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

**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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 กันยายน | | | | | |  |
|  | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|  | 2568 | | | 2567 | 2568 | 2567 |  |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย* |  | | |  |  |  |  |
| *(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)* | |  | |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - | | | - | 445,776 | 445,416 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.32 ต่อปี  (2567: ร้อยละ 4.33 ต่อปี) |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน | - | | | - | 30,744 | 40,620 | อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของ ภาระค้ำประกันคงค้างถัวเฉลี่ย |
| รายได้ค่าเช่า | - | | | - | 720 | 722 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| เงินปันผลรับ | - | | | - | - | 110,522 | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | - | | | - | 9,849 | 23,564 | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | | | - | 11,050 | 44,081 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.32 ต่อปี  (2567: ร้อยละ 4.33 ต่อปี) |
| *รายการธุรกิจกับการร่วมค้า* |  | | |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | 76,629 | | | 132,448 | 76,629 | 132,448 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการ | 746 | | | 1,054 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| เงินปันผลรับ | - | | | - | 392,729 | - | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน* | | |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 5,391 | | | 5,391 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | | | | (หน่วย: พันบาท) |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | | |  |
|  | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|  | 2568 | | | 2567 | 2568 | 2567 |  |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย* |  | | |  |  |  |  |
| *(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)* | |  | |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - | | | - | 1,319,364 | 1,357,499 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.31 - 4.32 ต่อปี  (2567: ร้อยละ 4.21 - 4.33 ต่อปี) |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน | - | | | - | 98,600 | 118,979 | อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของ ภาระค้ำประกันคงค้างถัวเฉลี่ย |
| รายได้ค่าเช่า | - | | | - | 2,205 | 2,165 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| เงินปันผลรับ | - | | | - | - | 110,522 | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | - | | | - | 24,841 | 73,025 | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | | | - | 48,881 | 124,900 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.31 - 4.32 ต่อปี  (2567: ร้อยละ 4.21 - 4.33 ต่อปี) |
| *รายการธุรกิจกับการร่วมค้า* |  | | |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | 248,333 | | | 374,982 | 248,333 | 374,982 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการ | 4,112 | | | 3,198 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| รายได้อื่น | 61,347 | | | - | - | - | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| เงินปันผลรับ | - | | | - | 923,847 | - | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน* | | |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 16,172 | | | 16,172 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |

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

|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน  2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน  2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| **ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | - | - | 64,255 | 32,457 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 1,826,465 | 1,150,938 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - | - | 830,612 | 676,312 |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | - | 33,311 | 23,849 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | - | - | 238,018 | 214,065 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด | - | - | 80,286 | 54,851 |
| บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จํากัด | - | - | 19,845 | 11,195 |
| บริษัท คัดสรร อินโนเวชั่น จำกัด | - | - | 376 | 136 |
| รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 3,093,168 | 2,163,803 |
| **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - | - | 5 | 7 |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | - | - | 208 | 95 |
| บริษัท กรุงเทพ ซิตี้ สมาร์ท จำกัด | - | - | 7,410 | 11,753 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน) |  |  |  |  |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 6 จำกัด | 28 | - | - | - |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 8 จำกัด | - | 164 | - | - |
| รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 28 | 164 | 7,623 | 11,855 |
|  |  |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | - | - | 15,671 | 13,768 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | - | - | 96,580 | 65,646 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | - | - | - | 31,174 |
| รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 112,251 | 110,588 |

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน |
| ชื่อบริษัท | 2567 | ให้กู้เพิ่ม | รับชำระ | 2568 |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 897,500 | 1,390,000 | (1,058,000) | 1,229,500 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 25,620,000 | 13,397,000 | (10,398,000) | 28,619,000 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 11,597,600 | 6,526,000 | (10,496,000) | 7,627,600 |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 245,500 | 346,600 | (401,500) | 190,600 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 790,000 | 169,000 | (256,000) | 703,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด | 788,400 | - | - | 788,400 |
| บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จํากัด | 210,000 | 211,000 | (133,000) | 288,000 |
| บริษัท คัดสรร อินโนเวชั่น จำกัด | 7,000 | 500 | - | 7,500 |
| รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 40,156,000 | 22,040,100 | (22,742,500) | 39,453,600 |

**เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน |
| ชื่อบริษัท | 2567 | กู้เพิ่ม | จ่ายชำระ | 2568 |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | 59,000 | - | - | 59,000 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | 961,000 | - | (8,000) | 953,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | 1,142,000 | - | (1,142,000) | - |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2,162,000 | - | (1,150,000) | 1,012,000 |

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของสัญญาเงินกู้ซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและ ครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน | | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 33,512 | 31,295 | 104,658 | 101,123 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 2,691 | 2,697 | 8,073 | 8,091 |
| รวม | 36,203 | 33,992 | 112,731 | 109,214 |

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17.4 ก)

**3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| **ลูกหนี้การค้า** |  |  |  |  |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้ | 103,855 | 89,059 | 19,475 | 41,226 |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 600 | 44,146 | - | - |
| 3 - 6 เดือน | 9,084 | 9,972 | - | - |
| 6 - 12 เดือน | 6,971 | 4,226 | - | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 10,624 | 6,186 | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า | 131,134 | 153,589 | 19,475 | 41,226 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่า  จะเกิดขึ้น | (10,594) | (6,130) | - | - |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 120,540 | 147,459 | 19,475 | 41,226 |
| **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กรมสรรพากร | 21,122 | 44,255 | - | - |
| อื่น ๆ | 3,784 | 4,731 | 6,984 | 8,120 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 24,906 | 48,986 | 6,984 | 8,120 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่า  จะเกิดขึ้น | (3,246) | (3,246) | - | - |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 21,660 | 45,740 | 6,984 | 8,120 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 142,200 | 193,199 | 26,459 | 49,346 |

**4. สินค้าคงเหลือ**

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: จำนวนโครงการ) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน2568 | 31 ธันวาคม2567 | 30 กันยายน2568 | 31 ธันวาคม2567 |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด | 173 | 154 | 2 | 2 |
| จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว | (11) | (26) | - | - |
| จำนวนโครงการที่เปิดใหม่ | 20 | 45 | - | - |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด | 182 | 173 | 2 | 2 |

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 48,484 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 144 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2567: 46,798 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 144 ล้านบาท)) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 11

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้าคงเหลือ (พันบาท) | 173,162 | 120,612 | - | - |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี) | 4.25 - 4.97 | 4.33 - 5.27 | - | - |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้าคงเหลือ (พันบาท) | 469,199 | 469,777 | - | - |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี) | 4.25 - 5.15 | 4.21 - 5.27 | - | - |

**5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

5.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | |  | |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| ชื่อบริษัท | ลักษณะของธุรกิจ | ทุนชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน | | เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ | |
|  |  | 30 กันยายน | 31 ธันวาคม | 30 กันยายน | 31 ธันวาคม | 30 กันยายน | 31 ธันวาคม | 30 กันยายน | 31 ธันวาคม | 30 กันยายน | 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 กันยายน | 31 ธันวาคม | 30 กันยายน | 31 ธันวาคม | 30 กันยายน | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | 51 | 7,288 | 7,667 | 6,234 | 6,234 |
| รวม |  |  |  | 7,288 | 7,667 | 6,234 | 6,234 |

6.2 ส่วนแบ่งกำไรและเงินปันผลรับจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวด บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | |
| การร่วมค้า | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน | | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | 315 | 341 | 544 | 631 |
| รวม | 315 | 341 | 544 | 631 |

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯรับรู้เงินปันผลรับจากการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 393 ล้านบาท และ 924 ล้านบาท ตามลำดับ

**7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 204,550 | 97,227 |
| ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน | 33,424 | 608 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | (1,258) | (21) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (62,828) | (14,702) |
| โอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า | 12,017 | - |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 185,905 | 83,112 |

**8. สินทรัพย์สิทธิการใช้**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 175,876 | 28,325 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 42,782 | 7,547 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (95,213) | (7,821) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 123,445 | 28,051 |

**9. เงินกู้ยืมระยะสั้น**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  |  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน | 1.850 | - | 607,000 | - | - | - |
| ตั๋วแลกเงิน | 1.495 - 2.420 | 2.430 - 2.543 | 4,000,000 | 4,700,000 | 4,000,000 | 4,700,000 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดจ่าย |  |  | (16,113) | (26,039) | (16,113) | (26,039) |
| ตั๋วแลกเงินสุทธิ |  |  | 3,983,887 | 4,673,961 | 3,983,887 | 4,673,961 |
| รวม |  |  | 4,590,887 | 4,673,961 | 3,983,887 | 4,673,961 |

วงเงินเบิกเกินบัญชีและตั๋วสัญญาใช้เงินของกลุ่มบริษัทบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างของโครงการบางส่วนของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

**10.** **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 188,019 | 29,745 |
| บวก: เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 42,782 | 7,547 |
| หัก: จ่ายชำระระหว่างงวด | (98,516) | (7,604) |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 132,285 | 29,688 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (84,285) | (10,273) |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 48,000 | 19,415 |

**11. เงินกู้ยืมระยะยาว**

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |
| --- | --- |
|  | งบการเงินรวม |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 6,429,950 |
| บวก: กู้เพิ่มระหว่างงวด | 2,475,500 |
| หัก: ชำระคืนระหว่างงวด | (3,168,950) |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 5,736,500 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (697,000) |
| **เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 5,039,500 |

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทย่อยสี่แห่งได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศในวงเงินรวมประมาณ 3,076 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 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 10,320 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2567: 11,943 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท))

**12. หุ้นกู้**

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |
| --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 21,850 |
| บวก: หุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายระหว่างงวด | 7,000 |
| หัก: ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ | (167) |
| หัก: หุ้นกู้ที่ชำระคืนระหว่างงวด | (5,850) |
| บวก: รับรู้ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย | 16 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 22,849 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (5,000) |
| **หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 17,849 |

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

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

ภายใต้รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออก บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

**13. ภาษีเงินได้**

กลุ่มบริษัทคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวดจากกำไรหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 228,823 | 294,834 | 46,662 | 55,913 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน | 1,882 | - | 287 | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (1,574) | 33,934 | 663 | 1,622 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน** | 229,131 | 328,768 | 47,612 | 57,535 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 652,854 | 830,414 | 137,656 | 158,609 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน | 11,221 | 44,390 | 778 | (80) |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (10,970) | 32,937 | 10,179 | 6,806 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน** | 653,105 | 907,741 | 148,613 | 165,335 |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรจากจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน 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

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | | | | | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานแนวราบ | | ส่วนงานแนวสูง | | ส่วนงานอื่น ๆ | | รวมส่วนงาน | | การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากภายนอก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 8,599 | 8,662 | 125 | 775 | 147 | 184 | 8,871 | 9,621 | - | - | 8,871 | 9,621 |
| รายได้ค่าบริหารจัดการและ  รายได้ค่าบริการ | - | - | - | - | 252 | 327 | 252 | 327 | - | - | 252 | 327 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | - | 165 | 94 | 165 | 94 | (165) | (94) | - | - |
| **รวมรายได้ทั้งสิ้น** | 8,599 | 8,662 | 125 | 775 | 564 | 605 | 9,288 | 10,042 | (165) | (94) | 9,123 | 9,948 |
| **ผลการดำเนินงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน** | 1,871 | 2,109 | 18 | 90 | 164 | 215 | 2,053 | 2,414 | 99 | 64 | 2,152 | 2,478 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 59 | 254 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 315 | 341 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (137) | (209) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (1,005) | (1,085) |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1,384 | 1,779 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (229) | (329) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1,155 | 1,450 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | | | | | | | |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานแนวราบ | | ส่วนงานแนวสูง | | ส่วนงานอื่น ๆ | | รวมส่วนงาน | | การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากภายนอก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 25,119 | 23,449 | 602 | 2,928 | 281 | 294 | 26,002 | 26,671 | - | - | 26,002 | 26,671 |
| รายได้ค่าบริหารจัดการและ  รายได้ค่าบริการ | - | - | - | - | 758 | 1,005 | 758 | 1,005 | - | - | 758 | 1,005 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | - | 430 | 312 | 430 | 312 | (430) | (312) | - | - |
| **รวมรายได้ทั้งสิ้น** | 25,119 | 23,449 | 602 | 2,928 | 1,469 | 1,611 | 27,190 | 27,988 | (430) | (312) | 26,760 | 27,676 |
| **ผลการดำเนินงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน** | 5,488 | 5,784 | 115 | 609 | 448 | 591 | 6,051 | 6,984 | 258 | 242 | 6,309 | 7,226 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 209 | 372 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 544 | 631 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (450) | (505) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (2,934) | (3,089) |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3,678 | 4,635 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (653) | (908) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3,025 | 3,727 |

**17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

**17.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินและอาคารชุดกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่าของที่ดินและอาคารชุดที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 2,790 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (31 ธันวาคม 2567: 2,099 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี))

**17.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า**

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้สำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| ภายใน 1 ปี | 24 | 18 | - | - |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 4 | 5 | - | - |
| รวม | 28 | 23 | - | - |

**17.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ**

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| ชื่อบริษัท | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| บริษัทฯ |  |  |
| บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) | 50 | 62 |
| บริษัทย่อย |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 1,405 | 967 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 6,874 | 5,761 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 2,862 | 3,658 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 7 | 12 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 71 | 97 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2024) จำกัด | 388 | 92 |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | 1 | 1 |
| บริษัท คาร์บอนทู จำกัด | 3 | 54 |
| บริษัท อเวนจูร่า จำกัด | 1 | 2 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | 8 | 8 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | - | 9 |
| การร่วมค้า |  |  |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | 2,876 | 3,213 |
| รวม | 14,546 | 13,936 |

**17.4 การค้ำประกัน**

ก) บริษัทฯมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารของบริษัทย่อยตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | |
| บริษัทที่ได้รับการค้ำประกัน | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| บริษัทย่อย |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 1,609 | 1,426 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 18,457 | 17,870 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 12,508 | 13,288 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 200 | 200 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 535 | 620 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2024) จำกัด | 1,686 | 377 |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 5 | 5 |
| รวม | 35,000 | 33,786 |

ข) กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้กับหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่น ซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การซื้อสินค้า และการใช้ไฟฟ้า ตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | |
| ชื่อบริษัท | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| บริษัทฯ |  |  |
| บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) | 3 | 3 |
| บริษัทย่อย |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 473 | 412 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 3,119 | 3,215 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 1,758 | 2,378 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 20 | 19 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 20 | 16 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2024) จำกัด | 309 | 104 |
| รวม | 5,702 | 6,147 |

**17.5 คดีฟ้องร้อง**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีความหลายคดี โดยมีรายละเอียดของคดีฟ้องร้อง ที่สำคัญ ดังนี้

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

17.5.2 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีความหลายคดีที่เกี่ยวเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญา จะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 117 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 160 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญและ ประมาณการหนี้สินที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงินเพียงพอกับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต

**18.     มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

**19. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568