**บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

**1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ**

###### บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

**1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

**1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยในระหว่างงวดปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5

**1.4 นโยบายการบัญชี**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลา ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | | | | (หน่วย: พันบาท) |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | | | |  |
|  | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|  | 2568 | | | 2567 | 2568 | 2567 |  |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย* |  | | |  |  |  |  |
| *(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)* | |  | |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - | | | - | 443,045 | 451,176 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.31 ต่อปี  (2567: ร้อยละ 4.21 ต่อปี) |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน | - | | | - | 34,081 | 40,889 | อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของ ภาระค้ำประกันคงค้างถัวเฉลี่ย |
| รายได้ค่าเช่า | - | | | - | 743 | 721 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | - | | | - | 4,395 | 9,750 | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | | | - | 14,855 | 42,702 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.31 ต่อปี  (2567: ร้อยละ 4.21 ต่อปี) |
| *รายการธุรกิจกับการร่วมค้า* |  | | |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | 71,978 | | | 113,331 | 71,978 | 113,331 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการ | 2,533 | | | 800 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| รายได้อื่น | 51,447 | | | - | - | - | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน* | | |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 5,390 | | | 5,390 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | | | | (หน่วย: พันบาท) |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | | | |  |
|  | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|  | 2568 | | | 2567 | 2568 | 2567 |  |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย* |  | | |  |  |  |  |
| *(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)* | |  | |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - | | | - | 873,589 | 912,083 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.31 ต่อปี  (2567: ร้อยละ 4.21 ต่อปี) |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน | - | | | - | 67,856 | 78,359 | อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของ ภาระค้ำประกันคงค้างถัวเฉลี่ย |
| รายได้ค่าเช่า | - | | | - | 1,485 | 1,443 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | - | | | - | 14,992 | 49,461 | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | | | - | 37,831 | 80,819 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.31 ต่อปี  (2567: ร้อยละ 4.21 ต่อปี) |
| *รายการธุรกิจกับการร่วมค้า* |  | | |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | 171,704 | | | 242,534 | 171,704 | 242,534 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการ | 3,366 | | | 2,144 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| รายได้อื่น | 61,347 | | | - | - | - | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| เงินปันผลรับ | - | | | - | 531,118 | - | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน* | | |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 10,781 | | | 10,781 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน  2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 มิถุนายน  2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| **ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | - | - | 50,863 | 32,457 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 1,665,604 | 1,150,938 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - | - | 831,470 | 676,312 |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | - | 30,942 | 23,849 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | - | - | 229,914 | 214,065 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด | - | - | 71,702 | 54,851 |
| บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จํากัด | - | - | 16,602 | 11,195 |
| บริษัท คัดสรร อินโนเวชั่น จำกัด | - | - | 295 | 136 |
| รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 2,897,392 | 2,163,803 |
| **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - | - | 1 | 7 |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | - | - | 254 | 95 |
| บริษัท กรุงเทพ ซิตี้ สมาร์ท จำกัด | - | - | 2,514 | 11,753 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน) |  |  |  |  |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 8 จำกัด | - | 164 | - | - |
| รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 164 | 2,769 | 11,855 |
|  |  |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | - | - | 15,029 | 13,768 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | - | - | 86,172 | 65,646 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | - | - | - | 31,174 |
| รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 101,201 | 110,588 |

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน |
| ชื่อบริษัท | 2567 | ให้กู้เพิ่ม | รับชำระ | 2568 |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 897,500 | 665,000 | (816,000) | 746,500 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 25,620,000 | 8,971,000 | (7,188,000) | 27,403,000 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 11,597,600 | 5,354,000 | (7,386,000) | 9,565,600 |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 245,500 | 323,300 | (326,500) | 242,300 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 790,000 | 156,000 | (170,000) | 776,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด | 788,400 | - | - | 788,400 |
| บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จํากัด | 210,000 | 183,500 | (77,000) | 316,500 |
| บริษัท คัดสรร อินโนเวชั่น จำกัด | 7,000 | 500 | - | 7,500 |
| รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 40,156,000 | 15,653,300 | (15,963,500) | 39,845,800 |

**เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน |
| ชื่อบริษัท | 2567 | กู้เพิ่ม | จ่ายชำระ | 2568 |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | 59,000 | - | - | 59,000 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | 961,000 | - | (4,000) | 957,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | 1,142,000 | - | (1,142,000) | - |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2,162,000 | - | (1,146,000) | 1,016,000 |

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของสัญญาเงินกู้ซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและ ครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 40,620 | 40,573 | 71,146 | 69,828 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 2,691 | 2,697 | 5,382 | 5,394 |
| รวม | 43,311 | 43,270 | 76,528 | 75,222 |

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17.4 ก)

**3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

###### ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 มิถุนายน2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| **ลูกหนี้การค้า** |  |  |  |  |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้ | 78,877 | 89,059 | 21,842 | 41,226 |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 36,307 | 44,146 | - | - |
| 3 - 6 เดือน | 8,127 | 9,972 | - | - |
| 6 - 12 เดือน | 7,916 | 4,226 | - | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 8,932 | 6,186 | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า | 140,159 | 153,589 | 21,842 | 41,226 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่า  จะเกิดขึ้น | (8,903) | (6,130) | - | - |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 131,256 | 147,459 | 21,842 | 41,226 |
| **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กรมสรรพากร | 14,786 | 44,255 | - | - |
| อื่น ๆ | 2,546 | 4,731 | 7,333 | 8,120 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 17,332 | 48,986 | 7,333 | 8,120 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่า  จะเกิดขึ้น | (3,246) | (3,246) | - | - |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 14,086 | 45,740 | 7,333 | 8,120 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 145,342 | 193,199 | 29,175 | 49,346 |

**4. สินค้าคงเหลือ**

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: จำนวนโครงการ) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน2568 | 31 ธันวาคม2567 | 30 มิถุนายน2568 | 31 ธันวาคม2567 |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด | 173 | 154 | 2 | 2 |
| จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว | (7) | (26) | - | - |
| จำนวนโครงการที่เปิดใหม่ | 7 | 45 | - | - |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด | 173 | 173 | 2 | 2 |

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 51,053 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 144 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2567: 46,798 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 144 ล้านบาท)) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 11

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้าคงเหลือ (พันบาท) | 171,647 | 159,570 | - | - |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี) | 4.31 - 5.05 | 4.21 - 5.27 | - | - |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้าคงเหลือ (พันบาท) | 296,037 | 349,165 | - | - |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี) | 4.31 - 5.15 | 4.21 - 5.27 | - | - |

**5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

5.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | |  | |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| ชื่อบริษัท | ลักษณะของธุรกิจ | ทุนชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน | | เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ | |
|  |  | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  |  |  | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) |  |  |  |  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 300 | 300 | 100 | 100 | 294 | 294 | - | - | 294 | 294 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 2,000 | 2,000 | 100 | 100 | 1,511 | 1,511 | - | - | 1,511 | 1,511 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 2,000 | 2,000 | 100 | 100 | 2,000 | 2,000 | - | - | 2,000 | 2,000 |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | ให้บริการ | 50 | 50 | 100 | 100 | 50 | 50 | - | - | 50 | 50 |
| บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สมาร์ท จำกัด | ให้บริการ | 4 | 4 | 100 | 100 | 4 | 4 | - | - | 4 | 4 |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 75 | 75 | 100 | 100 | 75 | 75 | (75) | (75) | - | - |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 50 | 50 | 100 | 100 | 50 | 50 | - | - | 50 | 50 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1 | 1 | 100 | 100 | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1 | 1 | 100 | 100 | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 |
| บริษัท คัดสรร อินโนเวชั่น จำกัด | ให้บริการ | 5 | 5 | 100 | 100 | 5 | 5 | - | - | 5 | 5 |
| บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | 26 | 100 | 100 | 51 | 26 | - | - | 51 | 26 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 868 | 868 | 100 | 100 | 978 | 978 | - | - | 978 | 978 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 903 | 903 | 100 | 100 | 17 | 1,106 | - | - | 17 | 1,106 |
| รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย |  |  |  |  |  | 5,037 | 6,101 | (75) | (75) | 4,962 | 6,026 |

**5.2 การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย**

บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จำกัด

สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจำนวน 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยกำหนดให้มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนเป็นคราว ๆ ไป โดยเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 บริษัทย่อยได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือร้อยละ 50 ของทุน จดทะเบียนที่เพิ่ม เป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท ดังนั้นทุนที่ชำระแล้วของบริษัทย่อยดังกล่าวจะเพิ่มเป็น 51 ล้านบาท

**5.3** **การเลิกกิจการของบริษัทย่อย**

บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 6 พฤษภาคม 2568

โดยเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดรวมถึงโอนสินทรัพย์และหนี้สินให้แก่บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในราคามูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินของบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 โดยบริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับเงินจากบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 97.84 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2568 บริษัทฯได้รับคืนเงินทุนเบื้องต้นจากการเลิกกิจการของบริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด จำนวน 1,089 ล้านบาท

**6. เงินลงทุนในการร่วมค้า**

6.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | |
|  |  |  | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| การร่วมค้า | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้เสีย | | มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีราคาทุน | |
|  |  | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | 51 | 7,366 | 7,667 | 6,234 | 6,234 |
| รวม |  |  |  | 7,366 | 7,667 | 6,234 | 6,234 |

6.2 ส่วนแบ่งกำไรและเงินปันผลรับจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวด บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | | |
| การร่วมค้า | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | 86 | 154 | 229 | 290 |
| รวม | 86 | 154 | 229 | 290 |

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯรับรู้เงินปันผลรับจากการร่วมค้าใน งบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 531 ล้านบาท

**7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 204,550 | 97,227 |
| ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน | 7,709 | 438 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | (435) | (10) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (42,670) | (9,775) |
| โอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า | 7,991 | - |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568** | 177,145 | 87,880 |

**8. สินทรัพย์สิทธิการใช้**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 175,876 | 28,325 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 39,098 | 3,863 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (63,415) | (5,208) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568** | 151,559 | 26,980 |

**9. เงินกู้ยืมระยะสั้น**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 มิถุนายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 มิถุนายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  |  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน | 2.220 | - | 500,000 | - | 500,000 | - |
| ตั๋วแลกเงิน | 2.350 - 2.420 | 2.430 - 2.543 | 5,000,000 | 4,700,000 | 5,000,000 | 4,700,000 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดจ่าย |  |  | (41,853) | (26,039) | (41,853) | (26,039) |
| ตั๋วแลกเงินสุทธิ |  |  | 4,958,147 | 4,673,961 | 4,958,147 | 4,673,961 |
| รวม |  |  | 5,458,147 | 4,673,961 | 5,458,147 | 4,673,961 |

วงเงินเบิกเกินบัญชีและตั๋วสัญญาใช้เงินของกลุ่มบริษัทบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างของโครงการบางส่วนของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

**10.** **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 188,019 | 29,745 |
| บวก: เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 39,098 | 3,863 |
| หัก: จ่ายชำระระหว่างงวด | (65,172) | (5,084) |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568** | 161,945 | 28,524 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (102,922) | (9,734) |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 59,023 | 18,790 |

**11. เงินกู้ยืมระยะยาว**

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |
| --- | --- |
|  | งบการเงินรวม |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 6,429,950 |
| บวก: กู้เพิ่มระหว่างงวด | 2,465,500 |
| หัก: ชำระคืนระหว่างงวด | (2,030,000) |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568** | 6,865,450 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (680,500) |
| **เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 6,184,950 |

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยสามแห่งได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก ธนาคารพาณิชย์ในประเทศในวงเงินรวมประมาณ 2,356 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราระหว่าง MLR ลบร้อยละ 2.00 ถึง MLR ลบร้อยละ 3.725 ต่อปี และมีกำหนดชำระเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการปลอดจำนองหรือเมื่อมีการขอปลอดจำนองพื้นที่ขายโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดและต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2573

วงเงินเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทฯ ส่วนวงเงินเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินโครงการของบริษัทย่อยเหล่านั้นและค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 10,563 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2567: 11,943 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท))

**12. หุ้นกู้**

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |
| --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 21,850 |
| บวก: หุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายระหว่างงวด | 3,500 |
| หัก: ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ | (40) |
| หัก: หุ้นกู้ที่ชำระคืนระหว่างงวด | (3,000) |
| บวก: รับรู้ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย | 5 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568** | 22,315 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (5,850) |
| **หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 16,465 |

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 3 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท อายุ 2 ปี 11 เดือน 29 วัน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 21 มกราคม 2571

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2568 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 0.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 2 ปี 11 เดือน 26 วัน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ หุ้นกู้ดังกล่าวไม่มีการชำระดอกเบี้ยระหว่างอายุหุ้นกู้ (Zero Coupon Bond) โดยมีอัตราส่วนลดร้อยละ 2.85 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2571

ภายใต้รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออก บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

**13. ภาษีเงินได้**

กลุ่มบริษัทคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวดจากกำไรหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 237,123 | 323,809 | 39,920 | 55,832 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน | 9,339 | 44,390 | 491 | (80) |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (14,103) | (11,388) | 2,458 | 1,696 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน** | 232,359 | 356,811 | 42,869 | 57,448 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 424,031 | 535,580 | 90,994 | 102,696 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน | 9,339 | 44,390 | 491 | (80) |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (9,396) | (997) | 9,516 | 5,184 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน** | 423,974 | 578,973 | 101,001 | 107,800 |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไร จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน ที่กำหนดไว้ | - | 15,989 | - | 4,751 |
| **ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** | - | 15,989 | - | 4,751 |

**14. กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

**15. เงินปันผล**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| เงินปันผล | อนุมัติโดย | เงินปันผลจ่าย | เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น |
|  |  | (ล้านบาท) | (บาท) |
| ปี 2568 |  |  |  |
| เงินปันผลประจำปี 2567 | ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น  เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 | 1,888 | 0.60 |
|  |  |  |  |
| ปี 2567 |  |  |  |
| เงินปันผลประจำปี 2566 | ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น  เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 | 2,200 | 0.70 |

**16. ส่วนงานดำเนินงาน**

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | | | | | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานแนวราบ | | ส่วนงานแนวสูง | | ส่วนงานอื่น ๆ | | รวมส่วนงาน | | การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากภายนอก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 9,179 | 7,699 | 410 | 1,689 | 106 | 55 | 9,695 | 9,443 | - | - | 9,695 | 9,443 |
| รายได้ค่าบริหารจัดการและ  รายได้ค่าบริการ | - | - | - | - | 243 | 345 | 243 | 345 | - | - | 243 | 345 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | - | 138 | 67 | 138 | 67 | (138) | (67) | - | - |
| **รวมรายได้ทั้งสิ้น** | 9,179 | 7,699 | 410 | 1,689 | 487 | 467 | 10,076 | 9,855 | (138) | (67) | 9,938 | 9,788 |
| **ผลการดำเนินงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน** | 2,001 | 1,888 | 54 | 464 | 110 | 170 | 2,165 | 2,522 | 86 | 96 | 2,251 | 2,618 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 89 | 88 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 86 | 154 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (139) | (173) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (1,049) | (1,062) |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1,238 | 1,625 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (232) | (357) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1,006 | 1,268 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | | | | | | | |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานแนวราบ | | ส่วนงานแนวสูง | | ส่วนงานอื่น ๆ | | รวมส่วนงาน | | การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากภายนอก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 16,520 | 14,787 | 477 | 2,153 | 134 | 110 | 17,131 | 17,050 | - | - | 17,131 | 17,050 |
| รายได้ค่าบริหารจัดการและ  รายได้ค่าบริการ | - | - | - | - | 506 | 678 | 506 | 678 | - | - | 506 | 678 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | - | 265 | 218 | 265 | 218 | (265) | (218) | - | - |
| **รวมรายได้ทั้งสิ้น** | 16,520 | 14,787 | 477 | 2,153 | 905 | 1,006 | 17,902 | 17,946 | (265) | (218) | 17,637 | 17,728 |
| **ผลการดำเนินงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน** | 3,617 | 3,675 | 97 | 519 | 284 | 376 | 3,998 | 4,570 | 159 | 178 | 4,157 | 4,748 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 150 | 118 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 229 | 290 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (313) | (296) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (1,929) | (2,004) |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,294 | 2,856 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (424) | (579) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1,870 | 2,277 |

**17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

**17.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินและอาคารชุดกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่าของที่ดินและอาคารชุดที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 3,500 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (31 ธันวาคม 2567: 2,099 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี))

**17.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า**

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้สำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 มิถุนายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| ภายใน 1 ปี | 23 | 18 | - | - |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 5 | 5 | - | - |
| รวม | 28 | 23 | - | - |

**17.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ**

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| ชื่อบริษัท | 30 มิถุนายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| บริษัทฯ |  |  |
| บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) | 62 | 62 |
| บริษัทย่อย |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 1,374 | 967 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 7,254 | 5,761 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 3,238 | 3,658 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 11 | 12 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 81 | 97 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2024) จำกัด | 414 | 92 |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | 1 | 1 |
| บริษัท คาร์บอนทู จำกัด | 10 | 54 |
| บริษัท อเวนจูร่า จำกัด | 1 | 2 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | 8 | 8 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | - | 9 |
| การร่วมค้า |  |  |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | 2,779 | 3,213 |
| รวม | 15,233 | 13,936 |

**17.4 การค้ำประกัน**

ก) บริษัทฯมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารของบริษัทย่อยตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | |
| บริษัทที่ได้รับการค้ำประกัน | 30 มิถุนายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| บริษัทย่อย |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 1,100 | 1,426 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 19,304 | 17,870 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 14,288 | 13,288 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 200 | 200 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 535 | 620 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2024) จำกัด | 1,121 | 377 |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 5 | 5 |
| รวม | 36,553 | 33,786 |

ข) กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้กับหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่น ซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การซื้อสินค้า และการใช้ไฟฟ้า ตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | |
| ชื่อบริษัท | 30 มิถุนายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| บริษัทฯ |  |  |
| บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) | 6 | 3 |
| บริษัทย่อย |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 451 | 412 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 2,739 | 3,215 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 1,845 | 2,378 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 20 | 19 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 20 | 16 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2024) จำกัด | 71 | 104 |
| รวม | 5,152 | 6,147 |

**17.5 คดีฟ้องร้อง**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีความหลายคดี โดยมีรายละเอียดของคดีฟ้องร้อง ที่สำคัญ ดังนี้

17.5.1 บริษัทฯได้ถูกฟ้องร้องในคดีความที่เกี่ยวเนื่องกับการเวนคืนที่ดินซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 1,223 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง ปัจจุบันคดีอยู่ในขั้นตอนการอุทธรณ์ ซึ่งยังไม่สามารถประเมินผลกระทบได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทฯเชื่อว่าคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ

17.5.2 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีความหลายคดีที่เกี่ยวเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญา จะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 101 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 160 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญและ ประมาณการหนี้สินที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงินเพียงพอกับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต

**18.     มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

**19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2568 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2568 โดยแบ่งเป็น 3 ชุดดังนี้

* ชุดที่ 1 หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 1.0 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท อายุ 2 ปี 11 เดือน 28 วัน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ หุ้นกู้ดังกล่าวไม่มีการชำระดอกเบี้ยระหว่างอายุหุ้นกู้ (Zero Coupon Bond) โดยมีอัตราส่วนลดร้อยละ 2.20 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 14 กรกฎาคม 2571
* ชุดที่ 2 หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 0.8 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 800 ล้านบาท อายุ 3 ปี 5 เดือน 27 วัน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ หุ้นกู้ดังกล่าวไม่มีการชำระดอกเบี้ยระหว่างอายุหุ้นกู้ (Zero Coupon Bond) โดยมีอัตราส่วนลดร้อยละ 2.38 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 12 มกราคม 2572
* ชุดที่ 3 หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 1.7 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,700 ล้านบาท อายุ 3 ปี 11 เดือน 27 วัน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.70 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 13 กรกฎาคม 2572

**20. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568