



AP (THAILAND) PCL.

NEWS RELEASE

No.11/2565

วันที่ 9 สิงหาคม 2565

เรื่อง: ชี้แจงผลการดำเนินงานของรายได้และกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 และร้อยละ 41.2 จากปีก่อนหน้าตามลำดับ

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2565 ว่าบริษัทมีรายได้ 9,862 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 1,574 ล้านบาท โดยรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 (จาก 8,035 ล้านบาท) และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.2 (จาก 1,115 ล้านบาท) เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สืบเนื่องจากสาเหตุหลักต่อไปนี้

- ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัท มีรายได้รวม 9,862 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 จากปีก่อน) โดยแบ่งออกเป็นรายได้จากการขาย 9,620 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 จากปีก่อน) และรายได้ค่าบริการและค่าบริหารจัดการ 242 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 จากปีก่อน)
- **แนวราบ:** สินค้าแนวราบยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากสินค้าแนวราบเท่ากับ 9,139 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6 จากปีก่อน) ซึ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเดิมและโครงการที่เพิ่งเปิดขายใหม่ สำหรับในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีโครงการแนวราบใหม่ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มอีกทั้งหมด 6 โครงการ ได้แก่ 1) “Centro วิภาวดี” 2) “Centro รามอินทรา จตุโชติ 2” 3) “บ้านกลางเมือง สาทร กัลปพฤกษ์” 4) “บ้านกลางเมือง สุขสวัสดิ์ พระราม 3” 5) “Pleno Town บางนา” 6) “Grande Pleno ศาลายา บรมราชชนนี” โดยโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เริ่มเปิดขายในไตรมาส 1 ปี 2565
- **คอนโดมิเนียม:** ถึงแม้ว่าในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 จะไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดโอนใหม่ บริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 481 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.2 จากปีก่อน) โดยเป็นรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ ได้แก่ 1) “Aspire เอรಾವิน ไพร่ม” 2) “Aspire สุขุมวิท อ่อนนุช เฟส 1” 3) “Aspire รัตนวิเบศร์ 2” นอกจากนี้ บริษัทฯยังสามารถโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Aspire รัตนวิเบศร์ 2 ได้ครบทั้งหมด
- ไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 33.6 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปีก่อนหน้า) โดยสามารถแบ่งเป็น อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบที่ร้อยละ 32.6 และอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการคอนโดมิเนียมที่ร้อยละ 30.1



- บริษัทฯ ยังสามารถควบคุม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร โดยในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ 1,715 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.4 ของรายได้ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 จากปีก่อน) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารครอบคลุมการดำเนินงานของโครงการร่วมทุน เมื่อคิดรวมรายได้ร้อยละ 51.0 จากโครงการร่วมทุน อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 16.3 (ลดลงร้อยละ 0.1 จากปีก่อน)
- ภายใต้สภาวะการแข่งขันของตลาด ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุน (ร้อยละ 100.0) อยู่ที่ 2,329 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.1 จากปีก่อนหน้าและเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากไตรมาสก่อนหน้า) โดยหลายโครงการมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ยกตัวอย่างเช่น 1) โครงการ Life อโศก ไฮปี มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมร้อยละ 53.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 จากไตรมาสก่อนหน้า 2) โครงการ Life อโศก-พระราม9 มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมร้อยละ 99.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 จากไตรมาสก่อนหน้า 3) โครงการ Life ลาดพร้าว แวลลีย์ มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมร้อยละ 48.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยบริษัทฯ สามารถบันทึกส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าอยู่ที่ 378 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 108.3 จากปีก่อนหน้าและเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.0 จากไตรมาสก่อนหน้า)
- โดยสรุป ในไตรมาส 2 ปี 2565 บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) สามารถส่งมอบผลกระทบบทการที่ยอดเยี่ยม โดยมีรายได้เท่ากับ 9,862 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 จากปีก่อนหน้า) และกำไรเท่ากับ 1,574 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.2 จากปีก่อนหน้า) ในขณะที่เดียวกันอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่งเท่ากับ 0.51 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อกราบ
ขอแสดงความนับถือ
/S/
(นายประมาศ ขวัญชื่น)
เลขานุการบริษัท