



AP (THAILAND) PCL.

NEWS RELEASE

ที่ 15/2564

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง: ชี้แจงผลการดำเนินงานของรายได้และกำไรสุทธิที่ลดลงร้อยละ 21.8 และร้อยละ 28.9 จากปีก่อนตามลำดับ

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ว่ามีรายได้ 7,152 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 1,031 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้ลดลงร้อยละ 21.8 (จาก 9,150 ล้านบาท) และกำไรสุทธิลดลงร้อยละ 28.9 (จาก 1,451 ล้านบาท) สืบเนื่องจากสาเหตุหลักๆ ดังต่อไปนี้

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 รายได้จากการขายอยู่ที่ 6,916 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 22.3 จากปีก่อน) และรายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการอยู่ที่ 237 ล้านบาท ดังนั้น รายได้รวมจึงอยู่ที่ 7,152 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 21.8 จากปีก่อน) เมื่อรวมกับรายได้ใน 2 ไตรมาสที่ผ่านมา รายได้สะสมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2564 อยู่ที่ 24,294 ล้านบาท (เติบโตร้อยละ 8.7 จากปีก่อน)

- **แนวราบ:** แม้จะมียอดขายสินค้าแนวราบที่แข็งแกร่งและยอดขายออร์รับรายได้จำนวนมาก แต่ยอดการโอนกรรมสิทธิ์สินค้าแนวราบในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ชะลอตัวเล็กน้อยไปอยู่ที่ 6,670 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 4.9 จากปีก่อน) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ได้ช้าลงจากการปิดแคมเปญก่อสร้าง อย่างไรก็ตามรายได้จากสินค้าแนวราบสะสมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2564 ยังคงเติบโตสูงถึง 22,225 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.5 จากปีก่อน)

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 เราได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบจำนวน 5 โครงการ (บ้านเดี่ยว 3 โครงการ, ทาวน์เฮาส์ 1 โครงการ และโครงการในต่างจังหวัด 1 โครงการ) ได้แก่ 1) “Centro ราชพฤกษ์ - สวนผัก 3” , 2) “Centro พหลฯ - วิภาวดี 2” , 3) “บ้านกลางกรุง สาทรประดิษฐ์ - พระราม 3” , 4) “District รามอินทรา - จตุโชติ” และ 5) “อภิทาวน์ เชียงราย” โดยโครงการดังกล่าวเปิดตัวในครึ่งปีแรกของปี 2564 ยกเว้นโครงการ “บ้านกลางกรุง สาทรประดิษฐ์ - พระราม 3” ที่เปิดตัวในเดือนกันยายน

- **คอนโดมิเนียม:** ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 รายได้จากคอนโดมิเนียมของเอพีทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าอยู่ที่ 246 ล้านบาท แต่ลดลงร้อยละ 87.0 จากปีก่อน โดยยอดการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่มีอยู่เดิมจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) “Aspire อโศก - รัชดา” (ยอดการโอนกรรมสิทธิ์สะสมที่ร้อยละ 95.9), 2) “Aspire สุขุมวิท - อ่อนนุช เฟส 1” (ยอดการโอนกรรมสิทธิ์สะสมที่ร้อยละ 64.7), และ 3) “Aspire รัตนาธิเบศร์ 2” (ยอดการโอนกรรมสิทธิ์สะสมที่ร้อยละ 96.2) ในทางกลับกันในปีที่ผ่านมา รายได้จากคอนโดมิเนียมของเอพีพุ่งสูงสุดในไตรมาสที่ 3 จากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการ “Aspire อโศก - รัชดา” โดยสรุปแล้วรายได้จากคอนโดมิเนียมของเอพีสะสมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2564 อยู่ที่ 1,405 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 59.8 จากปีก่อน)



- แม้จะเผชิญปัจจัยท้าทายต่างๆ อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ยังสามารถเติบโตต่อเนื่อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากปีก่อนและร้อยละ 0.4 จากไตรมาสก่อนหน้า ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 32.0 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2564 ยังคงอยู่ในระดับที่ดีที่ร้อยละ 32.1 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากปีก่อน)
- ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ 1,430 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 25.4 จากปีก่อน) หรือคิดเป็นร้อยละ 20.0 ของรายได้ (ลดลงร้อยละ 1.0 จากปีก่อน) ด้านอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2564 ยังอยู่ในระดับที่ดีที่ร้อยละ 17.5 (ลดลงร้อยละ 3.0 จากปีก่อน) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารครอบคลุมการดำเนินงานของโครงการร่วมทุน เมื่อคิดรวมรายได้ร้อยละ 51 จากโครงการร่วมทุน อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 16.4 (ลดลงร้อยละ 1.3 จากปีก่อน)
- รายได้จากโครงการร่วมทุน (ร้อยละ 100) ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 พุ่งสูงถึง 2,665 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.9 จากไตรมาสก่อน) และเราบันทึกส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ 366 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 102.1 จากไตรมาสก่อน) สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2564 รายได้จากโครงการร่วมทุนและส่วนแบ่งกำไรเงินลงทุนในการร่วมค้าอยู่ที่ 6,031 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 53.0 จากปีก่อน) และ 722 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 53.4 จากปีก่อน) ตามลำดับ
- โดยสรุปแล้ว ในเก้าเดือนแรกของปี 2564 บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) สามารถส่งมอบผลประกอบการที่โดดเด่น โดยมีรายได้และกำไรสุทธิสะสมที่ทำสถิติสูงสุดใหม่ที่ 24,294 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 จากปีก่อน) และ 3,549 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 จากปีก่อน) ตามลำดับ โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 รายได้อยู่ที่ 7,152 ล้านบาท และกำไรสุทธิที่ 1,031 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนยังคงแข็งแกร่งที่ 0.56 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ
ขอแสดงความนับถือ
/S/
(นายประมาศ ขวัญชื่น)
เลขาธิการบริษัท