ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ครอบคลุมบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ยึดมั่นในแนวคิด *"ชีวิตดีๆ เริ่มจากที่ที่ดีที่สุด"* จึงมุ่งมั่นสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ทุกความต้องการ ด้วยแบบบ้านมากกว่า 590 แบบ บนกว่า 200 ทำเล พร้อมนวัตกรรมการออกแบบพื้นที่ที่คิดมาเพื่อคุณ เพื่อให้ทุกคนมี **"ชีวิตดีๆ ที่เลือกเองได้"**

งบการเงิน

	9M69	9M68	2568	2567
งบกำไรขาดทุน (ลบ.)				
รายได้	31,579.41	26,969.15	37,625.87	37,460.35
ค่าใช้จ่าย	27,292.38	23,385.09	32,428.53	31,551.54
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	3,174.18	3,024.72	4,316.69	5,020.10
งบแสดงฐานะทางการเงิน (ลบ.)				
สินทรัพย์	89,288.55	86,244.98	85,661.27	84,893.12
หนี้สิน	41,672.81	41,463.20	39,583.64	41,248.37
ส่วนผู้ถือหุ้น	47,612.24	44,801.59	46,093.56	43,664.38
งบกระแสเงินสด (ลบ.)				
กิจกรรมดำเนินงาน	1,313.23	32.73	1,836.21	3,076.19
กิจกรรมลงทุน	-298.59	951.25	1,264.59	-309.04
กิจกรรมจัดหาเงิน	1,502.94	-1,789.91	-3,809.73	-2,242.81
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ				
กำไรต่อหุ้น (บาท)	1.01	0.96	1.37	1.60
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.12	31.96	31.85	34.26
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.05	11.21	11.47	13.40
D/E Ratio (เท่า)	0.88	0.93	0.86	0.95
ROE (%)	9.67	9.91	9.62	11.89
ROA (%)	7.08	6.90	6.90	8.15

แผนธุรกิจ

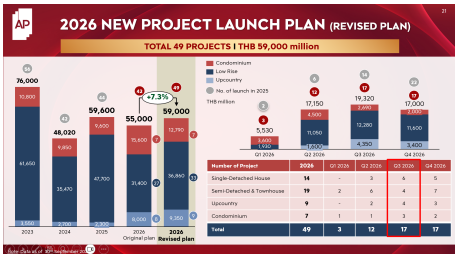
แผนธุรกิจปี 2569

บริษัทฯ ตั้งเป้าเปิดตัวโครงการใหม่ **49 โครงการ** มูลค่ารวม **59,000 ล้านบาท** ประกอบด้วย

- **บ้านเดี่ยว** 14 โครงการ มูลค่า **18,330 ล้านบาท**
- **บ้านแฝดและทาวน์โฮม** 19 โครงการ มูลค่า **18,530 ล้านบาท**
- **แนวราบต่างจังหวัด** 9 โครงการ มูลค่า **9,350 ล้านบาท**
- **คอนโดมิเนียม** 7 โครงการ มูลค่า **12,790 ล้านบาท**

พร้อมตั้งเป้า

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



แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

เอพี ไทยแลนด์ มุ่งสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน พร้อมส่งมอบชีวิตดีๆ ที่เลือกเองได้ เพราะเราเชื่อว่า *"ชีวิตดีๆ ที่เลือกเองได้"* คือการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองความต้องการของคนรุ่นปัจจุบัน โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการตอบสนองความต้องการของคนรุ่นต่อไป สิ่งนี้จะเกิดขึ้นได้จากการดำเนินงานบนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และองค์กร ควบคู่กับการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืน

ติดตามข้อมูลเพิ่มเติมด้านความยั่งยืนได้ที่

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

Highlight ที่น่าสนใจของบริษัท

• **ในไตรมาส 3 ปี 2569** บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่ เป็น**โครงการแนวราบ**ทั้งหมด 14 โครงการ รวมมูลค่า 16,630 ล้านบาท โดยมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ 23.7% ณ สิ้นไตรมาส โดยมีโครงการที่ได้รับผลตอบรับที่ดีเยี่ยมจากลูกค้า ได้แก่ GrandePleno พหลโยธิน - ธูปะเตมีย์ และบ้านกลางเมือง ศรีนครินทร์ - บางนา สามารถทำยอดขายได้ 49.1% และ 27.0% ตามลำดับ นอกจากนี้ การขยายตลาดสู่ต่างจังหวัดยังได้รับการตอบรับที่ดี โดยโครงการอภิทาวน์ จันทบุรี, อภิทาวน์ ชลบุรี - บางแสน, อภิทาวน์ หาดใหญ่ และอภิทาวน์ ฉะเชิงเทรา 2 สามารถสร้างยอดขายได้รวมกว่า 1,431 ล้านบาท **ส่วนของคอนโดมิเนียม** มีโครงการเปิดใหม่ 3 โครงการ รวมมูลค่า 2,690 ล้านบาท ได้แก่ ASPIRE สาทร–ตากสิน พรีว่า (AP), Good Day พระราม 9-ศรีนครินทร์ (AP) และ Good Day มอร์ บางมด (JV)

เอกสารนำเสนอ ไตรมาส 3 ปี 2569

https://ap.listedcompany.com/misc/presentation/20261112-ap-am-3q2026.pdf

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

ไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มี**รายได้รวม (+100%JV) 12,646 ล้านบาท** โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 12,373 ล้านบาท รายได้จากการบริหารและบริการรวม 273 ล้านบาท โดยมี**กำไรสุทธิ 1,207 ล้านบาท** และมี**อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ (IBD/E) ณ สิ้นไตรมาส อยู่ที่ 0.61 เท่า**

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการไตรมาส 3 ปี 2569

https://ap.listedcompany.com/misc/MDNA/20261112-ap-mdna-3q2026-en.pdf

พัฒนาการที่สำคัญ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ สามารถทำ**ยอดขายสุทธิ (Net Presales) เท่ากับ 13,397 ล้านบาท** โดยเป็นยอดขายจากกลุ่มสินค้า**แนวราบ 11,111 ล้านบาท** และยอดขายจากกลุ่ม**คอนโดมิเนียม 2,285 ล้านบาท** นอกจากนี้ บริษัทฯยังคงมี**ยอดขายรอรับรู้รายได้ (backlog) เท่ากับ 38,265 ล้านบาท** และยังมีโครงการพร้อมขาย (Active Projects) รวมกว่า 228 โครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด

แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ รวมถึง ผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร โดยสนับสนุนให้บริษัทกำหนดนโยบายเฉพาะเรื่อง เช่น นโยบายการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน และนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน ทั้งนี้ บริษัทได้มีการทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้มีการระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท โดยประเมินความเสี่ยงผ่านการพิจารณาโอกาสที่จะเกิด และผลกระทบของความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจ และกำหนดกลยุทธ์ในการจัดการความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อกำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่บริษัทยอมรับได้

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

รางวัลและความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัท

SET Awards 2026

- Sustainability Excellence : Commened Supply Chain Management Awards

IAA Awards for Listed Companies 2026

- Best CEO, Outstanding CFO and Best IR for Real Estate Sector

รางวัล The Most Powerful Brands of Thailand 2026 จากภาควิชาการตลาด คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

SET Awards 2025

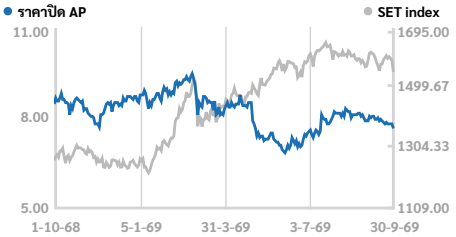
- Best Investor Ralation (SET market cap: THB 10–20 billion)

CAC Change Agent Award 2025 องค์กรตัวอย่างด้านความโปร่งใสและการต่อต้านทุจริต

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	97.7%
รายได้จากการบริหารและบริการ	2.3%

ข้อมูลหลักทรัพย์ SET / PROPCON / PROP



ณ วันที่ 30/09/69	AP	PROP	SET
P/E (เท่า)	5.52	13.45	15.51
P/BV (เท่า)	0.53	0.85	1.44
Dividend yield (%)	6.71	4.45	4.09

	30/09/69	30/12/68	30/12/67
Market Cap (ลบ.)	24,380.72	27,054.74	25,481.79
ราคา (บาท/หุ้น)	7.75	8.60	8.10
P/E (เท่า)	5.52	6.27	5.03
P/BV (เท่า)	0.53	0.60	0.60

CG Report:

Company Rating: A (Stable), TRIS Rating

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 03/09/2569



- นาย อนุพงษ์ อัศวโภคิน (21.52%)
- NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-RE IEDU UCITS 10 PCT CLIENTS ACCOUNT (9.98%)
- บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (8.40%)
- ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (3.26%)
- SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED (2.73%)
- อื่น ๆ (54.11%)

ช่องทางการติดต่อบริษัท

http://www.apthai.com

investor@apthai.com

0-2261-2518 ต่อ 149,853

อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18, 170/57 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : https://www.settrade.com/C04_01_stock_quote_p1.jsp?txtSymbol=AP

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนแก่ผู้ลงทุนเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น บริษัทจดทะเบียนไม่ได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใด ๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและควรขอรับคำปรึกษาจากผู้ประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญหายจากการนำข้อมูลที่ปรากฏนี้ไปใช้ในทุกกรณี และบริษัทจดทะเบียนสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า รวมทั้งห้ามไม่ให้ผู้ใดนำเอกสารหรือข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไปทำซ้ำ ดัดแปลง หรือเผยแพร่ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนก่อน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากรายงานหรือสารสนเทศที่บริษัทได้เผยแพร่ผ่านช่องทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย