AP (THAILAND) PCL.

NEWS RELEASE

No.17/2569

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2569 ว่าบริษัทฯ มีรายได้ 11,067 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 1,207 ล้านบาท โดยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 (จาก 9,124 ล้านบาท) และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 (จาก 1,155 ล้านบาท) สืบเนื่องจากสาเหตุหลักต่อไปนี้

- ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 11,067 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 จากปีก่อน) โดยแบ่งออกเป็นรายได้จากการขาย 10,793 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7 จากปีก่อน) และรายได้ค่าบริการและค่าบริหารจัดการรวม 273 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 จากปีก่อน)

  - **<u>แนวราบ</u>:** บริษัทฯ มีรายได้จากยอดโอนกรรมสิทธิ์สินค้าแนวราบรวม 9,813 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 จากปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 จากไตรมาสก่อน) นับเป็นรายได้รายไตรมาสที่สูงที่สุดเป็นประวัติการณ์ สูงกว่าระดับสูงสุดเดิมที่ 9,768 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2565 เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเดิมที่มียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) และยอดขายจากโครงการใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาส ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการแนวราบใหม่จำนวน 14 โครงการ โดยมีอัตราการขายเฉลี่ย (Take-up Rate) อยู่ที่ร้อยละ 23.7 คิดเป็นมูลค่ายอดขายประมาณ 3,936 ล้านบาท ในจำนวนนี้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในไตรมาสเป็นมูลค่าประมาณ 841 ล้านบาท
  - **<u>คอนโดมิเนียม</u>:** รายได้จากกลุ่มคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 926 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 640.3 จากปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากไตรมาสก่อน) โดยมีรายได้หลักมาจากโครงการ “Life เจริญนคร สาทร” ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ปี 2569 เร็วกว่าแผนเดิมในไตรมาส 4 ปี 2569 โดยมียอดโอนสะสมอยู่ที่ร้อยละ 18.3 หรือประมาณ 493 ล้านบาท นับเป็นโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในไตรมาสนี้ ขณะที่ “Good Day สุขุมวิท 93” ยังคงโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง โดยมียอดโอนสะสมอยู่ที่ร้อยละ 75.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 จากไตรมาสก่อน นอกจากนี้ โครงการ “Aspire วิภา-วิคตอรี่”, “Aspire อิสรภาพ สเตชั่น” และ “Aspire รัตนาธิเบศร์ เวสต์ตัน” ยังคงโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างสม่ำเสมอ

- ไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 29.9 (ลดลงร้อยละ 2.2 จากปีก่อน และลดลงร้อยละ 1.0 จากไตรมาสก่อน) โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 28.3 และอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบริการอยู่ที่ร้อยละ 89.0

- บริษัทฯ ยังสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ คิดเป็นร้อยละ 16.8 ของรายได้ (ลดลงร้อยละ 2.5 จากปีก่อน และลดลงร้อยละ 0.7 จากไตรมาสก่อน) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารครอบคลุมการดำเนินงานของโครงการร่วมทุน เมื่อคิดรวมรายได้ร้อยละ 51.0 จากโครงการร่วมทุน

Corporate Secretary Division
Tel: 662 261 2518 ext. 143

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 16.2 (ลดลงร้อยละ 1.4 จากปีก่อน และลดลงร้อยละ 0.8 จากไตรมาสก่อน)

- บริษัทฯ บันทึกส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าอยู่ที่ 103 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 67.4 จากปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 640.0 จากไตรมาสก่อน) โดยมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุนเท่ากับ 1,580 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 52.2 จากปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.6 จากไตรมาสก่อน) การฟื้นตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มาจากโครงการร่วมทุนใหม่ 2 โครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ปี 2569 ได้แก่ “Rhythm เจริญนคร ไอคอนิค” โดยมีความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์สะสมอยู่ที่ร้อยละ 8.3 และ “Life สาทร นราธิวาส 22” โดยมีความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์สะสมอยู่ที่ร้อยละ 11.3

- สรุปได้ว่าในไตรมาส 3 ปี 2569 บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) มีรายได้เท่ากับ 11,067 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 จากปีก่อน) และกำไรสุทธิเท่ากับ 1,207 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากปีก่อน) ในขณะเดียวกันอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนปรับตัวดีขึ้นเป็น 0.61 เท่า จาก 0.66 เท่า ณ สิ้นไตรมาสก่อนหน้า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

/S/

(นายประมาศ ขวัญชื้น)

เลขานุการบริษัท

Corporate Secretary Division
Tel: 662 261 2518 ext. 143