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

**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567**

**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 เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

**1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยในระหว่างงวดปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทจากการลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม และการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5

**1.4 นโยบายการบัญชี**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลา ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | | | | (หน่วย: พันบาท) |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | | | |  |
|  | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|  | 2567 | | | 2566 | 2567 | 2566 |  |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย* |  | | |  |  |  |  |
| *(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)* | |  | |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - | | | - | 451,176 | 355,801 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.21 ต่อปี  (2566: ร้อยละ 3.60 ต่อปี) |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน | - | | | - | 40,889 | 28,964 | อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของ ภาระค้ำประกันคงค้างถัวเฉลี่ย |
| รายได้ค่าเช่า | - | | | - | 721 | 722 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | - | | | - | 9,750 | 16,380 | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | | | - | 42,702 | 12,314 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.21 ต่อปี  (2566: ร้อยละ 3.60 ต่อปี) |
| *รายการธุรกิจกับการร่วมค้า* |  | | |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | 113,331 | | | 95,480 | 113,331 | 95,480 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการ | 800 | | | 678 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| เงินปันผลรับ | - | | | - | - | 98,494 | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน* | | |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 5,390 | | | 4,718 | - | 4,282 | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | | | | (หน่วย: พันบาท) |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | | | |  |
|  | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|  | 2567 | | | 2566 | 2567 | 2566 |  |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย* |  | | |  |  |  |  |
| *(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)* | |  | |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - | | | - | 912,083 | 686,173 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.21 ต่อปี  (2566: ร้อยละ 3.60 ต่อปี) |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน | - | | | - | 78,359 | 52,594 | อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของ ภาระค้ำประกันคงค้างถัวเฉลี่ย |
| รายได้ค่าเช่า | - | | | - | 1,443 | 1,443 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| เงินปันผลรับ | - | | | - | - | 124,000 | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | - | | | - | 49,461 | 32,092 | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | | | - | 80,819 | 25,318 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.21 ต่อปี  (2566: ร้อยละ 3.60 ต่อปี) |
| *รายการธุรกิจกับการร่วมค้า* |  | | |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | 242,534 | | | 178,514 | 242,534 | 178,514 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการ | 2,144 | | | 2,180 | - | - | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| เงินปันผลรับ | - | | | - | - | 98,494 | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย |
| *รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน* | | |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 10,781 | | | 9,436 | - | 8,564 | ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน  2567 | 31 ธันวาคม 2566 | 30 มิถุนายน  2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| **ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)** |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน) |  |  |  |  |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 24 จำกัด | 27,000 | - | - | - |
| รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 27,000 | - | - | - |
|  |  |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | - | - | 38,674 | 18,384 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 617,036 | 208,068 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - | - | 494,486 | 251,742 |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | - | 18,079 | 13,767 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | - | - | 195,491 | 177,133 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด | - | - | 37,689 | 24,547 |
| บริษัท กรุงเทพ ซิตี้ สมาร์ท จำกัด | - | - | - | 54 |
| บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จํากัด | - | - | 6,784 | 3,626 |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | - | - | 524 | - |
| บริษัท คัดสรร อินโนเวชั่น จำกัด | - | - | 28 | - |
| รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 1,408,791 | 697,321 |
|  |  |  |  |  |
| **เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - | - | 5 | - |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | - | - | 31 | 87 |
| บริษัท กรุงเทพ ซิตี้ สมาร์ท จำกัด | - | - | 5,489 | 6,993 |
| บริษัท เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด | - | - | 64 | 64 |
| รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 5,589 | 7,144 |

|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน  2567 | 31 ธันวาคม 2566 | 30 มิถุนายน  2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| **ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | - | - | 12,483 | 11,248 |
| บริษัท เอพี (เพชรบุรี) จำกัด | - | - | 129,473 | 106,665 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 5 จำกัด | - | - | 24,509 | 20,191 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | - | - | 43,289 | 21,471 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 2 จำกัด | - | - | 51,482 | 25,535 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | - | - | 4,693 | - |
| รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 265,929 | 185,110 |

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน |
| ชื่อบริษัท | 2566 | ให้กู้เพิ่ม | รับชำระ | 2567 |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 973,500 | 378,000 | (456,000) | 895,500 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 24,294,000 | 4,714,000 | (4,570,000) | 24,438,000 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 15,687,000 | 3,141,600 | (4,645,000) | 14,183,600 |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 98,700 | 248,000 | (63,900) | 282,800 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 947,000 | 84,000 | (192,000) | 839,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด | 468,400 | 320,000 | - | 788,400 |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 16,000 | 18,000 | (18,000) | 16,000 |
| บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จํากัด | 148,000 | 67,000 | (48,000) | 167,000 |
| บริษัท คัดสรร อินโนเวชั่น จำกัด | - | 3,000 | - | 3,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 24 จำกัด | - | 587,000 | (587,000) | - |
| รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 42,632,600 | 9,560,600 | (10,579,900) | 41,613,300 |

**เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน |
| ชื่อบริษัท | 2566 | กู้เพิ่ม | จ่ายชำระ | 2567 |
| บริษัทย่อย |  |  |  |  |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | 59,000 | - | - | 59,000 |
| บริษัท เอพี (เพชรบุรี) จำกัด | 1,091,000 | - | (10,000) | 1,081,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 5 จำกัด | 210,500 | - | (6,000) | 204,500 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | 1,044,000 | - | (9,000) | 1,035,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 2 จำกัด | 1,246,000 | - | (11,000) | 1,235,000 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | - | 1,256,000 | (24,000) | 1,232,000 |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,650,500 | 1,256,000 | (60,000) | 4,846,500 |

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของสัญญาเงินกู้ซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและ ครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน | | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 40,573 | 39,086 | 69,828 | 70,502 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 2,697 | 2,529 | 5,394 | 5,058 |
| รวม | 43,270 | 41,615 | 75,222 | 75,560 |

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17.4 ก)

**3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

###### ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน2567 | 31 ธันวาคม 2566 | 30 มิถุนายน2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| ลูกหนี้การค้า: |  |  |  |  |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้ | 97,461 | 49,749 | 29,872 | 16,444 |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 31,578 | 31,060 | - | - |
| 3 - 6 เดือน | 4,445 | 2,812 | - | - |
| 6 - 12 เดือน | 2,002 | 1,830 | - | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 5,410 | 4,623 | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า | 140,896 | 90,074 | 29,872 | 16,444 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่า  จะเกิดขึ้น | (5,410) | (4,623) | - | - |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 135,486 | 85,451 | 29,872 | 16,444 |
| ลูกหนี้อื่น: |  |  |  |  |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 27,000 | - | - | - |
| ลูกหนี้อื่น - กรมสรรพากร | 15,392 | 38,775 | - | - |
| อื่น ๆ | 35,810 | 24,182 | 10,954 | 8,880 |
| รวมลูกหนี้อื่น | 78,202 | 62,957 | 10,954 | 8,880 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่า  จะเกิดขึ้น | (3,246) | (3,246) | - | - |
| ลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 74,956 | 59,711 | 10,954 | 8,880 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 210,442 | 145,162 | 40,826 | 25,324 |

**4. สินค้าคงเหลือ**

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: จำนวนโครงการ) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน2567 | 31 ธันวาคม2566 | 30 มิถุนายน2567 | 31 ธันวาคม2566 |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด | 154 | 125 | 2 | 4 |
| จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว | (12) | (25) | - | (2) |
| จำนวนโครงการที่เปิดใหม่ | 24 | 54 | - | - |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด | 166 | 154 | 2 | 2 |

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 50,845 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 143 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2566: 45,850 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 143 ล้านบาท)) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 11

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตรา การตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้าคงเหลือ (พันบาท) | 159,570 | 154,308 | - | - |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี) | 4.21 - 5.27 | 3.60 - 5.02 | - | - |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้าคงเหลือ (พันบาท) | 349,165 | 267,317 | - | - |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี) | 4.21 - 5.27 | 3.60 - 5.02 | - | - |

**5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

5.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| ชื่อบริษัท | ลักษณะของธุรกิจ | ทุนชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่าของ เงินลงทุน | | เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ | | เงินปันผลรับสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ | |
|  |  | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | |
|  |  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
|  |  |  |  | (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 | 5 | 5 | 100 | 100 | 5 | 5 | - | - | 5 | 5 | - | - |
| 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 เอพี เอ็มอี 5 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 167 | 167 | 100 | 100 | 190 | 190 | - | - | 190 | 190 | - | - |
| บริษัท เอพี (เพชรบุรี) จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 992 | 992 | 100 | 100 | 1,152 | 1,152 | - | - | 1,152 | 1,152 | - | 124 |
| บริษัท โฮมรัน พร็อพเทค จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 26 | 26 | 100 | 100 | 26 | 26 | - | - | 26 | 26 | - | - |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 868 | 868 | 100 | 100 | 978 | 978 | - | - | 978 | 978 | - | - |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 2 จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1,059 | 1,059 | 100 | 100 | 1,179 | 1,179 | - | - | 1,179 | 1,179 | - | - |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 24 จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 1 | - | 100 | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 25 จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1 | 1 | 100 | 100 | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จํากัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 903 | - | 100 | - | 1,106 | - | - | - | 1,106 | - | - | - |
| รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย |  |  |  |  |  | 8,578 | 7,473 | (75) | (75) | 8,503 | 7,398 | - | 124 |

**5.2 การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม**

บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด จำนวน 90.3 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 12.17 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,106 ล้านบาท จากบริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทฯ โดยบริษัทฯได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้นในวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 ดังนั้นบริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯได้นำงบการเงินของบริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด มารวมในการจัดทำ งบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯประเมินการได้มาของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด ณ วันที่ซื้อ มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | (หน่วย: พันบาท) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |  | 5,552 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 1,256,000 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 433 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | 8,381 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  | 11,081 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น |  | (90,806) |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย |  | (52,492) |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | (2,942) |
| รายได้รับล่วงหน้า |  | (1,228) |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย |  | (27,082) |
| สินทรัพย์สุทธิ |  | 1,106,897 |
|  |  |  |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย |  | 1,106,100 |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย |  | (5,552) |
| เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย |  | 1,100,548 |

บริษัทฯรับรู้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่สูงกว่าจำนวนเงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 0.8 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

**5.3 การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2567 บริษัทฯได้ขายเงินลงทุนในบริษัท เอพี เอ็มอี 24 จำกัด ให้กับบริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าระหว่างบริษัทฯและบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จํากัด เป็นจำนวนเงิน 9.6 ล้านบาท บริษัทฯรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 4.9 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 8.6 ล้านบาท) ดังนั้นบริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด โดยบริษัทฯได้นำงบการเงินของบริษัท เอพี เอ็มอี 24 จำกัด มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมจนถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2567 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าว

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เอพี เอ็มอี 24 จำกัด ณ วันที่ขาย มีดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 38,606 |
| สินค้าคงเหลือ | 514,585 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 301 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (525,000) |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (387) |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | (28,408) |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (31) |
| หนี้สินสุทธิ | (334) |
|  |  |
| เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | 9,580 |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย | (38,606) |
| เงินสดจ่ายสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | (29,026) |

**6. เงินลงทุนในการร่วมค้า**

6.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|  |  |  | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| การร่วมค้า | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย | | มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน | |
|  |  | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม | 30 มิถุนายน | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
|  |  | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | 51 | 6,988 | 6,702 | 6,234 | 6,234 |
| รวม |  |  |  | 6,988 | 6,702 | 6,234 | 6,234 |

6.2 ส่วนแบ่งกำไรและเงินปันผลรับจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวด บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | |
| การร่วมค้า | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน | | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | 154 | 289 | 290 | 527 |
| รวม | 154 | 289 | 290 | 527 |

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯรับรู้เงินปันผลรับจากการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 98.5 ล้านบาท

**7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | 311,873 | 119,209 |
| ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน | 21,530 | 525 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | (1,433) | (159) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (48,708) | (12,473) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567** | 283,262 | 107,102 |

**8. สินทรัพย์สิทธิการใช้**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | 292,698 | 57,822 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 37,992 | - |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (66,731) | (5,264) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567** | 263,959 | 52,558 |

**9. เงินกู้ยืมระยะสั้น**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน 2567 | 31 ธันวาคม 2566 | 30 มิถุนายน 2567 | 31 ธันวาคม 2566 | 30 มิถุนายน 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|  |  |  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน | 2.680 - 3.300 | 2.680 - 3.150 | 1,391,500 | 1,787,900 | 500,000 | 500,000 |
| ตั๋วแลกเงิน | 2.700 - 2.805 | 2.570 - 2.905 | 6,500,000 | 6,300,000 | 6,500,000 | 6,300,000 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดจ่าย |  |  | (66,813) | (50,814) | (66,813) | (50,814) |
| ตั๋วแลกเงินสุทธิ |  |  | 6,433,187 | 6,249,186 | 6,433,187 | 6,249,186 |
| รวม |  |  | 7,824,687 | 8,037,086 | 6,933,187 | 6,749,186 |

วงเงินเบิกเกินบัญชีและตั๋วสัญญาใช้เงินของกลุ่มบริษัทบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างของโครงการบางส่วนของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

**10.** **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | 307,789 | 60,670 |
| บวก: เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 37,992 | - |
| หัก: จ่ายชำระระหว่างงวด | (67,204) | (5,296) |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567** | 278,577 | 55,374 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (127,408) | (7,279) |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 151,169 | 48,095 |

**11. เงินกู้ยืมระยะยาว**

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | 5,934,370 | - |
| บวก: กู้เพิ่มระหว่างงวด | 2,437,000 | - |
| หัก: ชำระคืนระหว่างงวด | (450,920) | - |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567** | 7,920,450 | - |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (706,000) | - |
| **เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 7,214,450 | - |

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยสองแห่งได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศในวงเงินรวมประมาณ 3,514 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราระหว่าง MLR ลบร้อยละ 2.00 ถึง MLR ลบร้อยละ 3.725 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการปลอดจำนองและต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2571

วงเงินเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทฯ ส่วนวงเงินเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินโครงการของบริษัทย่อยเหล่านั้นและค้ำประกันโดยบริษัทฯ

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 10,679 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2566: 9,603 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท))

**12. หุ้นกู้**

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |
| --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | 20,112 |
| บวก: หุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายระหว่างงวด | 3,500 |
| หัก: หุ้นกู้ที่ชำระคืนระหว่างงวด | (2,500) |
| บวก: รับรู้ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย | 7 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567** | 21,119 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (5,769) |
| **หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 15,350 |

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2567 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น จำนวน 3.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 3,500 ล้านบาท อายุ 3 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 3.23 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 18 มกราคม 2570

ภายใต้รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออก บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

**13. ภาษีเงินได้**

กลุ่มบริษัทคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวดจากกำไรหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 323,809 | 311,899 | 55,832 | 32,631 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน | 44,390 | 56,871 | (80) | 9,149 |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (11,388) | (16,140) | 1,696 | 7,128 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน** | 356,811 | 352,630 | 57,448 | 48,908 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 535,580 | 663,841 | 102,696 | 51,816 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน | 44,390 | 56,871 | (80) | 9,149 |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (997) | (59,542) | 5,184 | 1,729 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน** | 578,973 | 661,170 | 107,800 | 62,694 |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด หกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | 15,989 | - | 4,751 | - |
| **ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** | 15,989 | - | 4,751 | - |

**14. กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

**15. เงินปันผล**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| เงินปันผล | อนุมัติโดย | เงินปันผลจ่าย | เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น |
|  |  | (ล้านบาท) | (บาท) |
| ปี 2567 |  |  |  |
| เงินปันผลประจำปี 2566 | ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น  เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 | 2,200 | 0.70 |
|  |  |  |  |
| ปี 2566 |  |  |  |
| เงินปันผลประจำปี 2565 | ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น  เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 | 2,045 | 0.65 |

**16. ส่วนงานดำเนินงาน**

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | | | | | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานแนวราบ | | ส่วนงานแนวสูง | | ส่วนงานอื่น ๆ | | รวมส่วนงาน | | การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากภายนอก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 7,699 | 8,701 | 1,689 | 308 | 55 | - | 9,443 | 9,009 | - | - | 9,443 | 9,009 |
| รายได้ค่าบริหารจัดการและ  รายได้ค่าบริการ | - | - | - | - | 345 | 273 | 345 | 273 | - | - | 345 | 273 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | - | 67 | 166 | 67 | 166 | (67) | (166) | - | - |
| **รวมรายได้ทั้งสิ้น** | 7,699 | 8,701 | 1,689 | 308 | 467 | 439 | 9,855 | 9,448 | (67) | (166) | 9,788 | 9,282 |
| **ผลการดำเนินงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน** | 1,888 | 2,391 | 464 | 146 | 170 | 133 | 2,522 | 2,670 | 96 | 88 | 2,618 | 2,758 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 88 | 107 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 154 | 289 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (173) | (80) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (1,062) | (1,177) |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1,625 | 1,897 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (357) | (353) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1,268 | 1,544 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | | | | | | | |
|  | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานแนวราบ | | ส่วนงานแนวสูง | | ส่วนงานอื่น ๆ | | รวมส่วนงาน | | การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากภายนอก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 14,787 | 17,357 | 2,153 | 796 | 110 | - | 17,050 | 18,153 | - | - | 17,050 | 18,153 |
| รายได้ค่าบริหารจัดการและ  รายได้ค่าบริการ | - | - | - | - | 678 | 538 | 678 | 538 | - | - | 678 | 538 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | - | 218 | 471 | 218 | 471 | (218) | (471) | - | - |
| **รวมรายได้ทั้งสิ้น** | 14,787 | 17,357 | 2,153 | 796 | 1,006 | 1,009 | 17,946 | 19,162 | (218) | (471) | 17,728 | 18,691 |
| **ผลการดำเนินงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน** | 3,675 | 4,786 | 519 | 284 | 376 | 294 | 4,570 | 5,364 | 178 | 117 | 4,748 | 5,481 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 118 | 140 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 290 | 527 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (296) | (156) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (2,004) | (2,308) |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,856 | 3,684 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (579) | (661) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,277 | 3,023 |

**17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

**17.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินและอาคารชุดกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่าของที่ดินและอาคารชุดที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 2,476 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (31 ธันวาคม 2566: 1,850 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี))

**17.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้สำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 มิถุนายน 2567 | 31 ธันวาคม 2566 | 30 มิถุนายน 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
| ภายใน 1 ปี | 23 | 19 | - | - |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 5 | 6 | - | - |
| รวม | 28 | 25 | - | - |

**17.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ**

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| ชื่อบริษัท | 30 มิถุนายน 2567 | | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัทฯ |  | |  |
| บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) | 69 | | 83 |
| บริษัทย่อย |  | |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 1,176 | | 961 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 5,358 | | 5,778 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 3,968 | | 5,007 |
| บริษัท เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด | 49 | | 48 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 18 | | 22 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 192 | | 189 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 5 จำกัด | 2 | | 2 |
| บริษัท ไทยบิ๊กเบลลี่ จำกัด | 1 | | 1 |
| บริษัท คาร์บอนทู จำกัด | 111 | | 9 |
| บริษัท อเวนจูร่า จำกัด | 34 | | 5 |
| บริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด | 9 | | 9 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 2 จำกัด | 6 | | 6 |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 3 จำกัด | 9 | | - |
| การร่วมค้า |  | |  |
| บริษัท พรีเมี่ยม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | 2,574 | | 2,331 |
| รวม | 13,576 | | 14,451 |

**17.4 การค้ำประกัน**

ก) บริษัทฯมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารของบริษัทย่อยตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | |
| บริษัทที่ได้รับการค้ำประกัน | 30 มิถุนายน 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัทย่อย |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 1,920 | 2,020 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 17,921 | 16,901 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 13,663 | 12,294 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 200 | 200 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 620 | 620 |
| บริษัท เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด | 100 | 100 |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 5 | 5 |
| รวม | 34,429 | 32,140 |

ข) กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้กับหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่น ซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การซื้อสินค้า และการใช้ไฟฟ้า ตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | |
| ชื่อบริษัท | 30 มิถุนายน 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัทฯ |  |  |
| บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) | 37 | 47 |
| บริษัทย่อย |  |  |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด | 591 | 607 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 3,701 | 3,709 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 3,124 | 2,680 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด | 19 | 30 |
| บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด | 16 | 65 |
| บริษัท เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด | 34 | 69 |
| รวม | 7,522 | 7,207 |

**17.5 คดีฟ้องร้อง**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีความหลายคดี โดยมีรายละเอียดของคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

17.5.1 ในระหว่างงวด บริษัทฯได้ถูกฟ้องร้องในคดีความที่เกี่ยวเนื่องกับการเวนคืนที่ดินซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 1,223 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของศาลชั้นต้น ซึ่งยัง ไม่สามารถประเมินผลกระทบได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทฯเชื่อว่าคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ

17.5.2 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีความหลายคดีที่เกี่ยวเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญา จะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 139 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 125 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ และประมาณการหนี้สินที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงินเพียงพอกับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต

**18.     มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

**19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

19.1 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 60 บาท ตามสัดส่วนของหุ้นสามัญที่ออกและได้รับชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงิน 30 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 19 กรกฎาคม 2567

19.2 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ดังนี้

- ครั้งที่ 2/2567 หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 1 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.21 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 17 กรกฎาคม 2570

- ครั้งที่ 3/2567 หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 2.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 2,500 ล้านบาท อายุ 4 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.39 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 17 กรกฎาคม 2571

19.3 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจำนวน 45 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิม 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น ทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567

19.4 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอพี เอ็มอี 2 จำกัด (บริษัทย่อย) ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.76 บาท ตามสัดส่วนของหุ้นสามัญที่ออกและได้รับชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงิน 80.52 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 26 กรกฎาคม 2567

19.5 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2567 บริษัท เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นผ่านทางบริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 99.52 ได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายทรัพย์สินและสิทธิในกิจการบางส่วนของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยการโอนทรัพย์สิน หนี้สิน พนักงานบางส่วนและสิทธิเกี่ยวกับกิจการการให้บริการเรียนรู้ (Learning services) ไปยังผู้ซื้อในราคาที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และเป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

19.6 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพี (เพชรบุรี) จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2567

โดยเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดรวมถึงโอนสินทรัพย์และหนี้สินให้แก่บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในราคามูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 โดยบริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับเงินจากบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงินรวม 33.41 ล้านบาท

**20. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567