

## 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 จากหมวดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งเป็นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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 พรินท์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เพื่อแลกกับการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท พรินท์ จำกัด จากร้อยละ 19.8 ที่บริษัทถืออยู่เดิม เพิ่มเป็นร้อยละ 64.73 อย่างไรก็ตาม ในปี 2548 บริษัทได้ปรับโครงสร้างการประกอบธุรกิจและโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย เพื่อให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงทยอยลดสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท พรินท์ จำกัด (มหาชน) จนหมดในเดือนพฤศจิกายน 2555 เพื่อให้โครงสร้างธุรกิจของบริษัทเน้นที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

##### วัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาว

บริษัทได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทไว้ โดยสะท้อนออกมาทางวิสัยทัศน์และภารกิจที่เรามุ่งมั่นและยึดถือเป็นแนวทางเรื่อยมา ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ ภารกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ต่างๆเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการติดตามดูแลให้มีการนำไปปฏิบัติ เพื่อสร้างเป้าหมายร่วมกันขององค์กรอย่างเป็นรูปธรรม สำหรับในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทไว้ ดังนี้

##### วิสัยทัศน์

EMPOWER LIVING เป็นผู้สร้างและจัดหาสินค้าและบริการที่เกื้อหนุนให้ลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องกับ เอพี ไทยแลนด์ สามารถเลือกที่จะใช้ชีวิตที่ดีในแบบที่ต้องการด้วยตนเอง (Create and provide the support that enables people to live and enjoy life on their terms)

##### ภารกิจ

การเป็นองค์กรที่ไวต่อการตอบสนอง เข้าใจถึงความต้องการแฝง (Unmet Need) ที่ซ่อนอยู่ของลูกค้า และพร้อมที่จะตอบสนองกับความต่อนั้นๆอย่างรวดเร็ว

PT

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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

### เหตุการณ์สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

2561	<p><b>เดือนมกราคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 8 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 391,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท 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> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 12 ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>บจก. เอพี เอ็มอี 7 จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)</li> </ul> <p><b>เดือนพฤษภาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บจก. ดอกแก้ว เรียวเอสเตท ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 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 แอดไวซอรี่ 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 (สุขุมวิท) 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 จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. วารี ดิจิตอล</li> <li>บจก. ดอกแก้ว เรียวเอสเตท จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เอพี เอ็มอี 14</li> <li>บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด</li> </ul>
------	---

	<p>(“MJRT”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Mitsubishi Estate Group (ญี่ปุ่น) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน บจก. เอพี เอ็มอี 14 โดยบริษัทจะถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 และ MJRT จะถือหุ้นในอัตราร้อยละ 49</p> <ul style="list-style-type: none"> <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) จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>• บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013) จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>• บจก. วารี ดิจิตอล ซึ่งมี บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส 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 จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ และเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 4,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 5,000,000 บาท</li> <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. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส 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 <span style="color: blue;">KT</span></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> </ul> <p><b>เดือนมีนาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ได้แก่ บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ 2015 จำนวนร้อยละ 51 คืบ จาก MEC Thailand Investment PTE LTD (“MTI”) ประเทศสิงคโปร์ โดยอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทภาย หลังจากการซื้อหุ้นคือร้อยละ 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> <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 บาท 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> </ul>
------	---

- 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
- บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000,000 บาท จากเดิม 10,619,408,010 บาท เป็น 12,619,408,010 บาท
- บจก. เอพี เอ็มอี 10 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 2,000,000 บาท
- บจก. เอพี เอ็มอี 15 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 693,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 694,000,000 บาท

#### เดือนตุลาคม

- บจก. เอพี เอ็มอี 10 บริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 387,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท เป็น 389,000,000 บาท
- บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ได้แก่ บจก. เอพี (เอกมัย) จำนวนร้อยละ 51 คืนจากบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด (“MJRT”) โดยอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทภายหลังจากการซื้อหุ้นคืนคือร้อยละ 99.99

#### เดือนพฤศจิกายน

- 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
- 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
- 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
- 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

#### เดือนธันวาคม

- บจก. เอสดีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.05 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200,000,000 บาท จากเดิม 300,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท
- บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ บริษัทย่อยซึ่งมี บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 11,000,000 บาท จากเดิม 39,000,000 บาท เป็น 50,000,000 บาท
- บจก. ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ทเนอร์ส บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ

	<p>99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 11,000,000 บาท จากเดิม 30,000,000 บาท เป็น 41,000,000 บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 11,000,000 บาท จากเดิม 5,000,000 บาท เป็น 16,000,000 บาท</li> </ul>
2563	<p><b>เดือนกรกฎาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บจก. เอพี เอ็มอี 16 บริษัทร่วมทุนซึ่งมี บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ เข้าไปถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 272,092,700 บาท จากเดิม 114,000,000 บาท เป็น 386,092,700 บาท</li> </ul> <p><b>เดือนสิงหาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บมจ. เอพี (เอกมัย) จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> </ul> <p><b>เดือนตุลาคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บจก. เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัทย่อยซึ่งมี บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.05 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000,000 บาท จากเดิม 500,000,000 บาท เป็น 1,000,000,000 บาท</li> <li>• บจก. อาร์ซี 3 ได้จัดตั้งขึ้น โดย บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> <p><b>เดือนพฤศจิกายน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SEAC (Singapore) Pte., Ltd. จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>• บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จดทะเบียนเลิกบริษัท</li> <li>• บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ได้ซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ได้แก่ บจก. เอพี เอ็มอี 1 จำนวนร้อยละ 51 คืนจาก บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ ("PR") โดยอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทภายหลังจากการซื้อหุ้นคืนคือร้อยละ 99.99</li> </ul>

KT

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### การประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบด้วย บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) และบริษัทย่อยจำนวน 38 บริษัท โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

- ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

\* บริษัทร่วมทุนกับมิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป โดยมีอัตราส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมระหว่างบริษัทต่อมิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ปเท่ากับร้อยละ 51 ต่อร้อยละ 49

- ดำเนินธุรกิจประเภทบริหารโครงการ

(33) บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

- ดำเนินธุรกิจประเภทนายหน้าตัวแทน ซื้อขายเช่าอสังหาริมทรัพย์

(34) บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สมาร์ท จำกัด

KT

- ดำเนินธุรกิจประเภทรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม

(35) บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด

- ดำเนินธุรกิจด้านฝึกอบรม

(36) บริษัท เอสอีเอเซีย ลีดาเวย์ชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด

- ดำเนินธุรกิจบริการ

(37) บริษัท เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ จำกัด

(38) บริษัท วารี ดิจิตอล จำกัด

PT



## แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจอื่น	บริษัทร่วมทุนกับพันธมิตร
▼	▼	▼
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ 99.97%	บจก. กรุงเทพ ซีทีสแมร์ก (นายหน้า ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) 99.99%	ถือหุ้นโดย AP 51.00%
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) 99.99%	บจก. สมาร์ค เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ (บริหารโครงการ) 99.99%	บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) 99.99%	→ บจก. เอสอีเอเซีย ซีดาเวชั่น เอ็นเตอร์ (ฝึกอบรม) 99.05%	ถือหุ้นโดย บจก. พรีเมียม เรสซิเดนซ์ 99.99%
บจก. ไทยบิกเบลลี 99.99%	→ บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ (บริการ) 99.99%	บจก. เอพี (เพชรบุรี)
บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) 99.99%	→ บจก. วารี ดีจิตอล (บริการ) 99.99%	บจก. เอพี เอ็มอี 2
บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ 99.99%		บจก. เอพี (รัชโยธิน)
→ บจก. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 3
	→ บจก. เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น (รับเหมาก่อสร้าง) 99.99%	บจก. เอพี เอ็มอี 4
บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 5
→ บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์กเนอริส 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. อาร์ซี 3 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 12
บจก. เอพี เอ็มอี 1 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 14
บจก. เอพี เอ็มอี 11 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 15
บจก. เอพี เอ็มอี 18 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 16
บจก. เอพี เอ็มอี 19 99.99%		บจก. เอพี เอ็มอี 17
บจก. เอพี เอ็มอี 20 99.99%	→ แทนการถือหุ้นโดยบริษัทในเครือ	

PT

#### 1.4 ความสำคัญกับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ไม่มี

KT

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แยกตามส่วนงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์						
รายได้จากส่วนงานแนวราบ	24,034.6	80.2	18,144.6	75.7	17,521.4	64.1
รายได้จากส่วนงานแนวสูง	4,914.4	16.4	4,227.2	17.6	8,678.7	31.8
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	307.0	1.3	-	-
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	28,949.0	96.6	22,678.8	94.6	26,200.1	95.9
2. รายได้ค่าบริการจัดการและรายได้ค่าบริการ	939.4	3.2	1,123.4	4.7	1,070.6	3.9
3. รายได้อื่น	70.1	0.2	164.5	0.7	64.4	0.2
รวมรายได้	29,958.5	100.0	23,966.7	100.0	27,335.1	100.0

หมายเหตุ: เนื่องจากมีการบังคับใช้มาตรฐานทางการบัญชีฉบับใหม่ (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>					
Palazzo	2	97	3,275	68%	986
Mind	1	33	278	82%	51
City	16	1,809	23,768	43%	13,396
Centro	21	4,164	26,153	53%	12,344
<b>ทาวน์เฮาส์</b>					
บ้านกลางเมือง	22	4,660	25,251	44%	14,076
Pleno	32	10,254	30,268	43%	17,136
District	2	76	602	58%	151
Sonne	1	56	679	57%	291
<b>โครงการต่างจังหวัด</b>					
อภิตาว์	3	780	2,520	13%	2,185
<b>คอนโดมิเนียม</b>					
Aspire	5	5,330	13,450	73%	3,618
รวมกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	105		126,242		64,234

แบรนด์	จำนวนโครงการ	จำนวนแปลง	มูลค่าโครงการ	% จำนวนแปลงที่ขาย	มูลค่าโครงการคงเหลือ
<b>กลุ่มกิจการร่วมค้า</b>					
The Address	1	880	8,800	35%	5,760
Rhythm	2	724	7,900	47%	4,140
Life	6	9,571	44,650	74%	9,296
<b>รวมกลุ่มกิจการร่วมค้า</b>	<b>9</b>		<b>61,350</b>		<b>19,196</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>114</b>		<b>187,592</b>		<b>83,430</b>

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 2.2. การตลาดและการแข่งขัน

### สรุปภาวะธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปี 2563

เพื่อสะท้อนภาพให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 สามารถแบ่งได้เป็น 2 ช่วง คือ ครึ่งปีแรกและครึ่งปีหลัง โดยปี 2563 เริ่มต้นปีอย่างซบเซาจากผลต่อเนื่องของมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV Measure) ที่เริ่มบังคับใช้ในปี 2562 และจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ภายในประเทศในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ส่งผลให้รัฐบาลออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ในพื้นที่ต่างๆ เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2563 เพื่อควบคุมการแพร่ระบาด กิจกรรมทางเศรษฐกิจในหลายภาคส่วนรวมถึงการท่องเที่ยวต้องหยุดชะงักเป็นการชั่วคราว จากข้อมูลของมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนเมษายน ปี 2563 ลดลงไปในระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 47.2 ในช่วงเวลาดังกล่าว อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยทั้งจากลูกค้าชาวไทยและต่างชาติชะลอตัวอย่างมาก ผู้ประกอบการหลายรายได้หยุดการเปิดขายโครงการใหม่ และลดราคาสินค้าเพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการคอนโดมิเนียม จากกลยุทธิ์นี้ส่งผลให้จำนวนยูนิตที่เปิดใหม่ในครึ่งปีแรกของปี 2563 มีจำนวนเพียง 26,475 ยูนิต (ลดลงร้อยละ 45.4 จากปีก่อน) และจำนวนยูนิตที่เปิดใหม่ของคอนโดมิเนียมก็ต่ำสุดในรอบหลายปีที่ 8,512 ยูนิต (ลดลงร้อยละ 74.2 จากปีก่อน) (ตารางที่ 1)

อย่างไรก็ตามหลังจากที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลายประกอบกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ของภาครัฐ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และอุปทานในตลาดในครึ่งปีหลังเริ่มฟื้นตัวตามการปรับตัวของเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยมียูนิตที่เปิดขายใหม่จำนวน 36,415 ยูนิต (เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.5 จากครึ่งปีแรก) สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมก็เริ่มมีการกลับมาเปิดโครงการใหม่จากผู้ประกอบการรายใหญ่บางราย โดยมีจำนวนยูนิตที่เปิดขายใหม่ 16,860 ยูนิต (เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.1 จากครึ่งปีแรก) แม้ว่าจะเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น แต่อุปทานทั้งปีของตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงน้อยกว่าปีก่อนอย่างมาก จำนวนยูนิตที่เปิดขายใหม่ออยู่ที่ 62,890 ยูนิต (ลดลงร้อยละ 40.3 จากปีก่อน) ซึ่งมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้ 1) เศรษฐกิจในประเทศถดถอยโดย GDP ของปี 2563 หดตัวร้อยละ 6.1<sup>1</sup>, 2) หนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูงคิดเป็นร้อยละ 86.6<sup>2</sup> ของ GDP, 3) ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคมีความเปราะบางเนื่องจากรายได้ภาคครัวเรือนที่อ่อนแอระหว่างการแพร่ระบาดของ COVID-19 และ 4) อุปสงค์จากต่างประเทศหดตัวลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก (ลดลงร้อยละ 3.5<sup>3</sup> จากปีก่อน) และจากข้อจำกัดในการเดินทางอันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

CT

<sup>1</sup> แหล่งที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, กุมภาพันธ์ 2564, "NEDSC Economic Report: ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564"

<sup>2</sup> แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธันวาคม 2563, "รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2563"

<sup>3</sup> แหล่งที่มา: International Monetary Fund, มกราคม 2564, "World Economic Outlook Update"

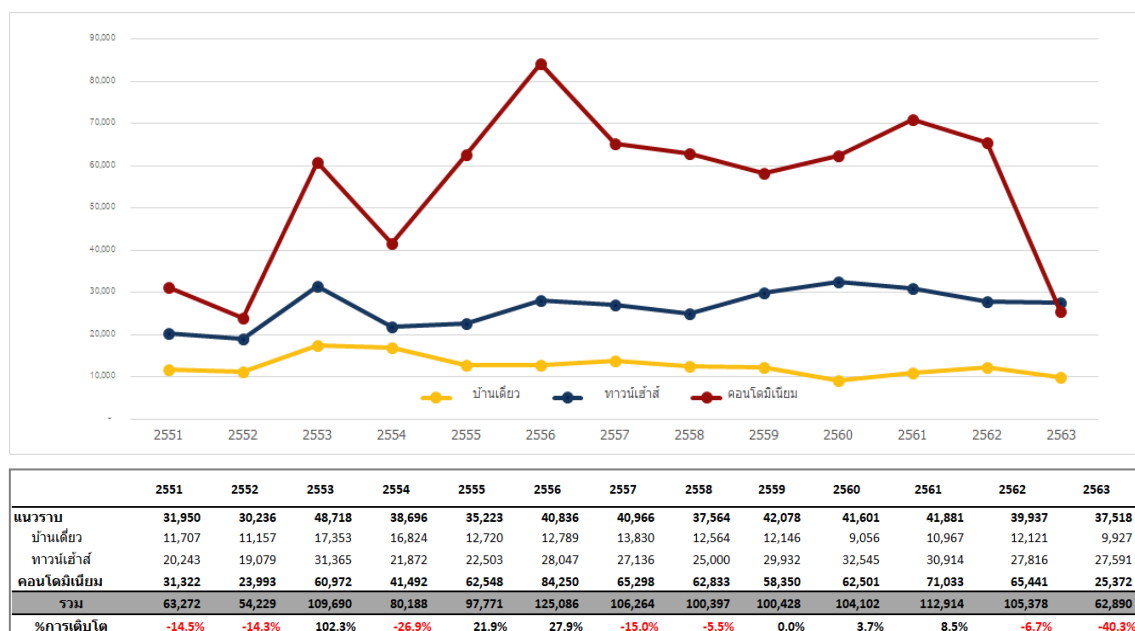
ตารางที่ 1: การเปิดตัวโครงการในปี 2563 เปรียบเทียบกับปี 2562 (ยูนิต)

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	ครึ่งปีแรก 2563	ครึ่งปีหลัง 2563	2563
บ้านเดี่ยว	4,322	5,605	9,927
ทาวน์เฮ้าส์	13,641	13,950	27,591
คอนโดมิเนียม	8,512	16,860	25,372
รวม	26,475	36,415	62,890
ประเภท	%การเปลี่ยนแปลง		
บ้านเดี่ยว	-13.9%	-21.1%	-18.1%
ทาวน์เฮ้าส์	30.0%	-19.5%	-0.8%
คอนโดมิเนียม	-74.2%	-48.0%	-61.2%
รวม	-45.4%	-36.0%	-40.3%

แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

เราเห็นความแตกต่างที่ชัดเจนระหว่างการเปิดตัวโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม โดยปกติแล้วการเปิดตัวโครงการแนวราบจะสอดคล้องกับอุปสงค์ในตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ใกล้เคียงกันในแต่ละปี สินค้าแนวราบสะท้อนอุปสงค์ที่แท้จริงและไม่ได้ถูกนำมาเก็งกำไรซึ่งจะหดตัวลงในช่วงที่เศรษฐกิจถดถอย ในทางกลับกันการเปิดตัวคอนโดมิเนียมมักจะมีคามผันผวนตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจหรือปัจจัยที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เช่น การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สำหรับคอนโดมิเนียมแล้ว ผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะมีความยืดหยุ่นมากกว่า และปรับแผนการเปิดตัวให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่มีในตลาด กลไกดังกล่าวส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวเพราะจะช่วยป้องกันการเกิดภาวะสินค้าล้นตลาด (ตารางที่ 2)

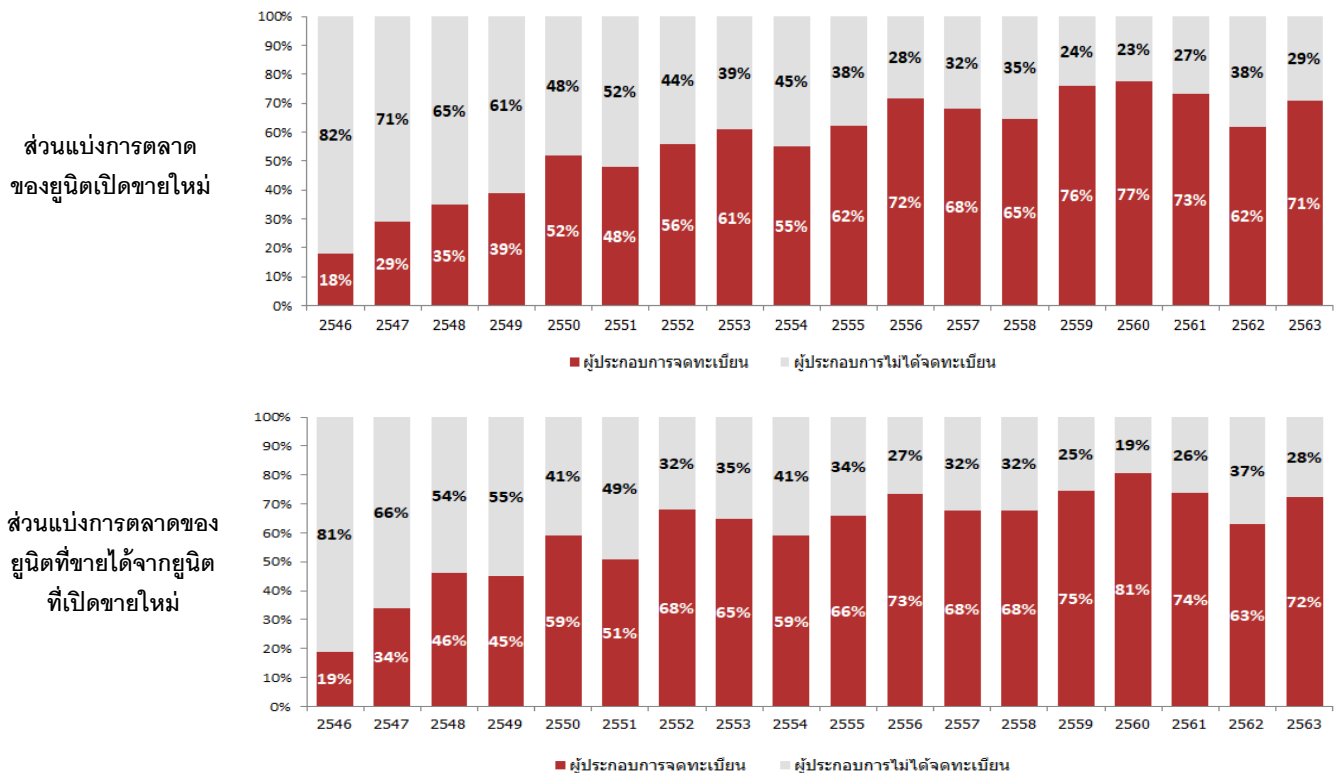
ตารางที่ 2: การเปิดตัวโครงการย้อนหลังตั้งแต่ปี 2551 – 2563 (ยูนิต)



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

เมื่อพิจารณาจำนวนการเปิดโครงการใหม่และขายได้ของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนและไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (ตารางที่ 3) พบว่าในปี 2563 ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงรักษาส่วนแบ่งส่วนใหญ่ในตลาด โดยจำนวนยูนิตที่เปิดใหม่และขายได้ของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อเปรียบเทียบกับทั้งตลาดคิดเป็นร้อยละ 71 และร้อยละ 72 ตามลำดับ

ตารางที่ 3: ส่วนแบ่งตลาดระหว่างผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



แหล่งที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอรัว รีเสิร์ช เอเชีย แอฟฟริกา จำกัด / บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

### กลยุทธ์การแข่งขัน

จากการตื่นตัวเรื่อง Digital Disruption ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา สุวิฤตการณ์โรคระบาดที่กลายเป็นตัวเร่งปฏิกิริยาให้ทุกภาคธุรกิจต้องลุกขึ้นมารับมือกับการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่อย่างเลี่ยงไม่ได้ และมีการคาดการณ์ว่ายังไม่ผ่านจุดต่ำสุด สถานการณ์การแพร่ระบาดยังคงส่งผลกระทบเป็นวงกว้างออกไปเรื่อยๆ และไม่มีทีท่าว่าจะคลี่คลายลง ในขณะที่โมเดลจำลองแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยจากธนาคารแห่งประเทศไทย ชี้ให้เห็นถึงสมมติฐานว่า ปี 2570 คือปีที่เศรษฐกิจไทยจะฟื้นตัวกลับไปสู่แนวโน้มเดิม อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวในเชิงตัวเลขเท่านั้น ความน่ากลัวที่แฝงอยู่คือวิธีการทุกอย่างที่เคยทำและเรียนรู้มาจะเปลี่ยนไป และจะยังคงเปลี่ยนไปเรื่อยๆ คำถามที่น่าสนใจคือ แล้วจะรับมือกับความท้าทายนี้ต่อไปอย่างไร

วันนี้ เอพี ไทยแลนด์ ก้าวสู่การดำเนินธุรกิจปีที่ 30 โดยมี EMPOWER LIVING เปรียบเหมือนเป็นเข็มทิศในการนำทางให้พนักงานกว่า 2,000 คน เดินไปสู่ผลลัพธ์ที่เราตั้งใจ ภายใต้วิสัยทัศน์ EMPOWER LIVING ในการมุ่งเป็นผู้สร้างและจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกื้อหนุนให้ลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องกับเอพี สามารถเลือกที่จะใช้ชีวิตที่ดีในแบบที่ต้องการด้วยตนเอง (Create and provide the support that enables people to live and enjoy life on their terms) ภายใต้ 3 ยุทธศาสตร์สำคัญที่จะเป็นแนวทางในการขับเคลื่อนองค์กรเพื่อตั้งรับกับกฎกติกาโลกที่เปลี่ยนแปลงไป และนำเอพีให้ก้าวเดินต่อไป ไม่หยุดที่จะพัฒนาตามการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น เพื่อที่จะได้คงอยู่และเติบโตได้อย่างมั่นคง

#### 1. INDEPENDENT RESPONSIBLE LEADERS สร้างผู้นำอิสระ เพิ่มโอกาสในการแข่งขันที่มากกว่า

องค์กรจำเป็นต้องมีความยืดหยุ่นสูงโดยเฉพาะในสภาวะที่ไม่ปกติ เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันที่มากขึ้น บริษัทฯจึงเดินหน้าสร้างบทบาทของผู้นำในโลกยุคใหม่ให้เป็น “ผู้นำที่มีความเป็นอิสระในการตัดสินใจ” ภายใต้กรอบความรับผิดชอบต่อตนเอง ลูกค้า คู่ค้า และเพื่อนร่วมงาน โดยมุ่งเน้นไปที่ “ความต้องการของลูกค้า” มากกว่า “ข้อกำหนดของบริษัท” หรือ “ข้อจำกัดขององค์กร” ซึ่งเชื่อว่าการที่

PT

บริษัทฯ ให้อำนาจในการตัดสินใจอย่างอิสระแก่คนทำงานผู้ที่อยู่ใกล้ชิดลูกค้าโดยตรงแล้วนั้น จะทำให้องค์กรสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในโลกที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพกว่าที่อำนาจการตัดสินใจอยู่ที่คนเพียงไม่กี่คนในองค์กร

## 2. INNOVATIVE CULTURE การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่เอื้อต่อการสร้างนวัตกรรม

การที่พนักงานเอพีทุกคนจะสามารถสร้างและจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกื้อหนุนให้ผู้คนในสังคมสามารถเลือกที่จะใช้ชีวิตในแบบที่ต้องการด้วยตนเองนั้น สมาชิกทุกคนในองค์กรไม่ว่าจะทำหน้าที่ในบทบาทใด หรือรับผิดชอบเรื่องใด พวกเขาจะต้องเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนนวัตกรรมให้เกิดขึ้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่เอื้อต่อการสร้างนวัตกรรม ผ่านการปลูกฝังให้พนักงานทุกคนมีระบบคิดตามหลัก DESIGN THINKING ที่ให้ความสำคัญกับการค้นหา Unmet Need ของลูกค้าให้เกิดขึ้นกับพนักงานเอพีทุกคน เพื่อให้ทุกภาคส่วนงานใช้เป็นหลักคิดพื้นฐานผสานเข้ากับจุดแข็งของตนเองในการร่วมมือเพื่อพัฒนาสิ่งใหม่ๆ ให้เกิดขึ้น ซึ่งการสร้างนวัตกรรมจึงไม่ได้เป็นเพียงแค่การ “ผจญสิ่งใหม่ที่ยิ่งใหญ่” เท่านั้น แต่วัตถุประสงค์ที่สุดคือสิ่งที่สามารถตอบ Unmet Need หรือความต้องการที่ซ่อนอยู่ของลูกค้าได้เป็นสำคัญถึงจะเป็นสิ่งเล็กๆ น้อยๆ ก็ตาม

## 3. EVERYTHING DIGITAL พลิกเกมธุรกิจเดิมนำเต็มรูปแบบ ทราบนฟอร์มทุกมิติด้วยดิจิทัล

อีกหนึ่งยุทธศาสตร์ในการขับเคลื่อนองค์กรคือการนำทุกมิติของการดำเนินงานเข้าสู่ระบบดิจิทัลแบบองค์รวม (Holistic Digital Management) ทั้งที่เกี่ยวข้องกับลูกค้า พาร์ทเนอร์ที่ทำงานร่วมกับเอพี หรือพนักงาน เพื่อเป็นรากฐานสนับสนุน 2 ยุทธศาสตร์ข้างต้น ทั้งนี้ การตัดสินใจอย่างรวดเร็วเพื่อตอบสนองลูกค้า ตลอดจนการสร้างนวัตกรรมจำเป็นต้องมีข้อมูลที่รวดเร็วและถูกต้อง เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์ค้นหา Unmet Need ของลูกค้าได้อย่างแม่นยำ เพื่อส่งมอบ “ประสบการณ์การใช้ชีวิต” ผ่านสินค้าและบริการที่มีความสะดวกและรวดเร็วให้กับลูกค้าเป็นสำคัญ

ซึ่ง 3 ยุทธศาสตร์นี้ หากบริษัทฯ สามารถสร้างผู้นำอิสระที่มีความรับผิดชอบสูงที่สามารถวิเคราะห์และตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เกิดขึ้นใหม่ได้อย่างรวดเร็วให้เกิดขึ้นในองค์กรได้ และสามารถสร้างวัฒนธรรมการทำงานที่พร้อมขับเคลื่อนนวัตกรรมให้เกิดขึ้นแก่คนทุกระดับในองค์กร และสามารถทราบนฟอร์มไปสู่ “ดิจิทัล” แบบครบรูปในทุกมิติ เอพี ไทยแลนด์ก็จะสามารถสร้างและจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกื้อหนุนให้ลูกค้า สามารถ “เลือกที่จะใช้ชีวิตที่ดีขึ้นในแบบที่ต้องการด้วยตนเอง” ตามความหมายของ “EMPOWER LIVING” ที่ได้กำหนดไว้

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งอยู่ในระดับกลางบนขึ้นไป โดยมีช่วงอายุ 25-55 ปี และมีอาชีพเป็นพนักงานประจำหรือเจ้าของกิจการ โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการที่หลากหลาย เพื่อรองรับความต้องการที่แตกต่างกันของครอบครัวคนเมือง ตลอดจนการกำหนดแพคเกจราคาขายให้สอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนชำระในยุคปัจจุบัน

โครงการของบริษัทครอบคลุมในทุกประเภท อันได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม โดยการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยนี้จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมทางการตลาดของทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ โดยสำหรับทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว บริษัทฯ จะเน้นที่ตั้งอยู่ในรอบชั้นในของกรุงเทพมหานคร หรือเขตศูนย์กลางธุรกิจและชุมชนบริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร อีกทั้งในปี 2563 เอพียังได้เริ่มเดินทางเปิดตัวโครงการใหม่ในต่างจังหวัดภายใต้แบรนด์อภิภาวน์ ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมจะอยู่ในเมืองเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

สินค้าหลักกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม มีจำนวน 7 แปรณ พัฒนาขึ้นเพื่อตอบรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวคนเมืองรุ่นใหม่ไปจนถึงครอบครัวใหญ่ ด้วยแพคเกจราคาขายที่เริ่มต้นตั้งแต่ 2 - 60 ล้านบาท

PT

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

สินค้ากลุ่มคอนโดมิเนียมมีจำนวน 5 แบรนด์ พัฒนาขึ้นเพื่อตอบรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนเมืองด้วยแพคเกจราคาขายที่เริ่มต้นตั้งแต่ 80,000 – 350,000 ต่อตารางเมตรขึ้นไป

Condominium Portfolio					
PRICE RANGE (Average Price / Sq.m.)					
350,000++	250,000++	200,000++	150,000++	85,000++	70,000
VITTORIO	THE ADDRESS	RHYTHM	Life	aspire	

#### การตลาดและการจัดจำหน่าย

วันนี้สื่อดิจิทัลมีประสิทธิภาพมากด้วยรูปแบบของสื่อที่เข้าถึงผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งเอพีเราให้ความสำคัญกับการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ค่อนข้างมาก นอกจากจุดเด่นที่รวดเร็วเข้าถึงข้อมูลได้ทันทีที่ทุกเวลาแล้ว การนำเสนอข้อมูลก็ทำได้หลากหลายรูปแบบ ใส่ได้ทั้งเสียงและภาพเคลื่อนไหวไม่มีข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่หรือลูกเล่นภายใต้งบประมาณที่คุ้มค่า

นอกจากนี้ กระบวนการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ (Young Generations) ในปัจจุบันเปลี่ยนไปมาก พฤติกรรมการหาข้อมูลจนถึงการตัดสินใจซื้อมีการเปลี่ยนรูปแบบไป โดยมีการหาข้อมูลรอบด้านและบริโภคข่าวสารผ่านเครื่องมือที่เข้าถึงง่าย ตั้งแต่ครั้งปีหลังของปี 2563 ลูกค้าน่าสอบถามข้อมูลหรือนัดหมายเยี่ยมชมโครงการผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์มต่างๆ ของเอพี เช่น Facebook และ LINE Official Account เป็นต้น เพิ่มขึ้นถึง 85% เมื่อเทียบกับครั้งปีแรก ตลอดจนเมื่อวิกฤตโรคระบาดกลับมาอีกครั้ง ก็กระตุ้นให้ผู้บริโภคเปิดรับดิจิทัลแพลตฟอร์มรูปแบบต่างๆ อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ เพื่อตอบโจทย์ Pain Point ของผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ผ่านออนไลน์แพลตฟอร์ม ทั้งในเรื่องการไม่สามารถเห็นห้องจริง วิวจริง หรือความซับซ้อนของระบบที่ไม่เชื่อมโยงเป็นหนึ่งเดียว บริษัทฯจึงพัฒนาแพลตฟอร์มใหม่ล่าสุดภายใต้ชื่อ ONE CLICK NEW HOME เพื่อยกระดับและส่งเสริมมิติใหม่ของการเยี่ยมชมและจองสินค้าเครือเอพีบนโลกดิจิทัลอย่างครบวงจรเต็มรูปแบบ พร้อมดีลพิเศษใน

PT



เรื่องของราคาและส่วนลด ON TOP ที่มากขึ้น โดยมุ่งเน้นการออกแบบ User Experience (UX) & User Interface (UI) ที่ผสมผสานการใช้งานและสร้างประสบการณ์เสมือนไปยังพื้นที่โครงการจริง ตลอดจนเป็นศูนย์กลางที่นำเสนอสินค้าเครือเอพีในทุกๆรูปแบบผ่านประสบการณ์ในโลกดิจิทัล ผ่าน 3 ไฮไลท์หลัก ได้แก่

1. TOURLIVE ลูกค้าสามารถเลือกโครงการที่สนใจ และเยี่ยมชมทุกตารางเมตรในโครงการ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องจริง และวิวจริง พร้อมบรรยากาศจริงทั้งกลางวันและกลางคืน ด้วยความละเอียดสูงสุดแบบ 360 องศา
2. BOOKLIVE ข้อบัญญัติพิเศษก่อนใครผ่านการจองแบบเรียลไทม์ได้ตลอด 24 ชั่วโมง
3. HOTPRICE การันตีราคาที่ดีที่สุดเฉพาะลูกค้าที่ทำการจองผ่านแพลตฟอร์ม ONE CLICK NEW HOME

นอกจากนั้นได้เพิ่มฟีเจอร์พิเศษโดยไม่ต้องออกจากแพลตฟอร์มเดิม ด้วย AP VDO CALL ที่สามารถติดต่อทีมงานฝ่ายขายโครงการที่จะคอยแนะนำ พร้อมตอบทุกคำถาม รวมถึงการให้บริการ Private Tour ทัวร์โครงการแบบออนไลน์ไปพร้อมๆกัน ได้ทุกที่ทุกเวลาที่ลูกค้าสะดวก ไม่ต่างจากการเดินทางเยี่ยมชมโครงการจริง



### 2.3. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

วิธีการซื้อที่ดินของบริษัท สามารถแบ่งได้ดังนี้

1. ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการจะซื้อที่ดินในสื่อสิ่งพิมพ์และสื่อออนไลน์ต่างๆ
2. ผ่านนายหน้าขายที่ดินโดยมีทั้งในส่วนที่กำหนดให้ไปดำเนินการจัดหาที่ดินตามความต้องการของบริษัท และการนำเสนอที่ดินโดยนายหน้า
3. ติดต่อไปยังสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของลูกค้าที่มีปัญหาของสถาบันการเงินนั้นๆ

ในการก่อสร้างโครงการต่างๆของบริษัท เดิมผู้รับเหมาของบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัท แต่เนื่องจากในสภาวะปัจจุบันที่มีการแข่งขันสูง วัสดุดิบส่วนใหญ่บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาเองเพื่อให้ได้ต้นทุนที่ถูกลงและได้รับเครดิตทางการค้าที่ดีขึ้น วัสดุดิบที่บริษัทซื้อเอง ได้แก่ เสาค้ำ คานกรัดโครงสร้าง ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น กระเบื้อง เซรามิค และสุขภัณฑ์ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทจะซื้อจากผู้จำหน่ายในประเทศหลายรายแทนการพึ่งพิงรายใดรายหนึ่ง โดยจะพิจารณาจากราคาและคุณภาพของวัสดุดิบประเภทนั้นๆเป็นหลัก นอกจากนี้เนื่องจากวัสดุดิบบางประเภทมีแนวโน้มของราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น บริษัทจึงมีนโยบายที่จะทำข้อตกลงร่วมกับผู้จำหน่ายเหล่านั้นเกี่ยวกับการล็อกราคาสินค้าเหล่านั้นล่วงหน้าเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อให้ทราบต้นทุนราคาสินค้าที่แน่ชัด

KT

### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่สำคัญคือระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดให้มีระบบการกักน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพัก เพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ

### 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีบ้าน หรือห้องที่ทำการขายแล้วและรอส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังสรุปในตารางต่อไปนี้

แบรนด์	จำนวนโครงการ	มูลค่าขาย (ล้านบาท)
<b>กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย</b>		
บ้านเดี่ยว	40	5,189
ทาวน์เฮาส์	55	2,728
โครงการต่างจังหวัด	3	437
คอนโดมิเนียม	5	1,767
<b>รวมกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย</b>	<b>103</b>	<b>10,121</b>
<b>กลุ่มกิจการร่วมค้า</b>		
คอนโดมิเนียม	9	23,316
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>112</b>	<b>33,437</b>

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

KT

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโลก

ปี 2563 เศรษฐกิจโดยภาพรวมถดถอยอย่างรุนแรงจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 และส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วนของเศรษฐกิจและสังคมจากความจำเป็นที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมครั้งใหญ่ในการใช้ชีวิตประจำวันที่แตกต่างกันออกไป การระบาดส่งผลกระทบอย่างรวดเร็วต่อเศรษฐกิจจากมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ซึ่งทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหยุดชะงัก และสร้างความเสียหายต่อการอุปโภคบริโภคอย่างหนักที่สุดในหลายรอบปี วิกฤตโรคระบาดครั้งใหญ่ในปีที่ผ่านมา ประเทศไทยสามารถควบคุมการระบาดได้ดีกว่าประเทศอื่นๆ ส่วนหนึ่งจากการใช้มาตรการเด็ดขาดด้วยการจำกัดการเดินทางภายในประเทศและระหว่างประเทศ การปิดแหล่งท่องเที่ยว สถานประกอบการ และพื้นที่สาธารณะหลายแห่ง ส่งผลให้นักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติหายไปเกือบทั้งหมด จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่กระตุ้นให้เศรษฐกิจไทยหดตัวในปีที่ผ่านมา และอาจฟื้นตัวช้ากว่าประเทศอื่นในระยะถัดไป แม้เศรษฐกิจไทยจะอยู่ในช่วงการฟื้นตัว แต่หนทางข้างหน้ายังคงมีความไม่แน่นอนสูงมากจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่และสถานการณ์การแพร่ระบาดในต่างประเทศที่ทวีความรุนแรงขึ้นรายวันทั้งจำนวนผู้ติดเชื้อและจำนวนผู้เสียชีวิต ดังนั้น การค้นพบวัคซีนช่วงปลายปี 2563 เป็นความหวังสำคัญสำหรับภาคการท่องเที่ยว และเป็นตัวแปรสำคัญที่จะกำหนดทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่ในภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับการเติบโตของเศรษฐกิจโดยตรง ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากภาวะถดถอยของเศรษฐกิจทั้งกำลังซื้อภายในประเทศที่ลดลงและการหายไปของกลุ่มลูกค้าต่างชาติซึ่งกระทบกับกลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากบริษัทมีนโยบายชัดเจนที่ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน จึงได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป มุ่งเน้นลูกค้าในกลุ่มความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ให้มีความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการอย่างไม่หยุดยั้ง โดยมีพันธกิจที่สำคัญคือ “การส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัยครอบคลุมทุกมิติ” ผ่านการผสมผสานประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้ากับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อคุณภาพชีวิตที่สมบูรณ์แบบในทุกมิติ บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพใจกลางเมืองหรือในย่านที่พักอาศัยที่สามารถสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ได้ โดยโครงการจะตั้งอยู่ในเขตเมืองหรือใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ และจะพิจารณาประเภทของสินค้าให้เหมาะสมกับทำเลและความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละกลุ่ม และในทำนองนี้ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ที่แตกต่างกันในแง่ประเภทสินค้าและระดับราคา รวมถึงการบริหารการเงินอย่างมีวินัยมาตลอดเพื่อให้บริษัทฯ มีฐานะการเงินมั่นคง มีสภาพคล่องที่เพียงพอ พร้อมรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจ

สำหรับการบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากกลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียม บริษัทฯ มีการปรับกลยุทธ์การเปิดโครงการในทำเลที่มีความหลากหลายของกลุ่มลูกค้าทั้งไทยและต่างชาติ เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มลูกค้าเพียงบางกลุ่ม และในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการขยายการลงทุนไปสู่ตลาดแนวราบในต่างจังหวัดโดยเน้นที่หัวเมืองใหญ่และมีจุดเด่นชัดเจน ภายใต้แบรนด์ใหม่ “อภิวาน” โดยเริ่มเปิดตัวใน 3 จังหวัดแรก คือ ขอนแก่น ระยอง และนครศรีธรรมราช พัฒนามิกซ์โปรดัคส์ตอบทุกความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และตลอดทั้งปีบริษัทฯ ปรับแผนการลงทุนโดยเน้นการเปิดโครงการแนวราบเป็นหลัก เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยที่ยังมีความต้องการและมีกำลังซื้อสูง

#### 2) ความเสี่ยงด้านการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันการสรรหาที่ดินที่มีขนาดและรูปร่างเหมาะสมกับการนำมาพัฒนาโครงการในเขตเมืองขึ้นในนั้นมีการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงปัญหาของที่ดินแต่ละแปลงมีความหลากหลายและเฉพาะตัวมากขึ้นในแต่ละพื้นที่ เช่น ที่ดินที่คาบเกี่ยวระหว่างเขตรับผิดชอบหลายเขต หรือผลกระทบต่อชุมชนระหว่างก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อระยะเวลา และต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการพิจารณาจัดซื้อที่ดิน บริษัทฯ มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่สำรวจกายภาพของที่ดิน และสำรวจบริเวณข้างเคียงของที่ดินเพื่อประเมินโอกาสและผลกระทบ รวมถึงตรวจสอบข้อมูลทางด้านกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน เพื่อให้กระบวนการตัดสินใจซื้อที่ดินเป็นไปอย่างรอบคอบและรัดกุมมากที่สุด

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน (Project Development Steering Committee) ที่ประกอบไปด้วยคณะกรรมการที่มีประสบการณ์ตรงเป็นระยะเวลานานและผู้บริหารของสายธุรกิจทั้งแนวราบและแนวสูง ร่วมกันตัดสินใจและคัดเลือกเพื่อค้นหาที่ดินที่มี

ศักยภาพตรงตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ มากที่สุด นอกจากนี้ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการประกาศรับซื้อที่ดินผ่าน [www.apthai.com](http://www.apthai.com) เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางใหม่ในการนำเสนอขายจากนายหน้าที่ดินและเจ้าของที่ดินที่มีความต้องการเสนอขายกับบริษัทฯ โดยตรง เป็นการเพิ่มโอกาสให้บริษัทฯ เข้าถึงที่ดินในทำเลที่น่าสนใจ มีศักยภาพ และยังสามารถแข่งขันได้ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต

### 3) ความเสี่ยงจากการร้องเรียนจากลูกค้าและชุมชนข้างเคียงบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

บริษัทฯ มีนโยบายอย่างชัดเจนในการรับผิดชอบต่อคุณภาพของสินค้า การร้องเรียน และปัญหาของลูกค้าที่เกิดจากข้อบกพร่องของสินค้าและบริการ ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มีการศึกษา ประเมิน และปรับปรุงผลกระทบของสินค้าและบริการที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อเชื่อมความสัมพันธ์และรับข้อร้องเรียนของลูกค้า ซึ่งข้อร้องเรียนนั้นต้องได้รับการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขอย่างจริงจัง โดยช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ นี้สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย โดยได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะด้านเพื่อให้บริการหลังการขาย (After Sale Service) ที่พร้อมดูแลลูกค้าหลังการเข้าอยู่อาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วนงาน ได้แก่ 1) ส่วนงานรับเรื่องหลังการขาย (Call Service) และ 2) ส่วนงานซ่อมบำรุง (Fix It) ให้บริการซ่อมแซมและบำรุงบ้านลูกค้าหลังการเข้าอยู่อาศัยภายใต้มาตรฐาน 4 ข้อ ได้แก่ การทดสอบและคัดเลือกวัสดุที่มีคุณภาพ (Standard & Quality) มาตรฐานความสะอาดและความปลอดภัยของลูกค้า (Clean & Security) การควบคุมเวลา (Time Control) และการติดตามผลความครบถ้วนของรายการแจ้งซ่อมบำรุง (Caring)

ในการทำโครงการใดก็ตาม ก่อนที่จะเริ่มการก่อสร้างโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือแนวสูง บริษัทฯ คำนึงถึงปัจจัยด้านผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ รวมทั้งจะปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยทุกโครงการของบริษัทฯ ที่มีขนาดและจำนวนพื้นที่ใช้สอยอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment (EIA)) ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ทางบริษัทฯ ก็จะร่วมจัดทำรายงาน EIA กับบริษัทที่ปรึกษาที่เป็นผู้เชี่ยวชาญและขึ้นทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมายกับกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยในการจัดทำรายงานและกำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ร่วมประเมินผลกระทบจากโครงการต่างๆ อย่างใกล้ชิดทั้งกับบริษัทที่ปรึกษา และกับผู้อยู่อาศัยรอบโครงการ รวมทั้งมีการทำประชาพิจารณ์เพื่อกำหนดแนวทางและมาตรการการป้องกันที่ได้ผลดีที่สุด ต่อทั้งผู้อยู่อาศัย ลูกค้า สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมรอบข้าง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีคณะทำงานเพื่อทำหน้าที่ในการเจรจากับชุมชนข้างเคียงหากมีการร้องเรียนจากชุมชน เพื่อรับฟังปัญหาและทำความเข้าใจและบรรเทาผลกระทบต่างๆ รวมถึงติดตามสถานการณ์ได้อย่างใกล้ชิดและทันเวลา

### 4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการจัดหาเงินทุนเพื่อรักษาสภาพคล่อง

แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกและภายในประเทศจะมีแนวโน้มลดลงและมีอัตราดอกเบี้ยนโยบาย (Policy Rate) ที่ต่ำสุดในรอบหลายปี แต่เนื่องจากความเปราะบางทางเศรษฐกิจ ประกอบกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของการผิดนัดชำระหนี้ของบริษัทฯ ที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคไวรัส อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการและการดำเนินงานได้ บริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจแต่ละช่วงเวลา โดยมีการจัดทำประมาณการทางการเงินและปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอ การเตรียมวงเงินสินเชื่อ การจัดเตรียมแหล่งเงินทุนที่มีระยะเวลาที่เหมาะสมและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อลดความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การติดตามบริหารกระแสเงินสดอย่างใกล้ชิดในทุกกลุ่มธุรกิจ รวมถึงรักษาวินัยทางการเงินมาตลอด โดยรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอย่างเคร่งครัดและรักษาระดับวงเงินกู้ให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม

### 5) ความเสี่ยงด้านการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ

จากการที่บริษัทฯ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันที่เผชิญกับกระแส Disruption ในทุกด้าน จึงมีการนำระบบดิจิทัลและนวัตกรรมใหม่ๆ มาใช้ขับเคลื่อนธุรกิจ หากไม่สามารถจัดเตรียมและพัฒนาบุคลากรให้มีความเชี่ยวชาญได้ทันเวลา อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายในระยะยาวของบริษัทฯ ได้ บริษัทฯ มีนโยบายด้านการบริหารงานบุคคล ซึ่งสนับสนุนการสร้างความรู้ความผูกพันและการดูแลรักษาบุคลากรที่มีคุณค่า โดยจัดให้มีโครงสร้างและระบบการบริหารค่าตอบแทนที่เป็นธรรม และทบทวนความเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการสำรวจค่าตอบแทนและผลประโยชน์จากการทำงานเปรียบเทียบกับตลาดแรงงานและภาวะการครองชีพที่เปลี่ยนแปลง

PT

ไปอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าคำตอบแทนมีความเป็นธรรมและสามารถแข่งขันได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาความสามารถของพนักงาน ทั้งในด้านทักษะทางวิชาชีพ (Hard side) และด้านทักษะทางทัศนคติและสังคม (Soft side) โดยมีการกระตุ้นภายในองค์กรให้เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ ซึ่งจัดให้มีการเรียนรู้ภายในบริษัทฯ ผ่าน Application AP PLEARN ที่เปิดโลกแห่งการเรียนรู้ให้กับพนักงานอย่างไร้ข้อจำกัดด้านเวลา โดยสามารถเรียนรู้ได้ด้วยตนเองตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังส่งเสริม ผลักดัน และสนับสนุนให้มีการเรียนรู้ในหลักสูตร Design Thinking หรือ กระบวนการคิดเชิงออกแบบสำหรับพัฒนานวัตกรรมที่ผสมผสานการคิดสร้างสรรค์ (Creative thinking) และการคิดเชิงธุรกิจ (Business thinking) เพื่อพัฒนาสิ่งใหม่ๆ และนวัตกรรมอย่างมีระบบ และ Outward Mindset ซึ่งเป็นวิธีการคิดที่สำคัญต่อการอยู่ร่วมกับผู้อื่นทั้งในแง่ของการใช้ชีวิตประจำวันและการทำงานผ่าน YourNextU โดยบริษัทย่อย คือ บริษัท เอสอีเอเซีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด (SEAC) ซึ่งแนวคิดที่ได้จากการเรียนรู้ในหลักสูตรดังกล่าวสามารถต่อยอดความรู้และนำไปใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและการออกแบบผลิตภัณฑ์เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากที่สุด การมีกระบวนการต่างๆ เหล่านี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีผู้บริหารและพนักงานที่มีคุณภาพ และเพียงพอต่อการขยายการดำเนินธุรกิจในอนาคต แม้ในยามที่ทุกองค์กรต้องเผชิญกับภาวะวิกฤติที่ส่งผลกระทบต่อชีวิต สังคม และเศรษฐกิจอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่พนักงานทุกคน ทุกระดับยังสามารถช่วยกันขับเคลื่อนบริษัทฯ ให้ผ่านพ้นปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ได้

### ความเสี่ยงเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมและปัจจัยต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงใหม่หรือความเสี่ยงที่มีอยู่แต่ยังมีความไม่แน่นอนและยังไม่สามารถประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้อย่างชัดเจน

#### 1) ความเสี่ยงจากการออกกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ทรัพย์มีกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นต้น โดยที่ผ่านมามีบริษัทมีนโยบายอย่างชัดเจนในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และมีการเตรียมความพร้อมรับมือกับกฎระเบียบที่ออกใหม่ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจและสามารถแข่งขันได้

**การประกาศใช้ พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562** ที่จะเริ่มบังคับใช้อย่างเป็นทางการ ในวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยตรงเนื่องจากข้อมูลถือเป็น ทรัพย์สินประเภทหนึ่งในการทำธุรกิจ ทุกองค์กร มีข้อมูลส่วนบุคคลทั้งของพนักงาน ผู้สมัคร คู่ค้า โดยเฉพาะลูกค้า และมีโอกาสเสี่ยงที่จะละเมิดข้อบังคับตาม พ.ร.บ.ฯ หากไม่มีมาตรการบริหารจัดการเรื่องข้อมูลที่เพียงพอ สำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ควบคุมข้อมูล ได้มีการเตรียมการเพื่อรองรับกฎระเบียบและข้อบังคับจาก พ.ร.บ. ดังกล่าว โดยมีการจัดตั้งคณะทำงานและจัดจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญในกฎหมายดังกล่าวโดยเฉพาะ เพื่อจัดทำนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การกำหนดมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล การกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย ตั้งแต่ขั้นแรกที่ได้มาซึ่งข้อมูล การนำข้อมูลไปใช้ทางธุรกิจ การจัดเก็บและรักษาข้อมูล และการจัดอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในสาระสำคัญของกฎหมาย และแนวปฏิบัติที่ถูกต้องสำหรับพนักงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าและคู่ค้าโดยตรง ตลอดจนสื่อสารความเข้าใจและแจ้งข่าวสารไปยังพนักงานทุกคนในองค์กรอย่างสม่ำเสมอ

**การเปลี่ยนแปลง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562** ที่จะเริ่มจัดเก็บภาษีในปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งในส่วนของการที่ดินที่ดินเปล่า โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา และสินค้าคงเหลือ สำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งครอบคลุมทั้งที่ดินเปล่าเพื่อรอการพัฒนาและอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการได้รับผลกระทบโดยตรงเช่นกัน แม้ว่ารัฐบาลจะมีมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีของปี ภาษี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 ทำให้บรรเทาผลกระทบจากค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกิดขึ้นได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีมาตรการรองรับโดยการปรับกลยุทธ์ กระบวนการทำงานในการพัฒนาโครงการให้ได้รับประโยชน์สูงสุดในช่วงเวลาที่ได้รับการลดหย่อนภาษี เจริญ

สินค้าคงเหลือในโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และไม่มีนโยบายถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่ายาวนานเกินความจำเป็น

## 2) ความเสี่ยงจากการเกิดโรคระบาดที่อุบัติขึ้นใหม่ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และภัยพิบัติที่มนุษย์สร้างขึ้น

ภัยพิบัติที่อุบัติขึ้นส่วนใหญ่ในปัจจุบันมาจากมนุษย์ เมื่อประชากรโลกเพิ่มมากขึ้น การใช้ทรัพยากรธรรมชาติก็มีมากขึ้นเช่นเดียวกัน ทำให้ความสมดุลทางธรรมชาติลดลง ภัยพิบัติที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้งล้วนสร้างความเสียหายต่อชีวิต และทรัพย์สิน และส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของผู้คนในสังคมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว มีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจระดับมหภาคที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ อาทิ การแพร่ระบาดของโรคอุบัติใหม่ ไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 หรือ COVID-19 ที่เกิดการระบาดครั้งใหญ่ในประเทศไทยเมื่อต้นปี 2563 และการกลับมาระบาดของโรคใหม่ ในช่วงปลายปี 2563 ซึ่งกระทบต่อการใช้ชีวิตของผู้คนแทบทุกประเทศของโลก ทำให้นักท่องเที่ยวที่เป็นแหล่ง รายได้หลักของคนในประเทศหายไป และการเดินทางระหว่างประเทศของกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติถูกจำกัด หากสถานการณ์ยืดเยื้อหรือไม่ สามารถควบคุมได้ อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและการชะลอการลงทุนภาคเอกชน ส่งผลต่อการลดลงของการจ้างงานและมี แนวโน้มเกิดภาวะว่างงานในอนาคต ในขณะที่ค่าครองชีพในครัวเรือนเรื่องสุขภาพอนามัยเพิ่มสูงขึ้น อีกเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบในช่วงปีที่ผ่านมาคือการชุมนุมทางการเมืองในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 ส่งผลให้มีการประกาศเคอร์ฟิว การปิดเส้นทางจราจรทางถนน การหยุดเดิน รถไฟฟ้าทั้ง BTS และ MRT กระทบต่อการใช้ชีวิตของผู้คนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล หากเหตุการณ์ดังกล่าวยังไม่แน่นอนต่อเนื่องจะเป็นปัจจัยที่ทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติลดลง ซึ่งจะกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศต่อไป

สำหรับบริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (BCM Committee) ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงใน ทุกสายงาน ซึ่งคณะกรรมการชุดนี้จะเป็นผู้รับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ ดำเนินการซ้อมแผนและนำมาปรับปรุงเป็นประจำทุกปี เตรียมการเพื่อรับมือกับสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด ผ่าน กระบวนการเตรียมแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Planning: BCP) เพื่อใช้ในการตอบสนองและปฏิบัติงานใน สภาวะวิกฤต หรือเหตุการณ์ฉุกเฉินต่างๆ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากเหตุการณ์ฉุกเฉิน หรือภัยพิบัติเหล่านั้นได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีการทำ ประกันภัยที่ครอบคลุมเหตุการณ์ร้ายแรงที่อาจเกิดขึ้นต่อชีวิตและทรัพย์สินของบริษัทฯ สำหรับโรคระบาด COVID-19 ที่มีแนวโน้มจะยืดเยื้อ บริษัทฯ มีความห่วงใยความปลอดภัยในชีวิตของพนักงานและครอบครัว ตลอดจนลูกค้า บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติ สอดคล้องกับการควบคุมโรคของภาครัฐ การประชาสัมพันธ์ให้ความรู้เกี่ยวกับการปฏิบัติเพื่อการป้องกันโรคและการดูแลสุขภาพอนามัยของ พนักงานบริษัทฯ และมีส่วนร่วมได้เสียสำหรับการปฏิบัติตัวในช่วงเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส รวมถึงมีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

## 3) ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ (Cyber Security Risk)

ประเด็นด้านภัยคุกคามและความมั่นคงทางไซเบอร์ (Cyber Security) มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและก่อให้เกิดผลกระทบหลากหลาย รูปแบบ องค์การหลายแห่งกำลังถูกคุกคามอย่างต่อเนื่องจากการโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber Attack) ซึ่งหลายคนอาจมองว่าเป็นภัยที่ไกลตัว แต่ หากพิจารณาจากการณีการถูกโจมตีเพื่อเรียกค่าไถ่ และการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้าจากผู้ให้บริการผ่านเว็บไซต์ต่างๆ ในช่วงปีที่ผ่านมาจะเห็นว่า ภัยดังกล่าวเริ่มเป็นเรื่องที่ใกล้ตัวทุกคนมากขึ้น จากรายงานของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ในสหภาพยุโรป หรือ ENISA เผยสถิติของภัยคุกคามทางไซเบอร์ที่พบมากที่สุดในปี 2563 3 อันดับแรก ได้แก่ การแพร่กระจายมัลแวร์ การโจมตีเว็บไซต์ และการโจมตีแบบฟิชชิง โดยพบข้อสังเกตสำคัญคือการโจมตีโดยอาศัยเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เป็นตัวหลอกล่อมากขึ้น

ปัจจุบันบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาขับเคลื่อนในการดำเนินธุรกิจเพื่อยกระดับกระบวนการออกแบบ การพัฒนาโครงการ การขาย การตรวจรับมอบงาน และระบบการสนับสนุนการทำงานของบริษัทฯ ให้มีความถูกต้อง แม่นยำ รวดเร็ว และสามารถตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคยุคดิจิทัล การปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานที่พึ่งพิงเทคโนโลยีดิจิทัลเป็นส่วนใหญ่ส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้าน ความปลอดภัยของระบบสารสนเทศและภัยคุกคามทางไซเบอร์มากขึ้นเช่นกัน บริษัทฯ ตระหนักถึงภัยอันตรายดังกล่าวและเล็งเห็น ความสำคัญของการดำเนินการเชิงป้องกันและลดผลกระทบเพื่อควบคุมความเสี่ยงจากการถูกโจมตี โดยมีระบบ BCM ทั้งแผนความต่อเนื่อง ทางธุรกิจและแผนการกู้คืนระบบข้อมูล เพื่อรองรับในกรณีที่เกิดภัยคุกคามขึ้นกับระบบสารสนเทศของบริษัทฯ ตลอดจนมีการจัดทำประกันภัย ด้านไซเบอร์ (Cyber Insurance) สำหรับถ่ายโอนความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังมีการกำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ

PT

การใช้งานสารสนเทศ อาทิ นโยบายการรักษาความปลอดภัยระบบสารสนเทศและมาตรการรักษาความปลอดภัยทางด้านสารสนเทศ เช่น การกำหนดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลสำคัญในระบบ รวมถึงการสร้างความรู้ความตระหนักรู้ทางด้านสารสนเทศ (IT Awareness) ให้แก่พนักงานทุกคน เพื่อให้สามารถใช้งานเทคโนโลยีได้อย่างถูกต้อง และปลอดภัยจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ ตลอดจนมีการนำเครื่องมือและเทคโนโลยีที่ใช้ในการตรวจจับพฤติกรรมที่ผิดปกติ และสงสัยว่าเป็นภัยคุกคามในระบบเทคโนโลยีของบริษัทฯ เพื่อการป้องกันภัยดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ

#### 4) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในยุค New Normal

ปัญหาเรื่องโครงสร้างประชากรทั้งในระดับโลกและในประเทศไทยที่เปลี่ยนแปลงเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเห็นได้ชัด ประกอบกับวิถีการใช้ชีวิตรูปแบบใหม่ หรือ New Normal หลังการแพร่ระบาดครั้งใหญ่ของ COVID-19 และคาดว่าพฤติกรรมเหล่านี้จะยังคงอยู่ต่อเนื่องและกลายเป็นพฤติกรรมใหม่ถาวร ได้แก่ การพึ่งพาการใช้จ่ายเงินผ่านระบบออนไลน์และอีคอมเมิร์ซ การใช้บริการเดลิเวอรี่ การทำงานที่บ้านในสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น และการที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องของเวลาการทำงานมากขึ้น ผู้บริโภคมีความตื่นตัวมากขึ้นกับเรื่องของเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม แม้ว่าในอนาคตมาตรการต่างๆ ที่บังคับใช้เพื่อป้องกันและลดการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 อย่างการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) จะสิ้นสุดลงก็ตาม ในระยะยาวการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะยังคงเป็นความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อความต้องการและวิธีการเลือกซื้อที่แตกต่างออกไปจากปัจจุบัน

บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาสินค้าและบริการโดยยึดความต้องการของลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ผ่านกระบวนการ Design Thinking หรือการคิดเชิงออกแบบที่ใช้ในการพัฒนานวัตกรรม โดยให้ความสำคัญกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างตามลักษณะของผลิตภัณฑ์ แต่ยังคงมุ่งเน้นที่ลูกค้าเป็นสำคัญ ตลอดจนมีการปรับรูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับกระแสการทำงานที่บ้าน (Work From Home) ที่เริ่มขยายตัวและเป็นที่ยอมรับมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีการร่วมงานวิจัยกับกลุ่มมหาวิทยาลัย Stanford เพื่อการศึกษารูปแบบการใช้ชีวิตของคนไทย และปรับใช้กับการพัฒนาสินค้าและบริการของบริษัทฯ ให้สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้น

๒๓



#### 4. ทรัพย์สินที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

##### 4.1.1 สินค้ำคงเหลือ

บริษัทมีสินค้ำคงเหลือมูลค่าตามบัญชี 46,140 ล้านบาท ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 31,223 ล้านบาท ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคาร รายละเอียดสินค้ำคงเหลือมีดังต่อไปนี้

สินค้ำคงเหลือ	มูลค่า (ล้านบาท)
ที่ดิน	27,869
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,748
งานระหว่างก่อสร้าง	10,048
งานสาธารณูปโภค	4,338
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	1,188
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี	947
วัสดุก่อสร้าง	1
<b>สินค้ำคงเหลือ-สุทธิ</b>	<b>46,140</b>

##### 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีราคาทุน - สุทธิตามบัญชีเท่ากับ 484 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	17	ไม่มี
2. เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	347	ไม่มี
3. แบบหล่อ	10	ไม่มี
4. สินทรัพย์ถาวรอื่น	35	ไม่มี
5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	75	ไม่มี
<b>รวม</b>	<b>484</b>	



#### 4.1.3 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท

บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีราคาทุนสุทธิตามบัญชี เท่ากับ 132.2 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ราคาทุน	346.6
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(214.4)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>132.2</u>

#### 4.2 ทรัพย์สินที่มีภาระค้ำประกัน

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ ซึ่งโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	VPD	Aspire รัตนวิเศษ 2	278.91	ไม่มี
2	AP2014	Aspire สาทร - ราชพฤกษ์	35.32	ไม่มี
3	AP2018	Aspire สุขุมวิท - อ่อนนุช	555.93	ไม่มี
4	AP2018	Aspire สุขุมวิท - อ่อนนุช เฟส 2	1,311.60	ไม่มี
5	AP	Aspire อโศก - รัชดา	552.16	ไม่มี
6	AP	Aspire เจริญพร - ไพร่	938.30	ไม่มี
7	VPD	Centro ชัยพฤกษ์ - 345	341.72	มี
8	AP	Centro ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ 2	303.49	มี
9	APK	Centro ไทยรามัญ	311.36	มี
10	AP	Centro บางนา - กิ่งแก้ว	800.65	มี
11	VPD	Centro บางนาวงแหวน	307.55	มี
12	AP	Centro บางใหญ่	142.04	มี
13	VPD	Centro ประชาอุทิศ 90	341.25	มี
14	AP	Centro พระราม 2 - พุทธบูชา	521.16	มี
15	APK	Centro พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	546.21	มี
16	AP	Centro พหลโยธิน - วิภาวดี	182.63	ไม่มี
17	APT	Centro รังสิต	211.63	ไม่มี
18	AP	Centro รังสิตคลอง 4 - วงแหวน	210.21	มี
19	AP	Centro ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	310.96	มี
20	AP	Centro ราชพฤกษ์ - สวนผัก	82.49	ไม่มี
21	AP	Centro ราชพฤกษ์ 2	327.64	มี
22	VPD	Centro ราชพฤกษ์ - สวนผัก 2	195.23	มี
23	APK	Centro รามอินทรา - จตุโชติ	140.23	ไม่มี
24	VPD	Centro วงแหวน - จตุโชติ	374.72	มี

๑๓

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
25	AP	Centro สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ	58.98	ไม่มี
26	AP	Centro สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ 2	377.20	ไม่มี
27	AP	Centro อ่อนนุช - สุวรรณภูมิ	659.89	มี
28	APK	District เทพารักษ์	83.22	ไม่มี
29	APT	District เอกมัย - รามอินทรา	11.97	ไม่มี
30	AP	GRANDE PLENO พหลโยธิน - รังสิต	327.15	มี
31	VPD	GRANDE PLENO ราชพฤกษ์	600.73	มี
32	VPD	GRANDE PLENO รามอินทรา - วงแหวน	208.10	ไม่มี
33	VPD	GRANDE PLENO วัชรพล - สุขุมวิท 5	507.34	มี
34	AP	GRANDE PLENO สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	294.48	มี
35	AP	Pleno ชัยพฤกษ์	502.44	มี
36	VPD	Pleno ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ 2	243.40	มี
37	VPD	Pleno ดอนเมือง - สรงประภา	143.40	มี
38	VPD	Pleno ดิوانนท์	587.57	มี
39	AP2017	Pleno บางนา - วงแหวน	282.31	มี
40	AP	Pleno บางนา - อ่อนนุช	297.71	มี
41	VPD	Pleno บางใหญ่ 2	233.14	มี
42	VPD	Pleno พระราม9 - กรุงเทพมหานคร 2	490.63	มี
43	VPD	Pleno พหลโยธิน - รังสิต	86.81	ไม่มี
44	VPD	Pleno พหลโยธิน - วัชรพล 2	176.16	ไม่มี
45	APT	Pleno พหลโยธิน (54/1)	195.88	มี
46	APK	Pleno รังสิต	273.51	มี
47	VPD	Pleno รังสิต คลอง 4 - วงแหวน	166.25	มี
48	VPD	Pleno รัตนาธิเบศร์-บางใหญ่	430.11	มี
49	APT	Pleno ราชพฤกษ์	47.13	ไม่มี
50	VPD	Pleno ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	315.66	ไม่มี
51	AP	Pleno ราชพฤกษ์ - รัตนาธิเบศร์	356.08	มี
52	AP	Pleno รามอินทรา	141.72	ไม่มี
53	APK	Pleno รามอินทรา จตุโชติ	229.25	มี
54	VPD	Pleno รามอินทรา - บางชันสเคชั่น	304.23	มี
55	VPD	Pleno เวสต์เกต	203.30	มี
56	VPD	Pleno ศรีนครินทร์ เทพารักษ์	375.16	มี
57	VPD	Pleno สาทร - สุขสวัสดิ์	85.32	ไม่มี
58	APT	Pleno สุขสวัสดิ์	6.80	ไม่มี
59	VPD	Pleno สุขสวัสดิ์ 30 โครงการ 2	587.24	ไม่มี
60	AP	Pleno สุขสวัสดิ์ 70	286.61	ไม่มี
61	VPD	Pleno สุขสวัสดิ์ - ประชาอุทิศ	433.72	มี
62	VPD	The Centro สาทร - กัลปพฤกษ์	617.48	มี
63	AP	The City ไทรมา 2	318.11	ไม่มี
64	APK	The City บรมราชชนนี - ทวีวัฒนา	450.39	มี

KT

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
65	APT	The City ปิ่นเกล้า - บรมราชชนนี	611.86	มี
66	VPD	The City พระราม 2 - พุทธบูชา	481.05	มี
67	VPD	The City พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	436.95	มี
68	VPD	THE CITY พระราม 9 - รามคำแหง	744.75	มี
69	APT	The City พัฒนาการ	18.34	ไม่มี
70	AP	The City รัชดาฯ - วงศ์สว่าง	533.91	มี
71	AP	The City ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า	623.16	มี
72	APK	The City ราชพฤกษ์ - สวนผัก	437.08	มี
73	VPD	The City รามอินทรา 2	403.90	มี
74	AP	The City สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ	579.50	มี
75	VPD	The City สาทร - กัลปพฤกษ์	759.81	มี
76	APT	The City สาทร - สุขสวัสดิ์	155.68	ไม่มี
77	VPD	The City สุขสวัสดิ์ 64	546.45	ไม่มี
78	VPD	The City สุขุมวิท - อ่อนนุช	577.70	มี
79	VPD	The City เอกมัย - ลาดพร้าว	645.88	มี
80	VPD	The Palazzo ปิ่นเกล้า	673.74	มี
81	APT	The Palazzo ศรีนครินทร์	394.31	ไม่มี
82	VPD	THE SONNE ศรีนครินทร์ - บางนา	218.16	ไม่มี
83	APT	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย - รามอินทรา	710.76	มี
84	AP2017	บ้านกลางเมือง The Edition บางนา - วงแหวน	140.34	มี
85	AP2017	บ้านกลางเมือง The Edition บางนา - วงแหวน (Business District)	44.29	ไม่มี
86	APK	บ้านกลางเมือง The Edition พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	314.52	มี
87	AP	บ้านกลางเมือง The Edition พระราม 9 - พัฒนาการ	92.13	ไม่มี
88	VPD	บ้านกลางเมือง The Edition สาทร - สุขสวัสดิ์	779.42	มี
89	AP	บ้านกลางเมือง The Edition สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	26.92	ไม่มี
90	AP	บ้านกลางเมือง The Era ปิ่นเกล้า - จรัญฯ	73.18	ไม่มี
91	APT	บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	127.29	ไม่มี
92	AP2017	บ้านกลางเมือง บางนา - วงแหวน	541.53	มี
93	APK	บ้านกลางเมือง พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	390.71	มี
94	VPD	บ้านกลางเมือง พหลฯ - รามอินทรา	607.70	มี
95	AP	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์	595.02	มี
96	APK	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์ - พระราม 5	150.37	ไม่มี
97	VPD	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์ - รัตนวิบูลย์	30.88	ไม่มี
98	VPD	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์ - สาทร	743.55	มี
99	APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา	535.40	มี
100	APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา - วัชรพล	3.05	ไม่มี
101	VPD	บ้านกลางเมือง รามอินทรา 83 สเตชั่น	970.28	มี
102	APT	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว - เสรีไทย	359.44	มี
103	AP	บ้านกลางเมือง วัชรพล	323.01	ไม่มี
104	VPD	บ้านกลางเมือง ศรีนครินทร์ - อ่อนนุช	346.09	มี

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
105	APT	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	201.91	ไม่มี
106	APK	อภิตาวน์ - ขอนแก่น	331.54	ไม่มี
107	APK	อภิตาวน์ - เชียงราย	328.72	ไม่มี
108	APK	อภิตาวน์ - นครศรีธรรมราช	188.50	ไม่มี
109	APK	อภิตาวน์ - ระยอง	255.49	ไม่มี
110	APK	อภิตาวน์ - อุดรธานี	557.99	ไม่มี

#### 4.2.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	APT	บ้านกลางเมือง สาทร-ตากสิน 2	47.58	ไม่มี
2	APT	Aspire พระราม 9	8.74	ไม่มี
3	APT	Pleno งามอินทรา 65	1.53	ไม่มี
4	APT	ตากสิน office	7.41	ไม่มี
5	AP	บ้านมนต์ดี(AP)	0.53	ไม่มี
6	AP	เพลส แอนด์ พาร์ค	135.04	ไม่มี
7	AP	สุวินทวงศ์	182.93	มี
0	AP	รังสิตคลอง 7	10.59	ไม่มี
9	AP	บ้านมนตรา 2	12.12	ไม่มี
10	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

AP2014 = บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)

AP2017 = บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017)

AP2018 = บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)

สำหรับโครงการที่มีการประเมินราคา ได้รับการประเมินโดยบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในส่วนของที่ดินใช้วิธีมูลค่าตลาด และส่วนของสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทน ที่ดินของโครงการที่ดำเนินการอยู่และที่ดินรอการพัฒนา บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

อนึ่ง ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน) และที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาของโครงการทั้งหมด บริษัทและบริษัทย่อยนำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,084 ล้านบาท

#### 4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจของบริษัท เช่น ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น รวมทั้งหากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าไปลงทุน โดยการเข้าไปลงทุนดังกล่าวต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทเป็นสำคัญ

นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทมีนโยบายในการถือหุ้นระยะยาว โดยจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้ไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

PT

สำหรับสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คิดเป็นร้อยละ 23.2 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะบริษัท ซึ่งในอนาคตบริษัทจะลงทุนในกิจการอื่นเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบันก็ต่อเมื่อพิจารณาเห็นว่าเป็นการลงทุนที่จะก่อประโยชน์และผลกำไรที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต

KT

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

KT

## 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 2563 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 2563 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 300,000,000 บาท

##### 3) 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 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 400,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 40,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 400,000,000 บาท

PT

**4) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**5) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**6) บจก. เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 200,000,000 บาท

**7) บจก. ทองหล่อ เรสซิเดนซ์**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

**8) บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 41,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 4,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 41,000,000 บาท

CT



**9) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,420,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 142,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 992,000,000 บาท

**10) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 868,000,000 บาท

**11) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 12,619,408,010 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,261,940,801 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 12,223,108,010 บาท

**12) บจก. สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 500,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 5,000,000 บาท

**13) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 4,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 400,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 4,000,000 บาท

๒๓

**14) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

**15) บจก. ไทยบิกเบลลี**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/64,170/66 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท

**16) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 901,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 654,400,000 บาท

**17) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,001,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 200,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,060,000,000 บาท

**18) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 903,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 90,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 903,000,000 บาท

PT

**19) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 473,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 47,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 473,000,000 บาท

**20) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 167,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 16,700,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 167,000,000 บาท

**21) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 151,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 15,100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 151,000,000 บาท

**22) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 393,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 39,300,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 393,000,000 บาท

**23) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 389,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 38,900,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 389,000,000 บาท

CT

**24) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**25) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 618,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 61,800,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 618,000,000 บาท

**26) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 412,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 41,200,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 412,000,000 บาท

**27) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 694,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 69,400,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 694,000,000 บาท

**28) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 386,092,700 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 38,609,270 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 386,092,700 บาท

PT

**29) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 187,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 18,700,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 187,000,000 บาท

**30) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**31) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**32) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 100,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,000,000 บาท

**33) บจก. เคลย์ มอร์ อินโนเวชัน 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 16,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,600,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 16,000,000 บาท

**34) 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000,000 บาท

**35) บจก. วารี ดิจิตอล**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/64,170/66 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจบริการ เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560178330 หมายเลขโทรศัพท์ 02-028-9759 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 30,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 3,000,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 30,000,000 บาท

**36) บจก. อาร์ชี 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000 บาท

**37) บจก. อาร์ชี 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 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000 บาท

**38) บจก. อาร์ชี 3**

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105563145807 หมายเลขโทรศัพท์ 02-261-2518-22 โทรสาร 02-261-2548-9 เว็บไซต์ [www.apthai.com](http://www.apthai.com)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 50,000 หุ้น และทุนที่ชำระแล้วจำนวน 500,000 บาท

PT

**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 นางสาวกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4377 และ/หรือ นางสาวสาธิตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4753

193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์: 02-264-0777

โทรสาร: 02-264-0790

**6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น**

ไม่มี KT