



## ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ครอบคลุมบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ยึดมั่นในแนวคิด “ชีวิตดีๆ เริ่มจากที่นี่ที่สุด” จึงมุ่งมั่นสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ทุกความต้องการ ด้วยแบบบ้านมากกว่า 590 แบบ บนกว่า 200 ท่าเล พร้อมนวัตกรรมการออกแบบพื้นที่ที่คิดมาเพื่อคุณ เพื่อให้ทุกคนมี “ชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้”

## งบการเงิน

|  | 6M69 | 6M68 | 2568 | 2567 |
|--|------|------|------|------|
|--|------|------|------|------|

## งบกำไรขาดทุน (ลบ.)

|                     |           |           |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้              | 20,413.96 | 17,786.61 | 37,625.87 | 37,460.35 |
| ค่าใช้จ่าย          | 17,666.26 | 15,408.47 | 32,428.53 | 31,551.54 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | 1,966.91  | 1,870.05  | 4,316.69  | 5,020.10  |

## งบแสดงฐานะทางการเงิน (ลบ.)

|                |           |           |           |           |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| สินทรัพย์      | 88,085.32 | 86,793.02 | 85,661.27 | 84,893.12 |
| หนี้สิน        | 41,676.86 | 43,165.85 | 39,583.64 | 41,248.37 |
| ส่วนผู้ถือหุ้น | 46,404.97 | 43,646.91 | 46,093.56 | 43,664.38 |

## งบกระแสเงินสด (ลบ.)

|                  |          |         |           |           |
|------------------|----------|---------|-----------|-----------|
| กิจกรรมดำเนินงาน | -24.50   | -12.25  | 1,836.21  | 3,076.19  |
| กิจกรรมลงทุน     | -317.53  | 563.95  | 1,264.59  | -309.04   |
| กิจกรรมจัดหาเงิน | 1,534.31 | -257.65 | -3,809.73 | -2,242.81 |

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

|                      |       |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|
| กำไรต่อหุ้น (บาท)    | 0.63  | 0.59  | 1.37  | 1.60  |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%) | 30.27 | 31.93 | 31.85 | 34.26 |
| อัตรากำไรสุทธิ (%)   | 9.63  | 10.51 | 11.47 | 13.40 |
| D/E Ratio (เท่า)     | 0.90  | 0.99  | 0.86  | 0.95  |
| ROE (%)              | 9.80  | 10.91 | 9.62  | 11.89 |
| ROA (%)              | 6.96  | 7.32  | 6.90  | 8.15  |

## แผนธุรกิจ

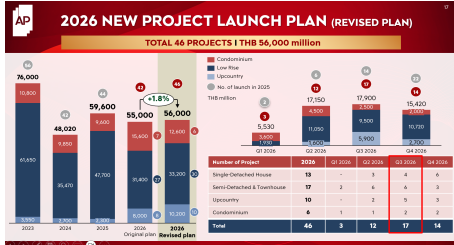
## แผนธุรกิจปี 2569

บริษัทฯ ตั้งเป้าเปิดตัวโครงการใหม่ 46 โครงการ มูลค่ารวม 56,000 ล้านบาท ประกอบด้วย

- บ้านเดี่ยว 13 โครงการ มูลค่า 16,700 ล้านบาท
- บ้านแฝดและทาวน์โฮม 17 โครงการ มูลค่า 16,500 ล้านบาท
- แนวราบต่างจังหวัด 10 โครงการ มูลค่า 10,200 ล้านบาท
- คอนโดมิเนียม 6 โครงการ มูลค่า 12,600 ล้านบาท

พร้อมทั้งเป้า

- ยอดขายสุทธิ: 49,000 ล้านบาท
- ยอดโอนกรรมสิทธิ์ (+100% JV): 49,000 ล้านบาท



## แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

เอพี ไทยแลนด์ มุ่งสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน พร้อมส่งมอบชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้ เพราะเราเชื่อว่า “ชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้” คือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการของคนรุ่นปัจจุบัน โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการตอบสนองความต้องการของคนรุ่นต่อไป สิ่งนี้จะเกิดขึ้นได้จากการดำเนินงานบนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และองค์กร ควบคู่กับการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืน

ติดตามข้อมูลเพิ่มเติมด้านความยั่งยืนได้ที่

<https://sustainability.apthai.com/th/>

## Highlight ที่น่าสนใจของบริษัท

• ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่ เป็นโครงการแนวราบทั้งหมด 11 โครงการ รวมมูลค่า 12,650 ล้านบาท โดยมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ 29.4% หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 3,719 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส โดยมีโครงการที่ได้รับผลตอบแทนที่ดีเยี่ยมจากลูกค้า ได้แก่ Centro สุขุมวิท-บางนา และ Pleno พระกษ - สุขุมวิท สามารถทำยอดขายได้ 47.0% และ 40.8% ตามลำดับ นอกจากนี้ การขยายตลาดสู่ต่างจังหวัดยังได้รับการตอบรับที่ดี โดย อภิวัฒน์ หัวหิน และ อภิวัฒน์ สระบุรี ทำยอดขายได้ 300 ล้านบาท และ 360 ล้านบาท ตามลำดับ

• ส่วนของคอนโดมิเนียม มีโครงการเปิดใหม่ 1 โครงการ ได้แก่ Life สุขุมวิท - พระราม 4 ทำยอดขายได้ 25.6% หรือประมาณ 1,055 ล้านบาท เอกสารนำเสนอ ไตรมาส 2 ปี 2569

<https://ap.listedcompany.com/misc/presentation/20260813-ap-am-2q2026.pdf>

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

## สรุปผลการดำเนินงาน

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม (+100%JV) 11,877 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 11,607 ล้านบาท รายได้จากการบริหารและบริหารรวม 270 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิ 1,063 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ (IBD/E) ณ สิ้นไตรมาส 1 อยู่ที่ 0.66 เท่า

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการไตรมาส 2 ปี 2569

<https://ap.listedcompany.com/misc/MDNA/20260813-ap-mdna-2q2026-en.pdf>

## พัฒนาการที่สำคัญ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ สามารถทำยอดขายสุทธิ (Net Presales) เท่ากับ 12,305 ล้านบาท โดยเป็นยอดขายจากกลุ่มสินค้าแนวราบ 10,272 ล้านบาท และยอดขายจากกลุ่มคอนโดมิเนียม 2,033 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมียอดขายรอรับรายได้ (backlog) เท่ากับ 37,375 ล้านบาท และยังมีโครงการพร้อมขาย (Active Projects) รวมกว่า 215 โครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด

## แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ รวมถึง ผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร โดยสนับสนุนให้บริษัทกำหนดนโยบายเฉพาะเรื่อง เช่น นโยบายการบริหารความเสี่ยงต่อความเสี่ยงทางธุรกิจ นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน และนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน ทั้งนี้ บริษัทได้มีการทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงปัจจัยภายในและภายนอก ได้มีการระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท โดยประเมินความเสี่ยงผ่านการพิจารณาโอกาสที่จะเกิด และผลกระทบของความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดการความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อกำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่บริษัทยอมรับได้

ข้อมูลการบริหารจัดการความเสี่ยง(56-1 One Report 2026, หน้า102-110) <https://ap.listedcompany.com/misc/one-report/ap-or2025-th.pdf>

## รางวัลและความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัท

## SET Awards 2025

- Best Investor Relation (SET market cap: THB 10-20 billion)

## IAA Awards for Listed Companies 2025

- Best CEO, Outstanding CFO and Best IR for Real Estate Sector 2025 Thailand's Most Admired Brand จัดโดยนิตยสาร BrandAge
- 2024-2025 Thailand's Most Admired Company
- Thailand's Most Admired Brand 2025

## Good Design Award 2025 จัดโดย The Japan Institute of Design Promotion

- RHYTHM Ekkamai Estate and LIFE Sathorn Sierra

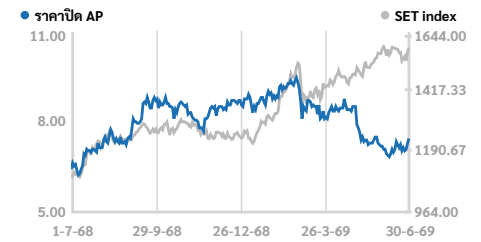
## CAC Change Agent Award 2025 องค์กรตัวอย่างด้านความโปร่งใสและการต่อต้านทุจริต

## โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 97.73%  
รายได้จากการบริหารและบริหาร 2.27%

## ข้อมูลหลักทรัพ์

## SET / PROPCON / PROP



| ณ วันที่ 30/06/69  | AP        | PROP      | SET       |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| P/E (เท่า)         | 5.45      | 14.26     | 16.92     |
| P/BV (เท่า)        | 0.51      | 0.85      | 1.46      |
| Dividend yield (%) | 6.89      | 4.39      | 4.02      |
|                    | 30/06/69  | 30/12/68  | 30/12/67  |
| Market Cap (ลบ.)   | 23,751.54 | 27,054.74 | 25,481.79 |
| ราคา (บาท/หุ้น)    | 7.55      | 8.60      | 8.10      |
| P/E (เท่า)         | 5.45      | 6.27      | 5.03      |
| P/BV (เท่า)        | 0.51      | 0.60      | 0.60      |

CG Report:   
Company Rating: A (Stable), TRIS Rating

## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 07/05/2569

- นาย อนุพงษ์ อัศวโภคิน (21.52%)
- NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-RE IEDU UCITS 10 PCT CLIENTS ACCOUNT (10.08%)
- บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (7.82%)
- ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (3.26%)
- SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED (2.61%)
- อื่น ๆ (54.71%)

## ช่องทางการติดต่อบริษัท

- 📄 <http://www.apthai.com>
- ✉ [investor@apthai.com](mailto:investor@apthai.com)
- ☎ 0-2261-2518 ต่อ 149,853
- 🏢 อาคารไอเซ็นทาวเวอร์ 1 ชั้น 18, 170/57 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
- 📄 ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : [https://www.settrade.com/C04\\_01\\_stock\\_quote\\_p1.jsp?txtSymbol=AP](https://www.settrade.com/C04_01_stock_quote_p1.jsp?txtSymbol=AP)

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนแก่ผู้ลงทุนเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น บริษัทจดทะเบียนไม่ได้ให้ความแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใด ๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและควรขอรับคำปรึกษาจากผู้ประกอบการวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือสูญเสียจากการนำข้อมูลนี้ไปใช้ลงทุนได้ และบริษัทจดทะเบียนไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการใช้ข้อมูลนี้ไปลงทุนในเอกสารฉบับนี้โดยไม่คำนึงถึงข้อเท็จจริงที่ปรากฏอย่างถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับปรากฏการณ์เอกสารฉบับนี้ไปพิจารณาเปลี่ยนแปลง หรือเผยแพร่ เริ่มตั้งแต่ได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนก่อน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัทฯ สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากรายงานหรือสารสนเทศที่บริษัทได้เผยแพร่ผ่านช่องทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย