

## ส่วนที่ 1: การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 ที่มา การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ และวิสัยทัศน์ของกลุ่มบริษัท

##### ที่มา

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) 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 บริษัทถือหุ้นร้อยละ 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 จากร้อยละ 19.8 ที่บริษัทถืออยู่เดิม เพิ่มเป็นร้อยละ 64.73 อย่างไรก็ตาม ในปี 2548 บริษัทได้ปรับโครงสร้างการประกอบธุรกิจและโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย เพื่อให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงทยอยลดสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท พรินซ์ จำกัด (มหาชน) จนหมดในเดือนพฤศจิกายน 2555 เพื่อให้โครงสร้างธุรกิจของบริษัทเน้นที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

##### วัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาว

บริษัทได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทไว้ โดยสะท้อนออกมาทางวิสัยทัศน์และภารกิจที่เรามุ่งมั่นและยึดถือเป็นแนวทางเรื่อยมา ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาบททวนวิสัยทัศน์ ภารกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ต่างๆเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการติดตามดูแลให้มีการนำไปปฏิบัติ เพื่อสร้างเป้าหมายร่วมกันขององค์กรอย่างเป็นรูปธรรม สำหรับในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทไว้ ดังนี้

##### วิสัยทัศน์

เราจะเป็นที่ยอมรับในฐานะผู้กำหนดทิศทางในการอยู่อาศัยด้วยความคิดสร้างสรรค์ เพื่อตอบสนองความต้องการในการอยู่อาศัย และถึงพร้อมด้วยคุณภาพทั้งสินค้าและบริการ

##### ภารกิจ

การเป็นองค์กรที่ไวต่อการตอบสนอง เข้าใจถึงความต้องการของลูกค้า และพร้อมที่จะตอบสนองกับความต้องการนั้นๆ อย่างรวดเร็ว

PC.

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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

### เหตุการณ์สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

2560	<p><b>เดือนพฤษภาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 509,000,000 บาท จากเดิม 6,110,408,010 บาท เป็น 6,619,408,010 บาท</li> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 3 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท</li> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 3 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 901,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 903,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนกรกฎาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 6,619,408,010 บาท เป็น 7,619,408,010 บาท</li> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 6 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 7 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>บจก. เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 90.5 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 49,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 50,000,000 บาท และต่อมาได้จัดทะเบียนแก้ไขที่ตั้งสำนักงานใหญ่และเพิ่มสาขา</li> </ul> <p><b>เดือนกันยายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 4 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท</li> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 5 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนตุลาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 8 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 9 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท</li> </ul>
------	---

147.

	<p>และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 4 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 471,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 473,000,000 บาท</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 5 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 165,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 167,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนพฤศจิกายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. อารีย์ 1 ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ตเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● บจก. อารีย์ 2 ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ตเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● บจก. เอพี (เอกมัย) บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200,000,000 บาท จากเดิม 220,000,000 บาท เป็น 420,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนธันวาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เข้าไปถือหุ้นใน บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) ในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000,000 บาท จากเดิม 7,619,408,010 เป็น 9,619,408,010 บาท</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 6 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 150,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 151,000,000 บาท</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 8 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วน ร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท</li> </ul>
2561	<p><b>เดือนมกราคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 8 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 391,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 เป็น 393,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนกุมภาพันธ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 9 จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เดอะพาวเวอร์เฮาส์</li> </ul> <p><b>เดือนมีนาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 10 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 11 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>

๒๕๖

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 12 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 7 จัดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)</li> </ul> <p><b>เดือนพฤษภาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. ดอกแก้ว เรียวเอสเตท ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ขายหุ้นของ บจก. เดอะพาวเวอร์เฮาส์ ("PH") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทมีอัตราส่วนการถือหุ้นใน PH ร้อยละ 99.99) ให้กับ บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ตเนอร์ส ("SAP") ถือหุ้นโดย บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ร้อยละ 99.99 (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท)</li> <li>● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ได้แก่ บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก) บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) และ บจก. เอพี เอ็มอี (สุภูมิวิท) จำนวนร้อยละ 51 คืนจาก MEC Thailand Investment PTE LTD ("MTI") ประเทศสิงคโปร์ โดยอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทภายหลังจากการซื้อหุ้นคืนคือร้อยละ 99.99</li> </ul> <p><b>เดือนมิถุนายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เดอะพาวเวอร์เฮาส์ จัดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. วารี ดิจิตอล</li> <li>● บจก. ดอกแก้ว เรียวเอสเตท จัดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เอพี เอ็มอี 14</li> <li>● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด ("MJRT") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 14 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRT จะถือหุ้นในอัตราร้อยละ 49</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 14 บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนกรกฎาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 14 บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 410,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 412,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนสิงหาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี (สุภูมิวิท) จัดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>● บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013) จัดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>● บจก. วารี ดิจิตอล ซึ่งมี บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ตเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 29,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 30,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนกันยายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. ซ่อมบ้าน จัดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ และเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 4,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 5,000,000 บาท</li> </ul>
--	---

147.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ บริษัทย่อยซึ่งมี บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 29,000,000 บาท จากเดิม 10,000,000 บาท เป็น 39,000,000 บาท</li> <li>● บจก. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ตเนอร์ส บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 29,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 30,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนพฤศจิกายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.97 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 250,000,000 บาท จากเดิม 50,000,000 บาท เป็น 300,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนธันวาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี (อโศก) จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>● บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011) จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 15 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
2562	<p><b>เดือนกุมภาพันธ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 16 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 17 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 18 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> <p><b>เดือนมีนาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ได้แก่ บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ 2015 จำนวนร้อยละ 51 คืน จาก MEC Thailand Investment PTE LTD ("MTI") ประเทศสิงคโปร์ โดยอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทภายหลังจากการซื้อหุ้นคืนคือร้อยละ 99.99</li> </ul> <p><b>เดือนพฤษภาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,500,000,000 บาท จากเดิม 500,000,000 บาท เป็น 2,000,000,000 บาท</li> <li>● บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,104,166,100 บาท จากเดิม 895,833,900 บาท เป็น 2,000,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนมิถุนายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท จากเดิม 9,619,408,010 บาท เป็น 10,619,408,010 บาท</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด (“MJRT”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 12 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRT จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49</li> <li>• บจก. เอพี เอ็มอี 12 บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 617,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 เป็น 618,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนสิงหาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บจก. เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>• บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> </ul> <p><b>เดือนกันยายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บจก.เอพี เอ็มอี 19 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• บจก.เอพี เอ็มอี 20 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด (“MJRT”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 10 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRT จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49</li> <li>• บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด (“MJRT”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 15 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRT จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49</li> <li>• บจก. ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000,000 บาท จากเดิม 10,619,408,010 เป็น 12,619,408,010 บาท</li> <li>• บจก. เอพี เอ็มอี 10 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท</li> <li>• บจก. เอพี เอ็มอี 15 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 693,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 694,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนตุลาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บจก. เอพี เอ็มอี 10 บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 387,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 เป็น 389,000,000 บาท</li> <li>• บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ได้แก่ บจก. เอพี (เอกมัย) จำนวนร้อยละ 51 คืนจากบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด (“MJRT”) โดยอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทภายหลังจากการซื้อหุ้นคืนคือร้อยละ 99.99</li> </ul>
--	--

	<p><b>เดือนพฤศจิกายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด ("MJRT") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 16 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRT จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49</li> <li>● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด ("MJRT") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 17 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRT จะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 16 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 113,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 114,000,000 บาท</li> <li>● บจก. เอพี เอ็มอี 17 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 186,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 187,000,000 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนธันวาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บจก. เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.05 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200,000,000 บาท จากเดิม 300,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท</li> <li>● บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ บริษัทย่อยซึ่งมี บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 11,000,000 บาท จากเดิม 39,000,000 บาท เป็น 50,000,000 บาท</li> <li>● บจก. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 11,000,000 บาท จากเดิม 30,000,000 บาท เป็น 41,000,000 บาท</li> <li>● บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 11,000,000 บาท จากเดิม 5,000,000 บาท เป็น 16,000,000 บาท</li> </ul>
--	--

K.T.

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### การประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบด้วย บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) และบริษัทย่อยจำนวน 40 บริษัท โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

- ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(1) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้	(18) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)
(2) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)	(19) บจก. ไทยบิกเบลลี
(3) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)	(20) บจก. เอพี เอ็มอี 8*
(4) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)	(21) บจก. อารีย์ 1
(5) บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	(22) บจก. อารีย์ 2
(6) บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์	(23) บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)
(7) บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส	(24) บจก. เอพี เอ็มอี 10*
(8) บจก. เอพี (เอกมัย)	(25) บจก. เอพี เอ็มอี 11
(9) บจก. เอพี (เพชรบุรี)*	(26) บจก. เอพี เอ็มอี 12*
(10) บจก. เอพี (รัชโยธิน)*	(27) บจก. เอพี เอ็มอี 14*
(11) บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์*	(28) บจก. เอพี เอ็มอี 15*
(12) บจก. เอพี เอ็มอี 1*	(29) บจก. เอพี เอ็มอี 16*
(13) บจก. เอพี เอ็มอี 2*	(30) บจก. เอพี เอ็มอี 17*
(14) บจก. เอพี เอ็มอี 3*	(31) บจก. เอพี เอ็มอี 18
(15) บจก. เอพี เอ็มอี 4*	(32) บจก. เอพี เอ็มอี 19
(16) บจก. เอพี เอ็มอี 5*	(33) บจก. เอพี เอ็มอี 20
(17) บจก. เอพี เอ็มอี 6*	

\* บริษัทร่วมทุนกับมิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมระหว่างบริษัทต่อมิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ปเท่ากับร้อยละ 51 ต่อร้อยละ 49

107.



- ดำเนินธุรกิจประเภทบริหารโครงการ
  - (34) บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ดำเนินธุรกิจประเภทนายหน้าตัวแทน ซื้อขายเช่าอสังหาริมทรัพย์
  - (35) บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สุมาร์ท จำกัด
- ดำเนินธุรกิจประเภทรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม
  - (36) บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด
- ดำเนินธุรกิจด้านการศึกษา
  - (37) บริษัท เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด
  - (38) SEAC (Singapore) Pte., Ltd.
- ดำเนินธุรกิจบริการ
  - (39) บริษัท เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ จำกัด
  - (40) บริษัท วารี ดิจิตอล จำกัด

๒๓.

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

## บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ▼	ธุรกิจอื่น ▼	บริษัทร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ ▼
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ 99.97%	บจก. กรุงเทพ ซิตี้สแมร์ก (นายหน้า ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) 99.99%	ถือหุ้นโดย AP 51.00%
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) 99.99%	บจก. สมาร์ก เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ (บริหารโครงการ) 99.99%	บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) 99.99%	บจก. เอสอีเอเซีย สิตาเวชั่น เอ็นเตอร์ (ผิอบรม) 99.05%	ถือหุ้นโดย บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ 99.99%
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) 99.99%	SEAC (SINGAPORE) PTE., LTD (ผิอบรม) 100.00%	บจก. เอพี (เพชรบุรี)
บจก. ไทยบิกเบสส์ 99.99%	บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ (บริการ) 99.99%	บจก. เอพี เอ็มอี 1
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) 99.99%	บจก. วาซี ดีจิสทอล (บริการ) 99.99%	บจก. เอพี เอ็มอี 2
บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ 99.99%		บจก. เอพี (รัชโยธิน)
→ บจก. เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 3
→ บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 4
บจก. กองหล่อ เรสซิเดนซ์ 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 5
→ บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 6
→ บจก. อาร์ซี 1 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 8
→ บจก. อาร์ซี 2 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 10
บจก. เอพี (เอกมัย) 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 12
บจก. เอพี เอ็มอี 11 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 14
บจก. เอพี เอ็มอี 18 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 15
บจก. เอพี เอ็มอี 19 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 16
บจก. เอพี เอ็มอี 20 99.99%	→ แทนการถือหุ้นโดยบริษัทในเครือ	บจก. เอพี เอ็มอี 17

107.

#### 1.4 ความสำคัญกับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ไม่มี

kt.

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แยกตามส่วนงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ปี 2562		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์						
รายได้จากส่วนงานแนวราบ	18,144.6	75.7	17,521.4	64.1	13,197.6	59.0
รายได้จากส่วนงานแนวสูง	4,227.2	17.6	8,678.7	31.8	7,926.1	35.5
รายได้จากการขายที่ดิน	307.0	1.3	-	-	-	-
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	22,678.8	94.6	26,200.1	95.9	21,123.7	94.5
2. รายได้ค่าบริการจัดการและรายได้ค่าบริการ	1,123.4	4.7	1,070.6	3.9	1,052.0	4.7
3. รายได้อื่น	164.5	0.7	64.4	0.2	173.7	0.8
รวมรายได้	23,966.7	100.0	27,335.1	100.0	22,349.4	100.0

หมายเหตุ: เนื่องจากมีการบังคับใช้มาตรฐานทางการเงินฉบับใหม่ (มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15) ผลการดำเนินงานของปี 2561 จึงถูกปรับปรุงใหม่

## 2.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมซึ่งโครงการที่พัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยสรุปดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

แบรนด์	จำนวนโครงการ	จำนวนแปลง	มูลค่าโครงการ	% จำนวนแปลงที่ขาย	มูลค่าโครงการคงเหลือ
<b>กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย</b>					
<b>บ้านเดี่ยว</b>					
Centro	20	4,297	25,989	55%	11,597
City	11	1,329	16,109	60%	7,673
Mind	3	203	1,769	94%	100
Palazzo	1	52	1,815	38%	1,117
<b>ทาวน์เฮาส์</b>					
District	1	36	468	64%	169
Pleno	31	8,997	28,009	45%	15,346
THE SONNE	1	56	713	16%	598
บ้านกลางเมือง	18	3,544	19,801	47%	10,982
<b>คอนโดมิเนียม</b>					
Aspire	8	8,115	18,530	84%	3,284
COO	1	448	650	89%	71
Vittorio	1	88	3,200	100%	-
รวมกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	96				50,937

127.

แบรนด	จำนวนโครงการ	จำนวนแปลง	มูลค่าโครงการ	% จำนวนแปลงที่ขาย	มูลค่าโครงการคงเหลือ
<b>กลุ่มกิจการร่วมค้า</b>					
คอนโดมิเนียม	11	12,416	65,800	71%	20,099
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>107</b>				<b>71,036</b>

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 2.2. การตลาดและการแข่งขัน

### สรุปภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ค่อนข้างจะแตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลาของปี ก่อนที่จะมีการบังคับใช้มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยธนาคารแห่งประเทศไทยในเดือนเมษายน ภาพรวมตลาดทั้งในแง่ของยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ยังคงเป็นไปอย่างคึกคัก อย่างไรก็ตามตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 สถานการณ์ตลาดเริ่มซบเซาทั้งจากอุปสงค์บางส่วนที่ถูกดึงไปในไตรมาสที่ 1 การบังคับใช้มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยเศรษฐกิจมหภาค ยอดขายของหลายๆโครงการเป็นไปอย่างเชื่องช้าและผู้ประกอบการหลายรายตัดสินใจที่จะชะลอการเปิดโครงการใหม่ รวมถึงอุปสงค์ที่จากลูกค้าในและต่างประเทศก็ลดลงจากปัจจัยต่างๆ ที่ไม่เอื้ออำนวยกับสภาวะตลาด โดยสรุปได้ดังนี้ 1.) การชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 2.5<sup>1</sup> 2.) มาตรการกำกับดูแลและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยรวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ 3.) ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงโดยคิดเป็นร้อยละ 78.7<sup>2</sup> ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) 4.) การแข็งค่าของค่าเงินบาทเมื่อเปรียบเทียบกับสกุลเงินหลัก (โดยเฉพาะสกุลเงินดอลลาร์และเงินหยวน) และ 5.) สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และทำให้การบริโภคและการลงทุนภายในประเทศชะลอตัวลง

จากข้อมูลของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (ตารางที่ 1) ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2562 ลดลงจากปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 6.7 มีเพียงบ้านเดี่ยวที่ยังคงเปิดตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 ในขณะที่การเปิดตัวทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมลดลงร้อยละ 10.0 และร้อยละ 7.9 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาเพิ่มเติมในรายละเอียด ในครึ่งปีแรกของปี 2562 มีการเปิดตัวโครงการทั้งหมด 48,513 ยูนิต ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปีก่อน แต่หลังจากเห็นปฏิริยาตอบสนองของตลาดภายหลังการบังคับใช้มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 2 ผู้ประกอบการหลายรายตัดสินใจที่จะเลื่อนการเปิดตัวโครงการ ดังนั้น ภาพรวมการเปิดตัวในครึ่งปีหลังของปี 2562 จึงหดตัวถึงร้อยละ 20.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยเปิดตัวทั้งหมด 56,865 ยูนิต เมื่อแยกพิจารณาตามประเภทของสินค้าพบว่า การเปิดตัวที่ลดลงมากจากคอนโดมิเนียมเป็นหลักซึ่งลดลงร้อยละ 29.7 เมื่อเทียบกับครึ่งปีหลังของปี 2561 ในขณะที่บ้านเดี่ยวยังคงเปิดตัวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ทาวน์เฮาส์ก็เปิดตัวลดลงโดยทั้งปี 2562 ลดลงร้อยละ 10.0 เนื่องจากมีการเปิดตัวเป็นจำนวนมากติดต่อกันในช่วง 2-3 ปีก่อนหน้า ประกอบกับฐานลูกค้าของสินค้าประเภททาวน์เฮาส์มีความอ่อนไหวต่อความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ

107.

<sup>1</sup> แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, มกราคม 2563, “รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2562”

<sup>2</sup> แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, มกราคม 2563, “รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2562”

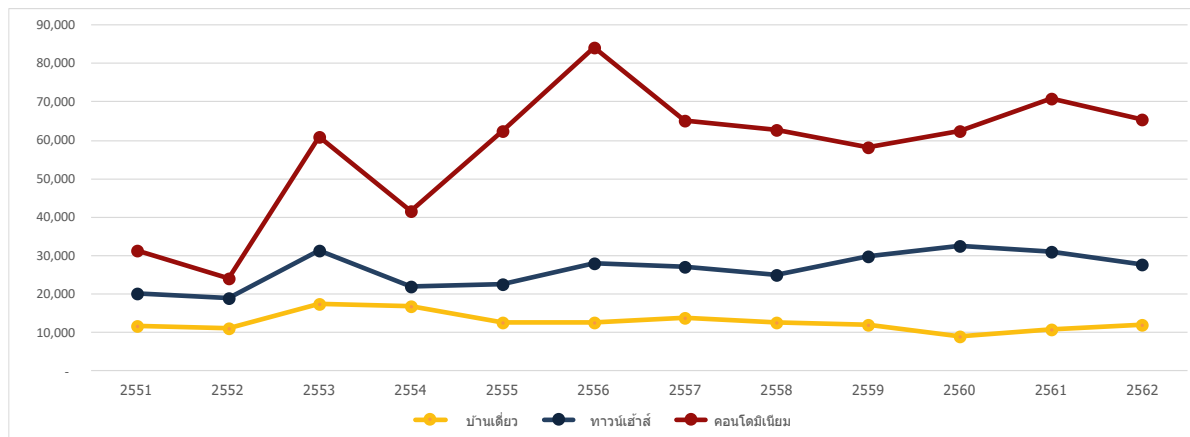
ตารางที่ 1: การเปิดตัวโครงการในปี 2562 เปรียบเทียบกับปี 2561

ประเภท	ครึ่งปีแรก 2561	ครึ่งปีหลัง 2561	2561
บ้านเดี่ยว	4,478	6,489	10,967
ทาวน์เฮ้าส์	12,185	18,729	30,914
คอนโดมิเนียม	24,874	46,159	71,033
รวม	41,537	71,377	112,914
ประเภท	ครึ่งปีแรก 2562	ครึ่งปีหลัง 2562	2562
บ้านเดี่ยว	5,017	7,104	12,121
ทาวน์เฮ้าส์	10,492	17,324	27,816
คอนโดมิเนียม	33,004	32,437	65,441
รวม	48,513	56,865	105,378
ประเภท	%การเปลี่ยนแปลง		
บ้านเดี่ยว	12.0%	9.5%	10.5%
ทาวน์เฮ้าส์	-13.9%	-7.5%	-10.0%
คอนโดมิเนียม	32.7%	-29.7%	-7.9%
รวม	16.8%	-20.3%	-6.7%

แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสเทค แอฟแฟร์ส จำกัด

เราเห็นความแตกต่างที่ชัดเจนระหว่างการเปิดตัวโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม โดยปกติแล้วการเปิดตัวโครงการแนวราบจะสอดคล้องกับอุปสงค์ในตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ใกล้เคียงกันในแต่ละปี ในทางกลับกัน การเปิดตัวคอนโดมิเนียมจะแปรผันตามสถานะทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม สำหรับคอนโดมิเนียมแล้ว ผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะมีความยืดหยุ่นมากกว่า และปรับแผนการเปิดตัวให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่มีในตลาด กลไกดังกล่าวส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวเพราะจะช่วยป้องกันการเกิดภาวะสินค้าล้นตลาด (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2: การเปิดตัวโครงการย้อนหลังตั้งแต่ปี 2551 – 2562 (ยูนิต)



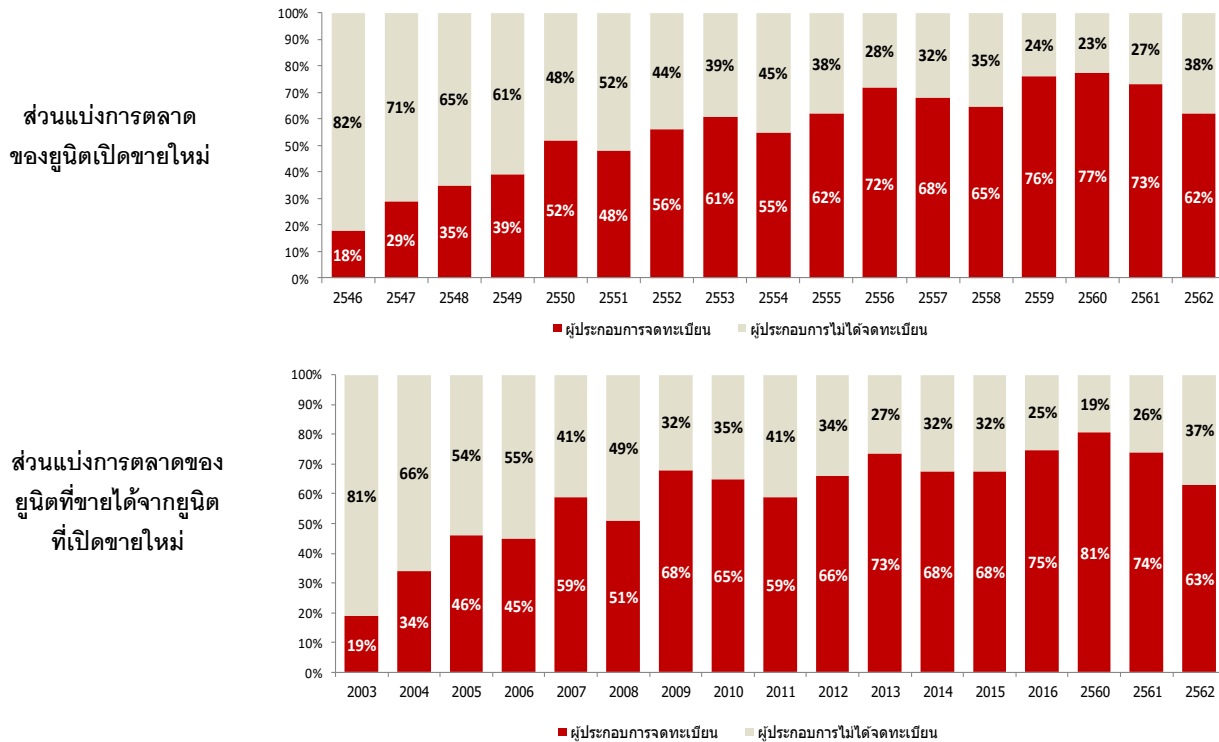
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562
แนวราบ	31,950	30,236	48,718	38,696	35,223	40,836	40,966	37,564	42,078	41,601	41,881	39,937
บ้านเดี่ยว	11,707	11,157	17,353	16,824	12,720	12,789	13,830	12,564	12,146	9,056	10,967	12,121
ทาวน์เฮ้าส์	20,243	19,079	31,365	21,872	22,503	28,047	27,136	25,000	29,932	32,545	30,914	27,816
คอนโดมิเนียม	31,322	23,993	60,972	41,492	62,548	84,250	65,298	62,833	58,350	62,501	71,033	65,441
รวม	63,272	54,229	109,690	80,188	97,771	125,086	106,264	100,397	100,428	104,102	112,914	105,378
%การเติบโต	-14.5%	-14.3%	102.3%	-26.9%	21.9%	27.9%	-15.0%	-5.5%	0.0%	3.7%	8.5%	-6.7%

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

เมื่อพิจารณาจำนวนการเปิดโครงการใหม่และขายได้ของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนและไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (ตารางที่ 3) พบว่าในปี 2562 ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงรักษาส่วนแบ่งส่วนใหญ่ในตลาด โดยจำนวนยูนิตที่เปิดใหม่และขายได้ของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อเปรียบเทียบกับทั้งตลาดคิดเป็นร้อยละ 62 และร้อยละ 63 ตามลำดับ แม้ว่าสัดส่วนของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 แต่มีสาเหตุมาจากการเปิดตัวโครงการขนาดใหญ่

ใหญ่อย่างขานเมืองโครงการหนึ่งโดยผู้ประกอบการที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และมีราคาต่อหน่วยประมาณ 1 ล้านบาท ทำให้ภาพรวมของตลาดบิดเบือนไป

ตารางที่ 3: ส่วนแบ่งตลาดระหว่างผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



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

ความสามารถในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลง ความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการเข้าถึงเงินทุนเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จ และมีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้หลายรูปแบบ จึงทำให้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า และมีความได้เปรียบด้านการเงิน ในด้านการแข่งขัน ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงครองตลาดจากการที่มีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และเข้าถึงทรัพยากรมนุษย์ได้ดีกว่า

### กลยุทธ์การแข่งขัน

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา หลายธุรกิจในประเทศไทยต่างเร่งที่จะทรานส์ฟอร์ม (Transform) เพื่อหนีจากดิจิทัลดิสรัปชัน (Digital Disruption) ที่ถาโถมเข้ามาแบบไม่ทันตั้งตัว ความสะดวกรวดเร็วจากเทคโนโลยีส่งผลกระทบไปในวงกว้าง โดยเฉพาะภาคธุรกิจที่ไม่ปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้า หรือบริการของตัวเองให้ก้าวทันกระแส แต่การเปลี่ยนโฉมองค์กรไปสู่โมเดลใหม่ไม่ใช่เรื่องง่ายที่จะทำได้เพียงข้ามคืน

สำหรับ เอพี (ไทยแลนด์) เราใช้เวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ในการเตรียมความพร้อมเพื่อรับมือกับ Unknown Competitor ซึ่งในปี 2019 ที่ผ่านมามีชื่อเป็น The Year Of Make It Happen หรือปีแห่งการลงมือทำจริง มีสิ่งใหม่ๆ เกิดขึ้นมากมายที่ส่งผลกระทบต่อการเดินทางไปข้างหน้า ไม่ว่าจะเป็นการประกาศปรับวิสัยทัศน์ใหม่ที่ยกระดับรูปแบบการดำเนินธุรกิจให้ดำเนินธุรกิจมากกว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการปักธงที่จะเป็นองค์กรที่สร้าง “คุณภาพชีวิตที่ดี” ให้กับทุกคนในสังคม ด้วยการเปิดตัว 3 ภาคธุรกิจใหม่ (Disruptive Business) ได้แก่ 1) VAARI ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการสร้างระบบนิเวศที่สนับสนุนการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต 2) CLAYMORE ดำเนินธุรกิจสร้างและผลักดันนวัตกรรมดีไซน์ที่ตอบโจทย์ความต้องการที่ยังไม่ถูกค้นพบ และ 3) SEAC ดำเนินธุรกิจในการดีสรัปวิธีการเรียนรู้ของคนในองค์กรและคนในสังคมด้วยกระบวนการใหม่ๆ ผ่านความร่วมมือจากสถาบันระดับโลก เพื่อสร้างโอกาสใหม่ๆ ให้กับธุรกิจ นอกเหนือจากภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Property Agent) ภายใต้ชื่อ “BC (บีซี)” ที่ให้บริการรับฝากขาย

107.

ฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกรูปแบบ และธุรกิจบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Property Management) ภายใต้ชื่อ “SMART (สมาร์ท)” โดยเรามุ่งหวังว่าทุกภาคธุรกิจภายใต้ AP Thailand Group นี้จะสานต่อวิสัยทัศน์ในการส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีได้อย่างสมบูรณ์และลงตัว

ทั้งนี้ หนทางในการไปถึงวิสัยทัศน์ในการส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีนั้นมีความท้าทายหลัก 3 ประการที่เราจะต้องตระหนัก ต้องบริหารจัดการ และต้องเตรียมการทุกอย่างให้พร้อม นั่นคือ 1. โลกที่กำลังดิ้นรนและทุกอย่างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว คำถาม คือ เราจะนำ Technology มาช่วยสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้เกิดขึ้นได้อย่างไร 2. เราจะรู้จักและพัฒนานวัตกรรมให้สอดคล้องและตอบรับกับความต้องการที่ยังไม่ถูกค้นพบที่แตกต่างกันของคนในสังคมได้อย่างไร และ 3. เราจะพัฒนาความรู้ ความสามารถของคนในองค์กรและคนในสังคมให้ก้าวทันกระแสดิจิทัลได้อย่างไร ดังนั้นการขยายขององค์กรสู่ 3 ภาคธุรกิจใหม่ล่าสุดของเราจึงช่วยตอบโจทย์และเติมเต็มให้วิสัยทัศน์ในการมอบคุณภาพชีวิตแก่คนในสังคมให้เป็นผลสำเร็จ อีกทั้งยังช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของเอพีแข็งแกร่งยิ่งขึ้น

ส่งผลให้ปัจจุบัน AP Thailand Group ประกอบด้วย 6 รูปแบบการดำเนินธุรกิจ

1. **AP Thailand (เอพี ไทยแลนด์):** ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับคนเมือง โดยมุ่งเน้นการพัฒนาสินค้าที่หลากหลาย ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ภายใต้ความมุ่งมั่นสร้างสรรค์อย่างมีสำนึกรับผิดชอบต่อ ด้วยการออกแบบและส่งมอบผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์และบริการที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพ ตั้งแต่การดีไซน์ที่โดดเด่น ด้วยพื้นที่ชีวิตและพื้นที่ใช้สอยที่สะดวกสบาย ทำเลที่ตั้งที่เยี่ยม รวมไปถึงคุณภาพในการก่อสร้างทุกๆ โครงการมากกว่า 200 แห่งคือความเชื่อมั่น และเอพียังไม่หยุดนิ่งที่จะคิดค้นนวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ผ่านกระบวนการความคิดที่ลึกซึ้ง เพื่อให้ทุกตารางนิ้วของพื้นที่ชีวิตในเครือเอพี สามารถตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของคนเมือง รองรับการใช้ชีวิตทั้งในวันนี้และอนาคตอย่างแท้จริง
2. **BC (บีซี):** ที่ปรึกษาด้านการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใจกลางเมืองแบบครบวงจร มีวิสัยทัศน์สำคัญในการเป็น “One Stop Service for Property Solutions” ที่ให้บริการครอบคลุมทุกเรื่องด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการรับฝากขาย ปลดปล่อยเช่า และการหาผู้ซื้อคอนโดมิเนียม รวมถึงยังให้คำปรึกษาเรื่องการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุนที่คุ้มค่า สอดรับกับความต้องการของทั้งนักลงทุนและลูกค้าทุกกลุ่ม โดยไม่จำกัดเพียงสินค้าของเอพี
3. **SMART (สมาร์ท):** บริษัทบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ดำเนินการอย่างอิสระ โดยมีผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมากกว่า 1,000 คน ด้วยประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ส่งผลให้วันนี้ SMART ได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการคุณภาพชีวิตในโครงการต่างๆ ที่ไม่ใช่แค่เฉพาะเครือเอพีกว่า 55,000 ครอบคลุม ในกว่า 200 โครงการ ซึ่งก้าวต่อไปของ SMART จะยังคงเดินหน้าขยายขอบเขตการให้บริการเพื่อเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง
4. **บริษัท วารี จำกัด:** ดำเนินธุรกิจสร้างระบบนิเวศที่สนับสนุนการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต (Life Management Ecosystem) ที่จะมาจุดประกายคุณภาพชีวิตในวันข้างหน้าให้มีประสิทธิภาพ สร้างสรรค์สังคมแห่งการอยู่อาศัยในอุดมคติให้เกิดขึ้น ลดทอนความซ้ำซ้อนที่เป็น Pain (ปัญหา) ของผู้อยู่อาศัยในวันนี้ และมอบประสบการณ์ใหม่ที่ยกระดับรูปแบบการดำเนินชีวิตให้ดียิ่งขึ้น ผ่านนวัตกรรมดีไซน์ที่เข้าถึงทุกไลฟ์สไตล์ของคนในสังคม
5. **บริษัท เคลย์มอร์ จำกัด:** ดำเนินธุรกิจการพัฒนานวัตกรรมดีไซน์เพื่อตอบโจทย์ความต้องการที่ยังไม่ถูกค้นพบของคนในสังคม ผ่านการสร้างทีมนวัตกรรมที่มีจิตวิญญาณในการเป็นผู้ประกอบการให้เกิดขึ้นภายในองค์กร มีบทบาทหน้าที่สำคัญในการเป็น Innovation Lab ต่อยอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เดิมไปสู่ธุรกิจใหม่ โดยมีเป้าหมายให้นวัตกรรมที่คิดค้น จับต้องได้ และใช้งานได้จริง
6. **SEAC (เอสอีเอซี):** ศูนย์พัฒนาและส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตแห่งภูมิภาคอาเซียน ดำเนินธุรกิจในการจัดสร้างวิธีการเรียนรู้ของคนในองค์กรและคนในสังคมด้วยกระบวนการใหม่ๆ มุ่งพัฒนาความพร้อม ความสามารถของคนให้ก้าวทันต่อการเปลี่ยนแปลงของโลกในวันนี้และอนาคต โดยได้รับความร่วมมือจากสถาบันระดับโลก อาทิ Stanford University ที่มีมุมมองในเรื่องการเรียนรู้ตรงกัน เพื่อช่วยยกระดับขีดความสามารถและกระบวนการคิดของผู้คนในเมืองไทยและระดับภูมิภาคให้มีศักยภาพทัดเทียมผู้นำระดับโลก

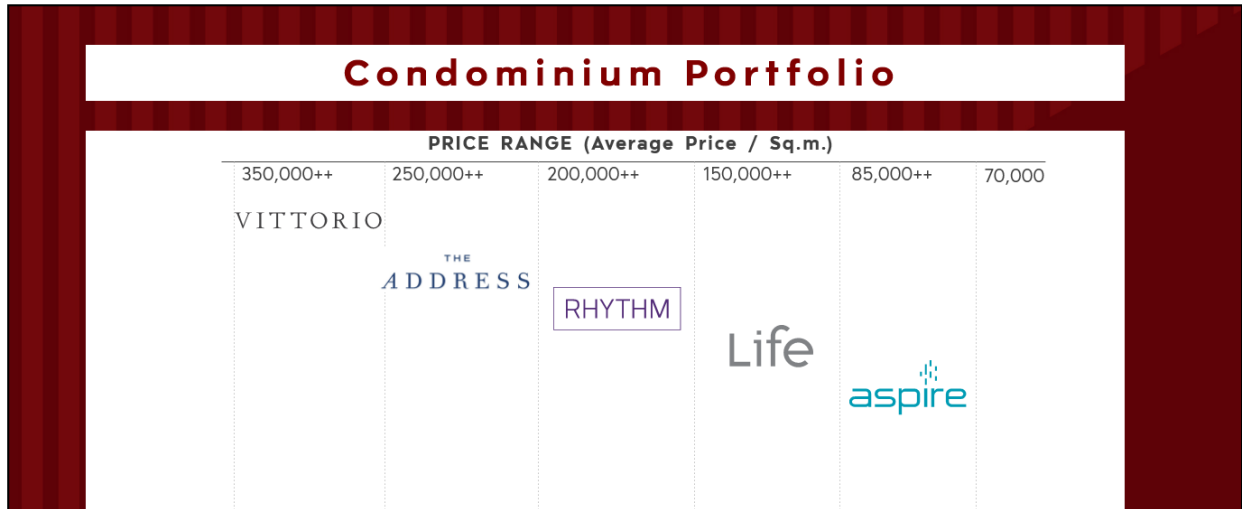
141.



### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งอยู่ในระดับกลางบน โดยบริษัทได้พัฒนาโครงการที่หลากหลาย เพื่อรองรับความต้องการที่ต่างกันของครอบครัวคนเมือง ตลอดจนการกำหนดแพ็คเกจราคาขายให้สอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนชำระในยุคปัจจุบัน

สินค้ากลุ่มคอนโดมิเนียมจำนวน 5 แปรณต์ พัฒนาขึ้นเพื่อตอบรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนเมืองด้วยแพ็คเกจราคาขายที่เริ่มต้นตั้งแต่ 80,000 - 350,000 ต่อตารางเมตรขึ้นไป



สินค้าหลักกลุ่มบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม จำนวน 6 แปรณต์ พัฒนาขึ้นเพื่อตอบรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวคนเมืองรุ่นใหม่ไปจนถึงครอบครัวใหญ่ ด้วยแพ็คเกจราคาขายที่เริ่มต้นตั้งแต่ 2.2 – 60 ล้านบาท

**TO MEET THE NEEDS OF PEOPLE IN EVERY STAGE OF LIFE**

**SERENE WELLNESS**

**DREAMOLUTIONER**

**UNIQUENESS**

**Luxury** THE PALAZZO [19-60mb]

**Builder** THE CITY CENTRO [5.3-43mb] [3-15mb]

**Entry** THE SONNE บ้านกลางเมือง [10-16mb] [4-11mb]

Pleno [2.2-4mb]

โครงการของบริษัทครอบคลุมในทุกประเภท อันได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม โดยการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยนี้จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมทางการตลาดของทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ โดยสำหรับทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว บริษัทจะเน้นที่ตั้งอยู่ในรอบชั้นในของกรุงเทพมหานคร หรือเขตศูนย์กลางธุรกิจและชุมชนบริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมจะอยู่ในเมืองเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวกรวดเร็ว โดยโครงการทั้งหมดที่มีอยู่รวมถึงที่กำลังจะเปิดขายประกอบด้วยแบรนด์ดังต่อไปนี้

14.

โครงการ	ประเภท	ช่วงราคา	อายุกลุ่มลูกค้า
DISTRICT	ออฟฟิศ	8 - 20 ล้านบาท	35 - 55 ปี
The Sonne	ทาวน์เฮ้าส์	10 - 16 ล้านบาท	35 - 45 ปี
บ้านกลางเมือง	ทาวน์เฮ้าส์	4 - 11 ล้านบาท	28 - 50 ปี
บ้านกลางเมือง CLASSE	ทาวน์เฮ้าส์	12 - 30 ล้านบาท	35 - 50 ปี
Pleno	ทาวน์เฮ้าส์	2.2 - 4 ล้านบาท	26 - 45 ปี
The Palazzo	บ้านเดี่ยว	19 - 60 ล้านบาท	35 - 55 ปี
SOUL	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	12 - 56 ล้านบาท	35 - 55 ปี
CENTRO	บ้านเดี่ยว	3 - 15 ล้านบาท	30 - 45 ปี
THE CITY	บ้านเดี่ยว	5.3 - 43 ล้านบาท	35 - 50 ปี
MIND	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	7 - 15 ล้านบาท	35 - 50 ปี
VITTORIO	คอนโดมิเนียม	280,000 บาท/ตร.ม. ขึ้นไป	35 - 50 ปี
The Address	คอนโดมิเนียม	200,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	30 - 50 ปี
RHYTHM	คอนโดมิเนียม	120,000 - 215,000 บาท/ตร.ม.	25 - 45 ปี
Life	คอนโดมิเนียม	90,000 - 150,000 บาท/ตร.ม.	25 - 45 ปี
Aspire	คอนโดมิเนียม	80,000 - 90,000 บาท/ตร.ม.	25 - 35 ปี

### การตลาดและการจัดจำหน่าย

วันนี้สื่อโซเชียลมีเดียมีประสิทธิภาพมากด้วยรูปแบบของสื่อที่เข้าถึงผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งเอพีเราให้ความสำคัญกับการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ค่อนข้างมาก นอกจากจุดเด่นที่รวดเร็วเข้าถึงข้อมูลได้ทุกที่ทุกเวลาแล้ว การนำเสนอข้อมูลก็ทำได้หลากหลายรูปแบบ ใส่ได้ทั้งเสียงและภาพเคลื่อนไหวไม่มีข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่หรือลูกเล่นภายใต้งบประมาณที่คุ้มค่า บริษัทฯใช้เครื่องมือออนไลน์ที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการโฆษณาผ่าน Google ไซเลียลมีเดียอย่าง Facebook และ Instragram เว็บแบนเนอร์ หรือการรีวิวผ่านบล็อกเกอร์ ซึ่งทั้งหมดจะลิงค์กลับมาเข้าสู่ apthai.com เว็บกลางของบริษัท

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

### 2.3. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### วิธีการซื้อที่ดินของบริษัท สามารถแบ่งได้ดังนี้

1. ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการจะซื้อที่ดินในสิ่งพิมพ์ต่างๆ
2. ผ่านนายหน้าขายที่ดินโดยมีทั้งในส่วนที่กำหนดให้ไปดำเนินการจัดหาที่ดินตามความต้องการของบริษัท และการนำเสนอที่ดินโดยนายหน้า
3. ติดต่อไปยังสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของลูกค้าที่มีปัญหาของสถาบันการเงินนั้นๆ

ในการก่อสร้างโครงการต่างๆของบริษัท เดิมผู้รับเหมาของบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างตามที่ได้ตกลงไว้

141.

กับบริษัท แต่เนื่องจากในสภาวะปัจจุบันที่มีการแข่งขันสูง วัตถุประสงค์ส่วนใหญ่บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาเองเพื่อให้ได้ต้นทุนที่ถูกลงและได้รับเครดิตทางการค้าที่ดีขึ้น วัตถุดิบที่บริษัทซื้อเอง ได้แก่ เสาเข็ม คอนกรีตโครงสร้าง ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น กระเบื้อง เซรามิค และสุขภัณฑ์ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทจะซื้อจากผู้จำหน่ายในประเทศหลายรายแทนการพึ่งพิงรายใดรายหนึ่ง โดยจะพิจารณาจากราคาและคุณภาพของวัตถุดิบประเภทนั้นๆเป็นหลัก นอกจากนี้เนื่องจากวัตถุดิบบางประเภทมีแนวโน้มของราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น บริษัทจึงมีนโยบายที่จะทำข้อตกลงร่วมกับผู้จำหน่ายเหล่านั้นเกี่ยวกับการล็อกราคาสินค้าเหล่านั้นล่วงหน้าเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อให้ทราบต้นทุนราคาสินค้าที่แน่ชัด

#### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่สำคัญคือระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดให้มีระบบการกักน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพัก เพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ

๒๓.

## 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีบ้าน / ห้องที่ทำการขายแล้วและรอส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังสรุปในตารางต่อไปนี้

แบรนด์	จำนวนโครงการ	จำนวนแปลง	มูลค่าขาย (ล้านบาท)
<b>กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย</b>			
<b>บ้านเดี่ยว</b>			
Centro	18	217	1,424
The City	10	72	1,018
Mind	1	2	21
The Palazzo	1	6	186
<b>ทาวน์เฮาส์</b>			
Pleno	31	504	1,661
THE SONNE	1	7	104
บ้านกลางเมือง	15	78	479
<b>คอนโดมิเนียม</b>			
Aspire	8	1,438	4,025
COO	1	11	12
Vittorio	1	1	36
<b>รวมกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย</b>	<b>87</b>	<b>2,336</b>	<b>8,966</b>
<b>กลุ่มกิจการร่วมค้า</b>			
คอนโดมิเนียม	11	7,247	38,791
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>98</b>	<b>9,583</b>	<b>47,757</b>

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

๒๓.

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### ความเสี่ยงด้านการประกอบธุรกิจ

##### 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโลก

ปี 2562 เศรษฐกิจโดยภาพรวมแล้ว มีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า การแข็งค่าของเงินบาทที่กระทบโดยตรงกับความสามารถทางการแข่งขันด้านราคาของผู้ส่งออก รวมถึงการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชนที่อยู่ในวงจำกัด บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่ในภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความสัมพันธ์กับการเติบโตของเศรษฐกิจโดยตรง และส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากปริมาณการตัดสินใจซื้อเพื่อลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง แต่ยังคงเหลือความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง บริษัทฯ มีนโยบายชัดเจนที่ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน จึงได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาตนเองอย่างไม่หยุดยั้ง โดยมีเป้าหมายคือการสร้าง “นวัตกรรมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน” โดยผ่านการผสมผสานประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้ากับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อคุณภาพชีวิตที่สมบูรณ์แบบในทุกมิติ รวมถึงการบริหารการเงินอย่างมีวินัยมาตลอด เพื่อให้บริษัทฯ มีฐานะการเงินมั่นคง มีสภาพคล่องที่เพียงพอ พร้อมรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจ

##### 2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

จากภาวะหนี้สินครัวเรือนในประเทศที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง และหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ที่เพิ่มขึ้นสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีการปรับเปลี่ยนนโยบาย หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจ เช่น การประกาศใช้หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับการพิจารณาสินเชื่อ (Credit Underwriting Standards) ของสถาบันการเงิน หรือ “มาตรการ LTV (Loan To Value)” ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นมา โดยเป็นการกำหนดให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีการวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นตามลำดับสัญญา และระดับราคาของที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อลดการก่อหนี้ของภาคครัวเรือน ลดการซื้อเพื่อเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ มาตรการดังกล่าวมีผลให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ลดลงในปี 2562 โดยเฉพาะการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุนและกลุ่มผู้ที่ต้องการบ้านหลังที่สองเป็นต้นไป เนื่องจากข้อจำกัดในการขอสินเชื่อ และจำนวนเงินดาวน์ที่สูงกว่าในอดีต สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลโดยตรงต่อทั้งยอดขาย (การจอง) และรายได้ (การโอน) ของภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยและของ บริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม ในการเสนอขายผลิตภัณฑ์ บริษัทฯ มีขั้นตอนของการส่งเอกสารแสดงความจำนงในการจองบ้าน และขอกู้เงินของลูกค้าให้กับธนาคารเพื่อให้ความเห็นเบื้องต้น (Pre – Approve) เป็นการลดความเสี่ยงของทั้งลูกค้าและบริษัทฯ อีกทั้ง มีการสร้างพันธมิตรกับธนาคารพาณิชย์ทั้งรัฐและเอกชน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าของบริษัทฯ สามารถเลือกใช้บริการได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมองหากลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการขอสินเชื่อเพิ่มเติม รวมถึงมีการประชุมร่วมกับธนาคารพันธมิตรเพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูล ปัญหา แนวทางแก้ไข และร่วมกันกำหนดทิศทางการให้สินเชื่อแก่กลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ เป็นประจำ

#### ความเสี่ยงด้านกระบวนการผลิต / บริการ

##### 1) ความเสี่ยงด้านการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันการสรรหาที่ดินที่มีขนาดและรูปร่างเหมาะสมกับการนำมาพัฒนาโครงการในเขตเมืองชั้นในมีการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงปัญหาของที่ดินแต่ละแปลงมีความหลากหลาย และเฉพาะตัวมากขึ้นในแต่ละพื้นที่ เช่น ที่ดินคาบเกี่ยวระหว่างเขตรับผิดชอบหลายเขต หรือ ผลกระทบต่อชุมชนระหว่างก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อระยะเวลา และต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการพิจารณาจัดซื้อที่ดิน บริษัทฯ มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่สำรวจกายภาพของที่ดิน และบริเวณข้างเคียงของที่ดินเพื่อประเมินโอกาส และผลกระทบ รวมถึงตรวจสอบข้อมูลทางด้านกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน เพื่อให้กระบวนการตัดสินใจซื้อที่ดินเป็นไปอย่างรอบคอบและรัดกุมมากที่สุด

147.

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีคณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน (Project Development Steering Committee) ที่ประกอบไปด้วยคณะกรรมการที่มีประสบการณ์ตรงเป็นระยะเวลานาน และผู้บริหารของสายธุรกิจทั้งแนวราบและแนวสูงร่วมกันตัดสินใจและคัดเลือกเพื่อค้นหาที่ดินที่มีศักยภาพตรงตามกลยุทธ์ของบริษัทฯมากที่สุด

## 2) ความเสี่ยงจากการร้องเรียนจากลูกค้า และชุมชนข้างเคียงบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

บริษัทฯ มีนโยบายอย่างชัดเจนในการรับผิดชอบต่อคุณภาพของสินค้า การร้องเรียน และปัญหาของลูกค้าที่เกิดจากข้อบกพร่องของสินค้าและบริการ ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มีการศึกษา ประเมิน และปรับปรุงผลกระทบของสินค้าและบริการที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางสื่อสารเพื่อเชื่อมความสัมพันธ์ และรับข้อร้องเรียนของลูกค้า ซึ่งข้อร้องเรียนนั้นต้องได้รับการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขอย่างจริงจัง โดยช่องทางการสื่อสารต่างๆนี้ สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย โดยได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะด้านเพื่อให้บริการหลังการขาย (After Sale Service) ที่พร้อมดูแลลูกค้าหลังการเข้าอยู่อาศัย โดยประกอบด้วย 2 ส่วนงาน ได้แก่ 1) ส่วนงานรับเรื่องหลังการขาย (Call Service) และ 2) ส่วนงานซ่อมบำรุง (Fix It) ให้บริการซ่อมบำรุงบ้านลูกค้าหลังการเข้าอยู่อาศัยภายใต้มาตรฐาน 4 ข้อ ได้แก่ การควบคุมเวลา (Time Control) การทดสอบและคัดเลือกวัสดุที่มีคุณภาพ (Standard & Quality) มาตรฐานความสะอาดและความปลอดภัยของลูกค้า (Clean & Security) และการติดตามผลความครบถ้วนของรายการแจ้งซ่อมบำรุง (Caring)

ในการทำโครงการใดๆก็ตาม ก่อนที่จะเริ่มการก่อสร้างโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบ หรือแนวสูง บริษัทฯคำนึงถึงปัจจัยด้านผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รวมทั้งจะปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม โดยทุกโครงการของบริษัทฯ ที่มีขนาดและจำนวนพื้นที่ใช้สอยอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment (EIA)) ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ทางบริษัทฯก็เข้าร่วมจัดทำรายงาน EIA กับบริษัทที่ปรึกษาที่เป็นผู้เชี่ยวชาญ และขึ้นทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมายกับกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยในการจัดทำรายงาน และกำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทฯได้ร่วมประเมินผลกระทบจากโครงการต่างๆ อย่างใกล้ชิด ทั้งกับบริษัทที่ปรึกษาและผู้อยู่อาศัยรอบโครงการ รวมทั้งมีการทำประชาพิจารณ์เพื่อกำหนดแนวทางและมาตรการการป้องกันที่ได้ผลดีที่สุดต่อทั้งผู้อยู่อาศัย ลูกค้า สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมรอบข้าง นอกจากนี้ บริษัทฯมีคณะทำงานเพื่อทำหน้าที่ในการเจรจากับชุมชนข้างเคียง หากมีการร้องเรียนจากชุมชน เพื่อรับฟังปัญหา และทำความเข้าใจและบรรเทาผลกระทบต่างๆ รวมถึงติดตามสถานการณ์ได้อย่างใกล้ชิดและทันเวลา

## ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 1) ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน และหนี้กู้ถึงกำหนดชำระคืน

บริษัทฯยังคงนโยบายในการวางแผน และปรับปรุงกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจแต่ละช่วงเวลา ไม่ว่าจะเป็นการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การควบคุมสินค้าคงเหลือ และการบริหารกระแสเงินสด

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระหนี้หนี้กู้จำนวนทั้งสิ้น 18,600 ล้านบาท และมีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (เงินกู้เบิกเกินบัญชี ตัวสัญญาใช้เงิน ตัวแลกเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว) จำนวน 9,007 ล้านบาท อนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 8,966 ล้านบาท (ไม่รวมยอดขายรอรับรู้รายได้จากกิจการร่วมค้า) มีฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่อง เท่ากับ 3.0 เท่า อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.0 เท่า ในขณะที่บริษัทมีเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 570 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าปัจจุบันบริษัทฯยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ที่จะครบกำหนดได้ รวมถึงบริษัทยังคงมีนโยบายที่จะจัดหาเงินโดยการออกหุ้นกู้ที่มีระยะเวลาเหมาะสมกับการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยจะรักษาระดับวงเงินกู้ให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินมากกว่า 10,000 ล้านบาท และรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้

ปี	2563	2564	2565	2566	2567
ภาระหนี้หนี้กู้ถึงกำหนดชำระ (ล้านบาท)	4,500	4,600	4,500	4,230	770

141.

## 2) ความเสี่ยงจากภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดิน และสัญญาเช่าดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้อง มีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งมูลค่าคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเกินเนื่องจากเงินมัดจำที่ดิน มีจำนวนทั้งสิ้น 3,246 ล้านบาท และมีภาระผูกพันต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ยานพาหนะและพื้นที่โฆษณาจำนวน 190 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามจากนโยบายที่เน้นความยืดหยุ่นในการดำเนินการ บริษัทฯมีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ โดยให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการใหม่ การซื้อที่ดิน การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ประกอบกับปัจจุบันบริษัทฯมีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี (ดังกล่าวในหัวข้อความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินและหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระคืน) ทำให้บริษัทฯมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันดังกล่าวได้

### ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และการจัดหาเงินทุนเพื่อรักษาสภาพคล่อง

เนื่องจากภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกมีความไม่แน่นอน อันส่งผลโดยตรงต่ออัตราดอกเบี้ยนโยบาย (Policy Rate) ของประเทศไทย และอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการและการดำเนินงานได้ บริษัทฯจึงมีนโยบายในการวางแผนทางการเงิน และปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจแต่ละช่วงเวลา โดยมีการจัดทำประมาณการทางการเงิน และปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอ การเตรียมวงเงินสินเชื่อ การจัดเตรียมแหล่งเงินทุนที่มีระยะเวลาที่เหมาะสม และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อลดความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงการรักษาวินัยทางการเงินมาตลอด โดยรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอย่างเคร่งครัด และรักษาระดับวงเงินกู้ให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม

### ความเสี่ยงเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

#### 1.) ความเสี่ยงจากการออกกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ มีกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นต้น โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯมีนโยบายอย่างชัดเจนในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง และมีการเตรียมความพร้อมรับมือกับกฎระเบียบที่ออกใหม่เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจ และสามารถแข่งขันได้ เช่น การประกาศใช้ พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 และ พ.ร.บ. การรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยตรงเนื่องจากเทคโนโลยีดิจิทัลมีส่วนขับเคลื่อนกระบวนการทำงานของบริษัทฯ ตั้งแต่การออกแบบ การพัฒนาโครงการ การขาย การตรวจรับมอบงาน ตลอดจนการบริการหลังการขายให้มีความถูกต้อง แม่นยำ รวดเร็ว และสามารถตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคยุคดิจิทัล สำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ควบคุมข้อมูล ได้มีการเตรียมการเพื่อรองรับกฎระเบียบ/ข้อบังคับ จาก พ.ร.บ. ดังกล่าว โดยมีการจัดตั้งคณะทำงาน เพื่อจัดทำนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลต่างๆ ขั้นตอนการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐาน ตั้งแต่ขั้นแรกที่ได้มาซึ่งข้อมูลส่วนบุคคล การนำข้อมูลไปใช้ทางธุรกิจ การจัดเก็บและรักษาข้อมูล และสื่อสารไปยังพนักงานทุกคนในองค์กร นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ที่จะเริ่มจัดเก็บภาษีในปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งในส่วนของสินทรัพย์ประเภทที่ดินเปล่า และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา สำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และครอบครองที่ดินทั้งเพื่อการพัฒนาและอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการได้รับผลกระทบโดยตรงเช่นกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์ กระบวนการทำงานในการพัฒนาโครงการให้ได้รับประโยชน์สูงสุดในช่วงเวลาที่ได้รับการลดหย่อนภาษี และไม่มีนโยบายถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่ายาวนานเกินความจำเป็น

#### 2.) ความเสี่ยงจากการเกิดโรคระบาดที่อุบัติขึ้นใหม่ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และภัยพิบัติที่มนุษย์สร้างขึ้น

ภัยพิบัติที่อุบัติขึ้นส่วนใหญ่ในปัจจุบันมาจากมนุษย์ เมื่อประชากรโลกเพิ่มมากขึ้น การใช้ทรัพยากรธรรมชาติก็มีมากขึ้นเช่นเดียวกัน ทำให้ความสมดุลทางธรรมชาติลดลง ภัยพิบัติที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้งล้วนสร้างความเสียหายต่อชีวิต และทรัพย์สิน โดยส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของคนในสังคมทั้งในระยะสั้น และระยะยาว มีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจระดับมหภาคที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ อาทิ

181

การแพร่ระบาดของโรคอุบัติใหม่ อย่างเช่น ไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 หรือไวรัส COVID – 19 ที่กระทบต่อการใช้ชีวิตของผู้คนในแทบทุกประเทศของโลก ทำให้นักท่องเที่ยวซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักของคนในประเทศมีจำนวนลดลง และการเดินทางระหว่างประเทศของกลุ่มนักลงทุนต่างชาติถูกจำกัด หากสถานการณ์ยืดเยื้อหรือไม่สามารถควบคุมได้ อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและการชะลอการลงทุนภาคเอกชน ส่งผลต่อการลดลงของการจ้างงานและมีแนวโน้มเกิดภาวะว่างงานในอนาคต ในขณะที่ค่าครองชีพในครัวเรือนเรื่องสุขภาพอนามัยเพิ่มสูงขึ้น สำหรับบริษัทฯ ได้มีการเตรียมการเพื่อรับมือกับสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด ผ่านกระบวนการเตรียมแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Planning: BCP) เพื่อใช้ในการตอบสนองและปฏิบัติงานในสภาวะวิกฤต หรือเหตุการณ์ฉุกเฉินต่างๆ ตลอดจนมีการติดตามสถานการณ์ต่างๆ ให้สามารถปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากเหตุการณ์ฉุกเฉินหรือภัยพิบัติเหล่านั้นได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีการทำประกันภัยที่ครอบคลุมเหตุการณ์ร้ายแรงที่อาจเกิดขึ้นต่อชีวิตและทรัพย์สินของบริษัทฯ สำหรับโรคระบาด COVID – 19 ที่มีแนวโน้มจะยืดเยื้อ บริษัทฯ มีความห่วงใยในความปลอดภัยในชีวิตพนักงานและครอบครัวตลอดจนลูกค้า บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับการควบคุมโรคในระดับประเทศและหลักสากล มีการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้เกี่ยวกับการปฏิบัติเพื่อป้องกันโรคและการดูแลสุขภาพอนามัยของพนักงานบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย ในเรื่องของการปฏิบัติตัวในช่วงเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส รวมถึงมีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

๒๗.



#### 4. ทรัพย์สินที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

##### 4.1.1 สินค้ำคงเหลือ

บริษัทมีสินค้ำคงเหลือมูลค่าตามบัญชี 49,715 ล้านบาท ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 31,088 ล้านบาท ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคาร รายละเอียดสินค้ำคงเหลือมีดังต่อไปนี้

สินค้ำคงเหลือ	มูลค่า (ล้านบาท)
ที่ดิน	30,537
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,918
งานระหว่างก่อสร้าง	10,847
งานสาธารณูปโภค	4,332
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	1,139
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี	942
สินค้ำรอการขาย	8
วัสดุก่อสร้าง	4
<b>สินค้ำคงเหลือ</b>	<b>49,727</b>
หัก รายการปรับลดเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(12)
<b>สินค้ำคงเหลือ-สุทธิ</b>	<b>49,715</b>

##### 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีราคาทุน - สุทธิตามบัญชีเท่ากับ 541 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1.ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	18	ไม่มี
2.เครื่องตกแต่ง ยานพาหนะ และอื่นๆ	362	ไม่มี
3.ยานพาหนะ	1	ไม่มี
4.แบบหล่อ	16	ไม่มี
5.สินทรัพย์ถาวรอื่น	41	ไม่มี
6.สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	30	ไม่มี
7.อสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	73	ไม่มี
<b>รวม</b>	<b>541</b>	

๕๔.

#### 4.1.3 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท

บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีราคาทุนสุทธิตามบัญชี เท่ากับ 113.5 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ราคาทุน	289.9
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(176.4)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>113.5</u>

#### 4.2 ทรัพย์สินที่มีภาระค้ำประกัน

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ประเภท ที่ดินและอาคารที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ ซึ่งโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

##### 4.2.1 สินค้ำคงเหลือ (ที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนในการพัฒนาโครงการ)

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	AP	Aspire เอราวัณ ไพร์ม	725.27	ไม่มี
2	VPD	Aspire งามวงศ์วาน	110.17	ไม่มี
3	VPD	Aspire รัตนวิเศษ (Phase C)	153.11	ไม่มี
4	VPD	Aspire รัตนวิเศษ 2	570.33	ไม่มี
5	APT	Aspire สาทร – ตากสิน (คอปเปอร์โซน)	9.77	ไม่มี
6	APT	Aspire สาทร – ตากสิน (2)	116.15	ไม่มี
7	AP2014	Aspire สาทร – ราชพฤกษ์	775.99	ไม่มี
8	AP2018	Aspire สุขุมวิท – อ่อนนุช	855.36	ไม่มี
9	AP2018	Aspire สุขุมวิท – อ่อนนุช เฟส 2	1,259.07	มี
10	AP	Aspire อโศก – รัชดา	960.72	มี
11	VPD	Aspire อุดรธานี	11.19	ไม่มี
12	AP	Aspire เอราวัณ	220.22	ไม่มี
13	AP	Centro ชัยพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ 2	450.57	มี
14	VPD	Centro ชัยพฤกษ์ – 345	386.56	มี
15	APK	Centro ไทยรามัญ	129.33	ไม่มี
16	AP	Centro ไทรมา 2	413.86	ไม่มี
17	AP	Centro บางนา – กิ่งแก้ว	843.82	มี
18	AP	Centro บางนา กม.7	9.32	ไม่มี
19	VPD	Centro บางนาวงแหวน	477.69	มี
20	AP	Centro บางใหญ่	292.80	มี
21	VPD	Centro ประชาอุทิศ 90	487.66	ไม่มี
22	APT	Centro ปิ่นเกล้า – วงแหวน	3.25	ไม่มี
23	AP	Centro พระราม 2 – พุทธบูชา	678.18	มี
24	APT	Centro พระราม 9 – มอเตอร์เวย์	4.11	ไม่มี
25	AP	Centro พหลโยธิน – วิภาวดี	326.99	ไม่มี

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
26	APT	Centro รังสิต	270.65	ไม่มี
27	AP	Centro รังสิตคลอง 4 – วงแหวน	276.06	มี
28	APT	Centro ราชพฤกษ์	14.49	ไม่มี
29	AP	Centro ราชพฤกษ์ 2	533.92	มี
30	AP	Centro ราชพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ	452.96	มี
31	AP	Centro ราชพฤกษ์ – สวนผัก	365.45	ไม่มี
32	APK	Centro รามอินทรา – จตุโชติ	317.85	ไม่มี
33	APT	Centro รามอินทรา 109	35.73	ไม่มี
34	VPD	Centro วงแหวน – จตุโชติ	517.60	มี
35	AP	Centro สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ	161.59	มี
36	APT	Centro สุขสวัสดิ์ – พระราม 3	49.69	ไม่มี
37	AP	Centro อ่อนนุช – สุววรรณภูมิ	760.48	มี
38	VPD	COO พิษณุโลก	52.54	ไม่มี
39	APT	District เอกมัย – รามอินทรา	134.14	มี
40	AP	GRANDE PLENO พหลโยธิน – รังสิต	438.89	มี
41	APT	GRANDE PLENO รัตนาธิเบศร์	6.32	ไม่มี
42	VPD	GRANDE PLENO ราชพฤกษ์	660.50	มี
43	VPD	GRANDE PLENO วัชรพล – สุขาภิบาล 5	518.38	มี
44	AP	GRANDE PLENO สุขสวัสดิ์ – พระราม 3	500.10	มี
45	APT	Mind ดิوانนท์	39.96	ไม่มี
46	AP	Mind พระราม 2	5.32	ไม่มี
47	VPD	Mind พระราม 7	5.91	ไม่มี
48	AP	Pleno ชัยพฤกษ์	586.38	มี
49	APT	Pleno ชัยพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ	15.38	ไม่มี
50	VPD	Pleno ชัยพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ 2	342.01	มี
51	VPD	Pleno ดอนเมือง – สรงประภา	344.77	มี
52	AP2017	Pleno บางนา – วงแหวน	448.33	มี
53	AP	Pleno บางนา – อ่อนนุช	415.36	มี
54	APT	Pleno บางใหญ่	87.71	ไม่มี
55	VPD	Pleno บางใหญ่ 2	356.76	มี
56	VPD	Pleno บางใหญ่ 3 (คลองถนน 3)	321.54	มี
57	APK	Pleno พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร	72.49	ไม่มี
58	VPD	Pleno พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร 2	513.62	ไม่มี
59	APT	Pleno พหลโยธิน (54/1)	328.20	มี
60	VPD	Pleno พหลโยธิน – รังสิต	203.79	ไม่มี
61	APT	Pleno พหลโยธิน – วัชรพล	12.55	ไม่มี
62	VPD	Pleno พหลโยธิน – วัชรพล 2	378.31	มี
63	APK	Pleno แพรกษา 11	69.56	ไม่มี
64	VPD	Pleno แพรกษา 11/1	275.11	ไม่มี
65	VPD	Pleno รังสิต คลอง 4 – วงแหวน	243.50	มี

101.

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
66	APT	Pleno ราชพฤกษ์	199.76	ไม่มี
67	VPD	Pleno ราชพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ	301.45	ไม่มี
68	AP	Pleno ราชพฤกษ์ – รัตนาธิเบศร์	488.07	มี
69	AP	Pleno รามอินทรา	286.56	มี
70	APK	Pleno รามอินทรา – วงแหวน	62.61	ไม่มี
71	VPD	Pleno รามอินทรา บางชันสเตชัน	501.85	มี
72	VPD	Pleno ลาดพร้าว – เสรีไทย	177.03	มี
73	VPD	Pleno เวสต์เกต	310.09	มี
74	AP	Pleno ปิ่นเกล้า – จรัญ	130.66	ไม่มี
75	VPD	Pleno สาทร – สุขสวัสดิ์	208.62	มี
76	APT	Pleno สุขสวัสดิ์	176.25	ไม่มี
77	VPD	Pleno พระราม 3 – สุขสวัสดิ์	483.61	ไม่มี
78	AP	Pleno สุขสวัสดิ์ 70	451.10	มี
79	VPD	Pleno สุขุมวิท – บางนา	17.54	ไม่มี
80	VPD	The Centro สาทร – กัลปพฤกษ์	85.62	ไม่มี
81	APT	The Centro วัชรพล	162.19	ไม่มี
82	VPD	The City รามอินทรา 2	365.40	มี
83	APT	The City สาทร – สุขสวัสดิ์	48.20	ไม่มี
84	VPD	The City เอกมัย – ลาดพร้าว	652.74	มี
85	APK	The City บางนา กม.7	12.56	ไม่มี
86	APT	The City ปิ่นเกล้า – บรมราชชนนี	888.71	มี
87	VPD	The City พระราม 2 – พุทธบูชา	351.96	ไม่มี
88	VPD	The City พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร	457.82	มี
89	APT	The City พหลโยธิน	42.13	ไม่มี
90	APT	The City พัฒนาการ	341.40	มี
91	VPD	The City สาทร – กัลปพฤกษ์	1,125.09	ไม่มี
92	AP	The City รัชดาฯ – วงศ์สว่าง	735.83	มี
93	APT	The City รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่	7.86	ไม่มี
94	APT	The City ราชพฤกษ์	11.88	ไม่มี
95	AP	The City ราชพฤกษ์ – ปิ่นเกล้า	796.67	มี
96	APK	The City ราชพฤกษ์ – สวนผัก	695.78	มี
97	AP	The City สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ	675.49	มี
98	APT	The City สาทร – สุขสวัสดิ์	407.96	มี
99	VPD	The City สุขสวัสดิ์ 64	512.02	ไม่มี
100	APT	The Palazzo ศรีนครินทร์	691.67	มี
101	VPD	THE SONNE ศรีนครินทร์ – บางนา	267.55	ไม่มี
102	AP2012	Vittorio	31.16	ไม่มี
103	APT	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย – รามอินทรา	1,075.85	มี
104	AP2017	บ้านกลางเมือง The Edition บางนา – วงแหวน	262.77	มี
105	AP2017	บ้านกลางเมือง The Edition บางนา – วงแหวน (Business District)	104.19	ไม่มี

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
106	AP	บ้านกลางเมือง The Edition พระราม 9 – พัฒนาการ	285.15	มี
107	APK	บ้านกลางเมือง The Edition พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร	349.07	มี
108	VPD	บ้านกลางเมือง The Edition สาทร – สุขสวัสดิ์	657.09	มี
109	AP	บ้านกลางเมือง The Edition สุขสวัสดิ์ – พระราม 3	117.02	ไม่มี
110	AP	บ้านกลางเมือง The Era ปิ่นเกล้า – จรัญฯ	306.10	มี
111	VPD	บ้านกลางเมือง เทพารักษ์	481.69	มี
112	APT	บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	125.90	ไม่มี
113	APK	บ้านกลางเมือง พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร	492.92	มี
114	AP	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์	680.07	มี
115	APK	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์ – พระราม 5	294.38	ไม่มี
116	VPD	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์ – รัตนธิเบศร์	185.43	ไม่มี
117	APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา	581.26	มี
118	APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา – วัชรพล	101.56	ไม่มี
119	VPD	บ้านกลางเมือง รามอินทรา 77	785.65	ไม่มี
120	APT	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว – เสรีไทย	502.73	มี
121	APT	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	321.32	มี
122	APT	บ้านกลางเมือง สาทร – สุขสวัสดิ์	6.61	ไม่มี
123	AP2017	บ้านกลางเมือง บางนา – วงแหวน	667.36	มี
124	APT	บ้านกลางเมือง ปิ่นเกล้า – จรัญฯ	6.63	ไม่มี
125	AP	บ้านกลางเมือง วัชรพล	413.52	มี
126	AP2018	บ้านกลางเมือง อ่อนนุช 21	12.19	มี

107.

## 4.2.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	APT	บ้านกลางกรุง Royal Vienna รัชวิภา	81.50	ไม่มี
2	APT	บ้านกลางเมือง สาทร-ตากสิน 2	47.58	ไม่มี
3	APT	Aspire พระราม 9	8.74	ไม่มี
4	APT	Pleno งามอินทรา 65	1.53	ไม่มี
5	APT	ตากสิน office	7.41	ไม่มี
6	AP	บ้านมนนวิดี(AP)	0.53	ไม่มี
7	AP	เพลส แอนด์ พาร์ค	135.04	ไม่มี
8	AP	สุวินทวงศ์	182.93	มี
9	AP	รังสิตคลอง 7	10.59	ไม่มี
10	AP	บ้านมนรดา 2	12.12	ไม่มี
11	VPD	COO South Pattaya	191.11	ไม่มี

APT = บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)

APK = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)

AP = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้

VPD = บจก.เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

AP2012 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)

AP2014 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)

AP2017 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)

AP2018 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)

สำหรับโครงการที่มีการประเมินราคาได้รับการประเมินโดยบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในส่วนของที่ดินใช้วิธีมูลค่าตลาด และส่วนของสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทน ที่ดินของโครงการ ที่ดำเนินการอยู่ และที่ดินรอการพัฒนา บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

อนึ่ง ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน) และที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาของโครงการทั้งหมด บริษัทและบริษัทย่อยนำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมียอดเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนทั้งสิ้น 9,007 ล้านบาท

## 4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เช่น ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น รวมทั้งหากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าไปลงทุน โดยการเข้าไปลงทุนดังกล่าวต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทเป็นสำคัญ

นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทมีนโยบายในการถือหุ้นระยะยาว โดยจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

สำหรับสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คิดเป็นร้อยละ 20.5 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะบริษัท ซึ่งในอนาคตบริษัทจะลงทุนในกิจการอื่นเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบันก็ต่อเมื่อพิจารณาเห็นว่าเป็นการลงทุนที่จะก่อประโยชน์และผลกำไรที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต

101.

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

กต.

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

#### ข้อมูลบริษัทหลัก

##### บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,145,912,151 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,145,912,151 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 3,145,899,495 บาท

#### ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด\*

##### 1) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,000,000,000 บาท

##### 2) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

##### 3) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 010555003110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 30,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

๒๕.



**4) 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](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 400,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 40,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 400,000,000 บาท

**5) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**6) บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**7) บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 200,000,000 บาท

**8) บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

107.

**9) บจก. ชิกเนเจอร์ แอตไวซอรี พาร์ทเนอร์ส**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 41,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 4,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 41,000,000 บาท

**10) บจก. เอพี (เอกมัย)**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557063691 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 420,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 42,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 359,000,000 บาท

**11) บจก. เอพี (เพชรบุรี)**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557109039 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,420,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 142,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 992,000,000 บาท

**12) บจก. เอพี (รัชโยธิน)**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105557183409 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 868,000,000 บาท

**13) บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 12,619,408,010 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,261,940,801 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 11,415,108,010 บาท

๒๕.

**14) บจก. สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมนเนจเม้นท์**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 500,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 5,000,000 บาท

**15) บจก. กรุงเทพ ซิตี้ส്മาร์ท**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 4,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 400,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 4,000,000 บาท

**16) บจก. เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

**17) บจก. ไทยบิกเบลลี**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

**18) บจก.เอพี เอ็มอี 1**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558049218 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 901,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 654,400,000 บาท

๒๕.

**19) บจก.เอพี เอ็มอี 2**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558067640 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,001,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,060,000,000 บาท

**20) บจก.เอพี เอ็มอี 3**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105558109199 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 903,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 903,000,000 บาท

**21) บจก.เอพี เอ็มอี 4**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559070016 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 473,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 47,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 473,000,000 บาท

**22) บจก.เอพี เอ็มอี 5**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 167,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 16,700,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 167,000,000 บาท

**23) 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](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 151,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 15,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 151,000,000 บาท

147.

**24) 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](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 393,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 39,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 393,000,000 บาท

**25) บจก.เอพี เอ็มอี 10**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 389,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 38,900,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 389,000,000 บาท

**26) บจก.เอพี เอ็มอี 11**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**27) บจก.เอพี เอ็มอี 12**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 010556104952 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 618,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 61,800,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 618,000,000 บาท

**28) บจก.เอพี เอ็มอี 14**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 412,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 41,200,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 412,000,000 บาท

24.

**29) บจก.เอพี เอ็มอี 15**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 694,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 69,400,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 694,000,000 บาท

**30) บจก.เอพี เอ็มอี 16**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105562036753 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 114,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 11,400,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 114,000,000 บาท

**31) บจก.เอพี เอ็มอี 17**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105562036796 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 187,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 18,700,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 187,000,000 บาท

**32) บจก.เอพี เอ็มอี 18**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105562036818 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**33) บจก.เอพี เอ็มอี 19**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105562169834 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

AP.

**34) บจก.เอพี เอ็มอี 20**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105562169842 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**35) บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 16,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,600,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 16,000,000 บาท

**36) บจก.เอสอีเอเชีย ลิตาเวชั่น เซ็นเตอร์**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000,000 บาท

**37) บจก. วารี ดิจิตอล**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/64,170/66 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560178330 หมายเลขโทรศัพท์ 02-028-9759 โทรสาร - เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 30,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 30,000,000 บาท

**38) บจก. อาร์ซี 1**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000 บาท

๒๕.

**39) บจก. อาร์ซี 2**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้ว จำนวน 500,000 บาท

**40) SEAC (Singapore) Pte., Ltd.**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1 หุ้น และทุนที่ชำระแล้ว จำนวน 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 โลกเศกกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4451 และ/หรือ นางสาวสาธิตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4753

193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลคซ์ทาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์: 02-264-0777

โทรสาร: 02-264-0790

**6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น**

ไม่มี

107.