rejection rate และอัตราส่วนลูกค้าที่ซื้อเงินสดกับเงินกู้

**คำตอบ** คุณกุลทิพา ตอบว่า rejection rate ประมาณ 15%

คุณอนุพงษ์ ตอบเรื่องอัตราส่วนลูกค้าว่า สำหรับคอนโดที่มีราคาแพง ลูกค้าซื้อด้วย เงินสด มีประมาณ 30% คอนโดที่ราคาถูกลงมา ลูกค้าซื้อด้วยเงินสด มีประมาณ 15-20% แนวราบ ลูกค้าซื้อเงินสดไม่ถึง 5%



**คำถาม** คุณศักดิ์ดา สอบถามเพิ่มว่า ในการพิจารณาว่าโครงการใดเอพีจะดำเนินการเองหรือ จะทำภายใต้โครงการร่วมทุน มีหลักเกณฑ์พิจารณาอย่างไร

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า ประเด็นนี้ต้องดูหลายเรื่องประกอบกัน เช่น การเติบโตของบริษัท มีบางโครงการที่เราตัดสินใจทำเอง แต่ส่วนใหญ่ประมาณ 70-80%จะเป็นโครงการร่วมทุน เช่นในปีนี้มีโครงการที่เอพีทำเอง 2 โครงการ ที่รัชดาภิเษกและอ่อนนุช ซึ่งเป็นการเติมรายได้ให้บริษัทที่มีการเติบโต

**คำถาม** คุณศักดิ์ดา สอบถามเพิ่มเติมในประเด็นต่างๆดังนี้

- 1)การวางเงินค่างวดของคอนโดมิเนียมและกรณีมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV)
- 2) ในปีนี้ ทางเอพีโฟกัสราคาคอนโดไว้ที่ระดับใด
- 3) สัดส่วนรายได้แนวราบกับแนวสูง

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบคำถามดังนี้

- 1) การวางเงินค่างวดในการซื้อคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 10%-15% ส่วนเรื่อง LTV สำหรับบ้านหลังแรก การวางเงินค่างวดจะอยู่ที่ 10% ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าพิจารณาตัวเลขจากธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้กู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 หรือ 3 มีประมาณ 10% เท่านั้น
- 2) ราคาอยู่ประมาณ 100,000-150,000 บาทต่อตร.ม. มีบางโครงการที่อยู่ในโลเคชั่นดี ราคาจะอยู่ที่ประมาณ 200,000 บาทต่อตร.ม. สำหรับโครงการ Vittorio ที่สุขุมวิท 39 ราคาประมาณ 280,000 บาทต่อตร.ม. ขายหมดแล้ว
- 3) ถ้าพิจารณารวม 51% โครงการร่วมทุน จะอยู่ที่ประมาณ 50/50 ของ เนื่องจากมีการบาลานซ์พอร์ตโฟลิโอของแนวราบกับคอนโดมิเนียมอยู่แล้ว

**คำถาม** คุณไชยสิทธิ์ ประภาศิริกุล ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเรื่องความเป็นไปได้ในการเปิดโครงการที่ต่างจังหวัดตามหัวเมืองใหญ่และต่างประเทศ และมีโอกาสขยายไปทำธุรกิจโรงแรมหรือไม่

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในตลาดต่างประเทศ ยังต้องอาศัย local knowledge ซึ่งมีคนเคยทำแล้วและยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร สำหรับต่างจังหวัด มีการเปิดไปแล้ว 2 โครงการ ที่จังหวัดอุดรธานีและจังหวัดพิษณุโลก เอพีมีการดูตลาดอยู่และซื้อที่ดินไปบ้าง แต่ต้องรอให้มีความมั่นใจมากกว่านี้ ทางบริษัทยังไม่มีแผนสนใจในด้านการทำโรงแรม เนื่องจากผลตอบแทนจาก recurring income ในระยะยาว เป็นเรื่องที่มีความเสี่ยงสูง

**คำถาม** คุณอนุรักษ์ ธีระเลิศเวไนย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าบริษัทให้ความสนใจเรื่องศาสตร์ฮวงจุ้ยด้วยหรือไม่



คำตอบ คุณอนุพงษ์ ตอบว่า ทางเอพีมี อ. วิศิษฎ์ เตชะเกษม ผู้เชี่ยวชาญด้านนี้ ดูวงจรรายให้  
ทุกโครงการ

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้พิจารณาวาระต่อไป

### วาระที่ 3

#### **พิจารณาอนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561**

คุณอนุพงษ์แสดงต่อที่ประชุมว่า ได้แถลงผลการดำเนินงานปี 2561 ให้ที่ประชุม  
ได้รับทราบแล้ว ในวาระก่อน รวมทั้งรายงานประจำปี และงบการเงินได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบ  
ล่วงหน้าแล้ว

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม คุณวิภา สุวณิชย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า

- 1) ในรายงานประจำปีหน้า 125 มีรายการลูกหนี้อื่น ประมาณ 200 ล้านบาท คือ  
ลูกหนี้อะไร
- 2) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เป็นของโครงการใด

คำตอบ คุณกุลทิพา ตอบคำถามในข้อ 2) ดังนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็นของบริษัท สมาร์ท  
เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่บริหารโครงการนิติบุคคล มาจากค่าบริหาร  
อาคารที่บางบริษัทยังไม่ได้ชำระ มูลค่าประมาณ 3,000,000 บาท

คุณพนมศักดิ์ เขาวกุล ผู้อำนวยการสายการเงินและบัญชี ตอบคำถามข้อ 1) ว่า ตาม  
หลักเกณฑ์การบันทึกรายการตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวง  
พาณิชย์ จะมีการบันทึกพวกหนี้สินอื่นๆ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินค้ำประกันเป็น  
ลูกหนี้การค้า ซึ่งไม่ใช่ลูกหนี้การค้าตามปกติ ทั้งนี้ เป็นเรื่องของการทำธุรกิจการค้า  
โดยทั่วไป

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

### มติ

**ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561**



คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,160,929,752	99.8483
ไม่เห็นด้วย	3,282,560	0.1516
งดออกเสียง	30,000	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,255 ราย)	2,164,242,312	-

#### วาระที่ 4

#### พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2561 และรับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง

คุณอนุพงษ์แถลงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯมีกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมจำนวนทั้งสิ้น 3,855.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิ 1.229 บาทต่อหุ้น และบริษัท มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ จึงเห็นสมควรพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการ ปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท คิดเป็นร้อยละ 32.5 ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัท โดยกำหนดจ่ายปันผลดังกล่าวในวันที่ 23 พฤษภาคม 2562 กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 9 พฤษภาคม 2562 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอเครดิตภาษีเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 47 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเงินปันผลทั้งหมดที่จ่ายในครั้งนี้อาจจากกำไรสะสมที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตราร้อยละ 30 ดังนั้น ผู้ได้รับเงินปันผลสามารถหักเครดิตภาษีได้ในอัตรา 30/70 ของเงินปันผล

ในส่วนการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง บริษัทฯได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นจะต้องสำรองตามกฎหมายเพิ่มเติมในครั้งนี้อ

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

**คำถาม** คุณเจอดศักดิ์ เจิงกลิ่นจันทร์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่ามีความเป็นไปได้หรือไม่ที่บริษัทจะจ่ายปันผลมากกว่านี้

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า ในฐานะที่เป็นผู้บริหาร ย่อมต้องการให้บริษัทมีการเติบโต โดยที่ไม่มีความเสี่ยงจนเกินไป อัตราเงินปันผลในปีนี้มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นพอสมควรแล้ว จากปีที่ผ่านมา อีกประเด็นหนึ่งคือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีความผันผวน บริษัทจึงต้องมีการบริหารความเสี่ยง โดยการควบคุมสัดส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่เสมอ รวมถึงการรักษาอันดับของ TRIS rating ควบคู่กับการบริหารความเสี่ยงด้านอื่นๆ ทั้งด้านเศรษฐกิจ ด้านต่างประเทศ ซึ่งบริษัทต้องมีการตั้งรับให้ดี



ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

**มติ**

**ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2561 และรับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,164,263,532	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,259 ราย)	2,164,263,532	-

**วาระที่ 5**

**พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี**

คุณพันธ์พร ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ แถลงต่อที่ประชุมว่า ทางคณะกรรมการตรวจสอบได้สังเกตการณ์การปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งได้รับอนุมัติให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ผ่านๆ มา มีความเห็นว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ เชี่ยวชาญในวิชาชีพ มีประสบการณ์เหมาะสม ปฏิบัติงานได้ผลเป็นอย่างดีและเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ยังทำหน้าที่สอบบัญชีให้กับบริษัทและบริษัทย่อยต่อเนื่องมาเป็นเวลากว่า 10 ปี จึงมีความเข้าใจในธุรกิจบริษัท และสามารถปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทได้เป็นอย่างดี

ดังนั้น คณะกรรมการโดยการพิจารณาเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรให้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดย

- นางศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4604 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท มาแล้วเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2556-2558)
- และ/หรือนายวิชาติ โลกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4451
- และ/หรือนางสาวสาธิตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4753 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท มาแล้วเป็นระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ปี 2559)



(ทั้งสามท่านเป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทย่อย/ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว) เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีปี 2562 โดยมีค่าตอบแทน 2,100,000 บาทต่อปี (ค่าสอบบัญชีปี 2561 เป็นเงิน 2,100,000 บาท)

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

คุณพันธ์พร ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณพันธ์พร จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

## มติ

**ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,164,297,532	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	10,000	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,260 ราย)	2,164,307,532	-

## วาระที่ 6

**พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ**

คุณอนุพงษ์เสนอต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากกรรมการที่จะครบวาระในปีนี้มี

1. รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร 2. นายพรวุฒิ สารสิน 3. นายพันธ์พร ทัพพะรังสี และ 4. นางสาวกิตติยา พงศ์ปุษนียกุล ดังนั้นเพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้อภิปรายกันได้เต็มที่ จึงขอเชิญกรรมการที่ครบวาระออกจากที่ประชุม ตามข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่จะต้องออกตามวาระในปีนี้เป็นคือ

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการ	ประเภทของกรรมการ
รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร	ประธานกรรมการ	กรรมการอิสระ
นายพรวุฒิ สารสิน	กรรมการ	กรรมการอิสระ
นายพันธ์พร ทัพพะรังสี	กรรมการ	กรรมการอิสระ
นางสาวกิตติยา พงศ์ปุษนียกุล	กรรมการ	กรรมการบริหาร



คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้พิจารณาแล้ว และมีความเห็นดังนี้ เห็นสมควรให้แต่งตั้งกรรมการที่พ้นตำแหน่งตามวาระทั้ง 4 ท่าน ได้แก่ 1. รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร 2. นายพรวุฒิ สารสิน 3. นายพันธ์พร ทัพพะรังสี และ 4. นางสาวกิตติยา พงศ์ปุษนียกุล ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ได้ร่วมพิจารณาด้วย) ได้พิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ถึงความเหมาะสมและประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเห็นว่ากรรมการทั้ง 4 ท่านข้างต้น มีคุณสมบัติครบถ้วน ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้แต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่

1. รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร 2. นายพรวุฒิ สารสิน 3. นายพันธ์พร ทัพพะรังสี และ 4. นางสาวกิตติยา พงศ์ปุษนียกุล ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง โดยหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ รวมทั้งขั้นตอนการสรรหากรรมการ ได้มีแสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

สำหรับประวัติย่อ และประสบการณ์การทำงาน การศึกษา การอบรมหลักสูตรกรรมการต่างๆ จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ การถือหุ้นในบริษัทและการดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ รวมทั้งสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการในปี 2561 และปีที่เข้าร่วมเป็นกรรมการ ของแต่ละท่านได้แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมไว้แล้ว

คุณอนุพงษ์ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม คุณวิภา สุวณิชย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง อยากให้ชี้แจงในกรณีที่มีกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน ที่ดำรงตำแหน่งมาเกิน 9 ปี

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า ในเรื่องระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ ณ ปัจจุบันนี้ยังไม่ได้กำหนดเป็นกฎหมาย ซึ่งเขาก็พร้อมจะตามกฎหมาย อีกประเด็นหนึ่ง คือ กรรมการแต่ละท่านที่ดำรงตำแหน่งมาเกิน 9 ปี ท่านยังมีความสามารถ ช่วยดูแลนโยบายของบริษัท อีกทั้งใช้ความรู้และประสบการณ์ในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันมาเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ซึ่งเราเล็งเห็นว่าท่านยังเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งต่อ

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยจะลงมติแยกเป็นรายคน



**มติ**

**ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติแต่งตั้ง รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร กลับเข้าเป็นกรรมการ  
อีกวาระหนึ่ง**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,147,602,496	99.2302
ไม่เห็นด้วย	16,658,436	0.7697
งดออกเสียง	50,400	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,264 ราย)	2,164,311,332	-

**มีมติอนุมัติเลือกนายพรวุฒิ สารสิน กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,774,795,308	82.0046
ไม่เห็นด้วย	389,465,624	17.9953
งดออกเสียง	50,400	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,264 ราย)	2,164,311,332	-

**มีมติอนุมัติเลือกนายพันธ์พร ทัพพะรังสี กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,823,289,053	84.2453
ไม่เห็นด้วย	340,971,879	15.7546
งดออกเสียง	50,400	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,264 ราย)	2,164,311,332	-





### มีมติอนุมัติเลือกนางสาวกิตติยา พงศ์ปุษนียกุล กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,029,113,877	93.7555
ไม่เห็นด้วย	135,147,055	6.2444
งดออกเสียง	50,400	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,264ราย)	2,164,311,332	-

#### วาระที่ 7

#### พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คุณอนุพงษ์แถลงว่า ค่าตอบแทนกรรมการและเบี้ยประชุมประจำปี 2562 แก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย อันได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง มีรายละเอียดดังนี้

##### 1. ค่าตอบแทนรายเดือนของคณะกรรมการบริษัท

ประเภทกรรมการ	ปี 2562 (บาท/เดือน)	ปี 2561 (บาท/เดือน)
ประธานกรรมการ	65,000	65,000
ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000	60,000
ประธานกรรมการกำกับดูแลฯ	60,000	60,000
ประธานกรรมการสรรหาฯ	60,000	60,000
กรรมการ	50,000	50,000

##### 2. ค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการและกรรมการชุดย่อย

ประเภทกรรมการ	ปี 2562 (บาท/ครั้ง)	ปี 2561 (บาท/ครั้ง)
ประธานกรรมการ	12,500	12,500
กรรมการ	10,000	10,000

ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทจะไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมดังกล่าว หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนดังกล่าวได้แนบในหนังสือเชิญประชุมแล้ว



คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### มติ

#### **ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,164,287,432	99.9976
ไม่เห็นด้วย	10,000	0.0004
งดออกเสียง	40,400	0.0018
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,266 ราย)	2,164,337,832	100.0000

#### วาระที่ 8

#### **พิจารณาอนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ**

คุณอนุพงษ์แถลงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการเห็นด้วยตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นควร จึงขอจ่ายบำเหน็จให้กับกรรมการทุกท่าน สำหรับปี 2561 รวมเป็นเงินประมาณ 6.30 ล้านบาท (สำหรับปี 2560 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 5.50 ล้านบาท)

โดยในวาระนี้จะมีกรรมการบางท่านที่มีส่วนได้เสีย โดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจะไม่ลงคะแนน เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยทางเลขานุการจะแจ้งรายละเอียดให้ทราบต่อไปต่อนับคะแนน

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### มติ

#### **ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ**



คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,419,520,899	99.2281
ไม่เห็นด้วย	11,008,386	0.7695
งดออกเสียง	33,800	0.0023
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,262 ราย)	1,430,563,085	100.0000

โดยในวาระนี้มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท และมาร่วมประชุม ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียง จำนวน 7 ราย เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 734,581,947 หุ้น

## วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ที่ประชุมได้พิจารณาวาระต่างๆ ครบถ้วนแล้ว คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม หรือแสดงความ  
ความคิดเห็น

**คำถาม** คุณสันติวงศ์ สัจจากุล ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง ขอชื่นชมท่านประธานที่ตอบ  
คำถามและให้เวลาในการซักถาม และขอติงเรื่องตัวเลขในบางสไลด์ที่มองเห็นไม่  
ชัด

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ กล่าวขอบคุณ ส่วนเรื่องสไลด์ เนื่องจากตัวเลขมีตัวเลขเยอะ  
จึงมีขนาดเล็ก

**คำถาม** คุณอนุรักษ ธีระเลิศเวไนย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง ตั้งข้อสังเกตว่าค่าสอบ  
บัญชีของเอพีสูงกว่าบริษัทอื่น เมื่อเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า การประเมินค่าสอบบัญชีต้องพิจารณาร่วมกันหลายปัจจัย  
เนื่องจากเอพี มีบริษัทลูกหลายบริษัท ค่าตรวจสอบจะสะท้อนจำนวนงานที่ผู้สอบ  
บัญชีต้องทำ ทั้งจำนวนรายการ จำนวนคู่ค้า ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วว่าอยู่ใน  
มาตรฐานเดียวกัน มีราคาที่เหมาะสมและเท่ากับปีที่ผ่านมา

**คำถาม** คุณณัฐชานันท์ ชาญศิริธนภัทร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

- 1) อยากทราบจุดแข็ง จุดอ่อนของเอพี เมื่อเทียบกับดีเวลลอปเปอร์รายอื่น
- 2) กลยุทธ์ที่ใช้ในการแข่งขันในปัจจุบัน และอนาคตที่คาดการณ์ได้ เช่น เรื่อง  
positionng เป็นต้น



**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า

1) เรื่องนี้เป็นเรื่องที่มีรายละเอียดมาก อาจไม่สามารถตอบได้ครอบคลุมทั้งหมดในการประชุมวันนี้ โดยคร่าวๆแล้วสิ่งที่เอพีแตกต่างชัดเจนจากบริษัทอื่นๆ คือ เรื่องการรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุน การบาลานซ์พอร์ตโฟลิโอ และการร่วมทุนกับ joint venture เป็นต้น

2) ในส่วน positioning ของสินค้าและบริการ เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความเปลี่ยนแปลงเร็วมาก เอพีจึงต้องวิ่งตามตลาดให้ทัน มีการปรับกลยุทธ์และดูแลตลาดในทุกไตรมาส เราเป็นบริษัทที่มีการปรับตัวเร็ว เพื่อตามตลาดให้ทัน อันเป็นกลยุทธ์ที่เรายึดถือมาโดยตลอด

**คำถาม** คุณปิยะ พจนทวีเกียรติ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า บริษัทมีนโยบายที่จะเข้าร่วมงาน opportunity day หรือไม่

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า งาน opportunity day ค่อนข้างจะเต็มตลอด อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามได้ในงานประชุมผู้ถือหุ้น

คุณกุลทิพา เสริมว่า หากผู้ถือหุ้นมีคำถาม สามารถสอบถามได้ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท จะมีส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่คอยตอบคำถามและอัปเดตข้อมูลการเงินของบริษัททุกไตรมาสลงในเว็บไซต์

**คำถาม** คุณวิภา สุวณิชย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามถึงช่องทางติดต่อในกรณีมีปัญหาเกี่ยวกับเอพี หรือผู้รับเหมา

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ บริษัทมีหน่วยงาน customer care ซึ่งมีช่องทางติดต่อได้ทั้ง โทรศัพท์ และ email เรามีกระบวนการในการรับเรื่องร้องเรียนทุกเรื่องและส่งต่อไปยังผู้ที่เกี่ยวข้อง มีคณะที่ทำงานที่จะตั้งใจและติดตามผล และบริษัทมีความพยายามที่จะเร่งกระบวนการให้รวดเร็วขึ้น

**คำถาม** คุณสาธิต วัชรพลากร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามประเด็นดังนี้

1) เคยได้ยินมาว่า ในช่วง 2-3 ปีหลังมานี้ ตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทยมีลูกค้าชาวจีนเป็นส่วนใหญ่ ถ้าเศรษฐกิจจีนชะลอตัวจะมีผลกระทบต่อธุรกิจคอนโดในไทยหรือไม่ อย่างไร

2) อยากทราบเหตุผลที่เอพีมีการเปิดตัวโครงการส่วนมากในไตรมาสที่ 2 และ 3

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ชี้แจงแต่ละประเด็น ดังนี้

1) ลูกค้าจีนในประเทศไทยมี 2 ลักษณะ คือ กลุ่มแรก ลูกค้าที่ซื้อเป็นจำนวนมาก 40-50% เพื่อนำไปขายทำกำไรต่อ กลุ่มสอง ลูกค้ารายย่อย ซึ่งประเภทแรกมีจำนวนน้อยลงแล้ว ส่วนลูกค้าประเภทที่สอง ยังคงมีอยู่ เนื่องจากประชากรจีนมี



จำนวนมากเป็นพันล้านคนประกอบกับเศรษฐกิจยังไม่ได้แยขนานนั้น ตลาด  
คอนโดมิเนียมจึงยังคงมีลูกค้าที่กำลังซื้อจริงอยู่ และเรื่องนี้เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่  
บริษัทไม่เปิดตัวโครงการจำนวนมากจนเกินไป เพื่อไม่ให้เป็นการฟุ้งพานักลงทุนจีน  
จนอาจเกิดความเสี่ยง

2) การเปิดตัวโครงการ ขึ้นกับการซื้อที่ดิน ระยะเวลาการพัฒนา ซึ่งใช้เวลาเป็นปี  
ส่วนใหญ่จึงมักจะเปิดตัวได้ในช่วงไตรมาส 2 และ 3 ไม่ได้เป็นสโตร์เฉพาะเจาะจง  
แต่ขึ้นกับระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนั้นๆ

**คำถาม** คุณศักดิ์ ตั้งศักดิ์สถิตย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามยอดขายของลูกค้า  
ต่างชาติ ในปี 2561 และในจำนวนนี้เป็นลูกค้าจีนเท่าไร

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ชี้แจงดังนี้ ยอดขายลูกค้าชาวจีน ไม่สามารถพิจารณาเป็นยอดรวมได้  
ต้องพิจารณาเป็นรายโครงการ ซึ่งในแต่ละโครงการก็มีจำนวนลูกค้าชาวจีนไม่  
เท่ากัน เช่น โครงการที่ลาดพร้าว มีลูกค้าชาวจีนไม่ถึง 10% โครงการที่พระราม 9 มี  
ลูกค้าชาวจีน 20-30% เช่นเดียวกับโครงการที่วิฑู

คุณกุลทิพา อธิบายเพิ่มเติมว่า ในส่วนของลูกค้าต่างชาติ (foreign portion) ในปี  
2561 คิดเป็นประมาณ 30% ของยอดขายคอนโดมิเนียม มูลค่าประมาณ 6,000  
ล้านบาท แต่ไม่สามารถลงรายละเอียดได้ว่าเป็นยอดขายจากลูกค้าชาวจีนเป็น  
จำนวนเท่าไร เพราะเรามีลูกค้าหลายเชื้อชาติ และต้องพิจารณาเป็นรายโครงการ

**คำถาม** คุณศักดิ์ สอบถามเพิ่มเติมว่า เงินดาวน์ที่เก็บจากลูกค้าต่างชาติที่เปอร์เซ็นต์  
และต้นทุนการเงินของโครงการร่วมทุนที่เปอร์เซ็นต์

**คำตอบ** คุณอนุพงษ์ ตอบว่า เงินดาวน์สำหรับลูกค้าต่างชาติอยู่ที่ประมาณ 30% ส่วนต้นทุน  
การเงินของบริษัทร่วมทุนอยู่ที่ 4% ซึ่งสูงกว่าของเอพี เนื่องจากบริษัทร่วมทุนไม่  
สามารถออกหุ้นกู้ได้ ต้องใช้เงินกู้ธนาคารและออกตราสารหนี้ระยะสั้น แต่เอพี  
สามารถออกหุ้นกู้ได้ จึงมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า

ไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นเพื่อพิจารณา รศ. ดร. นริศ ชัยสุตร ประธานกรรมการ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้อง และปิดประชุมเมื่อเวลา 16.45 น.

ลงชื่อ ...../S/.....ประธานกรรมการ  
(รศ. ดร. นริศ ชัยสุตร)

ลงชื่อ ...../S/.....เลขาธิการคณะกรรมการ  
(นายประมาศ ขวัญชื่น)