

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทานและงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมแบบย่อของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี เนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

สาธิตา รัตนารักษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4753

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 พฤษภาคม 2562

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

		(หน่วย: พันบาท)					
		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ		31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3	2,350,042	951,260	1,054,169	761,620	217,441	540,591
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4	330,305	382,963	390,570	98,069	166,931	262,470
สินค้าคงเหลือ	5	42,621,910	41,149,117	35,424,615	8,434,789	9,858,649	16,245,120
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	-	525,836	292,557	843,449
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	-	30,662,800	26,724,400	15,229,100
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง		189,846	83,204	49,261	10,324	11,451	23,415
เงินมัดจำค่าที่ดิน		1,489,995	719,594	822,211	22,000	-	3,750
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		46,982,098	43,286,138	37,740,826	40,515,438	37,271,429	33,147,895
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	3	549	549	993	549	549	549
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	-	3,236,040	2,749,040	2,562,160
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	4,426,892	4,496,984	4,809,089	4,765,495	4,765,495	5,215,315
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา		679,074	679,074	654,423	146,757	146,757	144,457
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	75,026	74,826	70,648	48,211	49,041	52,410
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	434,844	407,740	265,111	175,048	153,232	63,939
ค่าความนิยม		100,063	100,063	100,063	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11	24,992	17,343	29,335	19,642	11,648	25,520
สินทรัพย์ถาวรที่มีเงินได้รอการตัดบัญชี		294,989	258,192	194,835	103,321	96,106	90,377
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		74,362	74,001	84,577	38,049	38,551	30,486
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,110,791	6,108,772	6,209,074	8,533,112	8,010,419	8,185,213
รวมสินทรัพย์		53,092,889	49,394,910	43,949,900	49,048,550	45,281,848	41,333,108

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

		(หน่วย: พันบาท)					
		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ		31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	6,261,389	3,184,632	5,661,853	6,261,388	2,474,632	4,800,853
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6	2,367,201	1,617,153	1,232,109	882,744	771,058	787,221
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	-	16,022	8,329	11,981
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		94,386	159,797	133,844	94,230	159,556	133,656
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	-	1,415,300	901,300	1,137,700
ส่วนของหุ้นผู้ถือหุ้นที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	4,000,000	3,850,000	3,300,000	4,000,000	3,850,000	3,300,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		377	373	355	-	-	-
รายได้รับล่วงหน้า		258,007	248,773	304,361	22,244	23,758	152,198
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย		508,093	440,519	383,763	207,177	198,391	255,579
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,159,001	1,472,502	1,115,711	648,179	826,246	838,049
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		459,796	273,344	359,409	217,482	130,161	206,434
รวมหนี้สินหมุนเวียน		15,108,250	11,247,093	12,491,405	13,764,766	9,343,431	11,623,671
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี	13	886,750	140,000	90,000	534,750	120,000	40,000
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี	14	11,100,000	13,100,000	9,350,000	11,100,000	13,100,000	9,350,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก							
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		532	628	1,001	-	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	6	233,233	237,814	240,765	78,408	83,559	115,279
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		192,125	175,929	129,855	106,815	102,093	108,688
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		3,809	2,888	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		12,416,449	13,657,259	9,811,621	11,819,973	13,405,652	9,613,967
รวมหนี้สิน		27,524,699	24,904,352	22,303,026	25,584,739	22,749,083	21,237,638

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

	(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	(ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 3,145,912,151 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	3,145,912	3,145,912	3,145,912	3,145,912	3,145,912	3,145,912
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 3,145,899,495 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	3,145,899	3,145,899	3,145,899	3,145,899	3,145,899	3,145,899
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	89,416	89,416	89,416	89,416	89,416	89,416
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	314,591	314,591	314,591	314,591	314,591	314,591
ยังไม่ได้จัดสรร	22,032,229	20,954,102	18,100,595	19,913,905	18,982,859	16,545,564
องค์ประกอบของส่วนของผู้ถือหุ้น	(18)	(10)	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	25,582,117	24,503,998	21,650,501	23,463,811	22,532,765	20,095,470
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						
ของบริษัทย่อย	(13,927)	(13,440)	(3,627)	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	25,568,190	24,490,558	21,646,874	23,463,811	22,532,765	20,095,470
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	53,092,889	49,394,910	43,949,900	49,048,550	45,281,848	41,333,108

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไรขาดทุน				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,502,601	5,266,887	3,173,513	3,818,174
รายได้ค่าบริการ	151,892	122,143	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	6136,002	126,460	136,002	126,460
ดอกเบี้ยรับ	-	4	233,279	144,583
เงินปันผลรับ	6, 7, 8-	-	510,268	525,739
รายได้อื่น	9,596	7,175	10,791	4,424
รวมรายได้	7,800,091	5,522,669	4,063,853	4,619,380
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	5,169,494	3,580,170	2,187,632	2,610,079
ต้นทุนบริการ	60,008	49,352	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	609,345	454,443	264,981	320,433
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	891,494	473,062	409,559	353,067
ค่าใช้จ่ายอื่น	11,599	24,955	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	6,741,940	4,581,982	2,862,172	3,283,579
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,058,151	940,687	1,201,681	1,335,801
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	8293,016	150,055	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,351,167	1,090,742	1,201,681	1,335,801
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(45,109)	(34,044)	(152,955)	(128,252)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,306,058	1,056,698	1,048,726	1,207,549
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15(228,418)	(191,738)	(117,680)	(136,045)
กำไรสำหรับงวด	1,077,640	864,960	931,046	1,071,504

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(8)	-	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษี	(8)	-	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน	-	794	-	5,125
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	(902)	-	(1,025)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษี	-	(108)	-	4,100
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(8)	(108)	-	4,100
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	1,077,632	864,852	931,046	1,075,604
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,078,127	866,776	931,046	1,071,504
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย	(487)	(1,816)		
รวม	1,077,640	864,960		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,078,119	866,668	931,046	1,075,604
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย	(487)	(1,816)		
รวม	1,077,632	864,852		
กำไรต่อหุ้น	16			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.343	0.276	0.296	0.341
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	3,145,899	3,145,899	3,145,899	3,145,899

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,306,058	1,056,698	1,048,726	1,207,549
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	20,317	16,695	9,153	7,224
ค่าตัดจำหน่าย	4,876	3,851	4,259	3,489
โอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ	(1,353)	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการลดลงของสินค้าคงเหลือ	(119)	-	-	-
กำไรจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(716)	-	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	11,704	(45)	(3)	(45)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(293,016)	(150,055)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(510,268)	(525,739)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	16,441	8,231	4,967	6,535
ดอกเบี้ยรับ	-	(4)	(233,279)	(144,583)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	35,446	25,714	148,393	122,360
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,099,638	961,085	471,948	676,790
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(819,667)	69,071	47,989	106,262
สินค้าคงเหลือ	(1,363,071)	(2,711,589)	1,423,860	1,566,888
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	354	(13,305)	502	(2,742)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	461,460	(241,858)	(57,595)	(320,784)
รายได้รับล่วงหน้า	9,234	86,473	(1,514)	(14,269)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(5,821)	(8,820)	(5,151)	(7,776)
เงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(617,873)	(1,858,943)	1,880,039	2,004,369
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(245)	-	(245)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(243,703)	(179,128)	(239,270)	(180,342)
จ่ายภาษีเงินได้	(91,903)	(69,090)	(37,574)	(47,251)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(953,724)	(2,107,161)	1,602,950	1,776,776

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3,409,400	1,313,109
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(7,347,800)	(5,712,034)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(473,812)	-	(487,000)	(3,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	(261,120)	-	(261,120)
เงินปันผลรับ	363,108	87,739	510,268	525,739
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	867	48	215	48
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(70,925)	(10,739)	(42,494)	(5,291)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(382)	-	(110)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	-	4	-	3,000
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(181,144)	(184,068)	(3,957,521)	(4,139,549)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	3,110,000	1,239,100	3,820,000	1,560,100
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	527,000	-	626,000	160,400
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(112,000)	(438,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,016,750	-	684,750	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(270,000)	(90,000)	(270,000)	(40,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	3,000,000	-	3,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(1,850,000)	(1,750,000)	(1,850,000)	(1,750,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(92)	(86)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,533,658	2,399,014	2,898,750	2,492,500
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินลดลง	(8)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,398,782	107,785	544,179	129,727
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	951,260	1,054,169	217,441	540,591
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด (หมายเหตุ 3)	2,350,042	1,161,954	761,620	670,318

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2562</u>	<u>2561</u>	<u>2562</u>	<u>2561</u>
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
โอนบัญชีสินค้านำเข้าเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	-	38,951	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12,143	-	12,143	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
				องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
				กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น			
				กำไรสะสม			
				ผลต่างจากการ			
จัดสรรแล้ว -				แปลงค่าทางการเงิน	รวมส่วนของ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ที่เป็นเงินตรา ต่างประเทศ	ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
3,145,899	89,416	314,591	18,086,738	-	21,636,644	(3,627)	21,633,017
-	-	-	13,857	-	13,857	-	13,857
3,145,899	89,416	314,591	18,100,595	-	21,650,501	(3,627)	21,646,874
-	-	-	866,776	-	866,776	(1,816)	864,960
-	-	-	(108)	-	(108)	-	(108)
3,145,899	89,416	314,591	18,967,263	-	22,517,169	(5,443)	22,511,726
3,145,899	89,416	314,591	20,842,850	(10)	24,392,746	(13,440)	24,379,306
-	-	-	111,252	-	111,252	-	111,252
3,145,899	89,416	314,591	20,954,102	(10)	24,503,998	(13,440)	24,490,558
-	-	-	1,078,127	-	1,078,127	(487)	1,077,640
-	-	-	-	(8)	(8)	-	(8)
3,145,899	89,416	314,591	22,032,229	(18)	25,582,117	(13,927)	25,568,190

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว -		
			สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561- ตามที่รายงานไว้เดิม	3,145,899	89,416	314,591	16,545,393	20,095,299
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	2	-	-	171	171
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 - หลังการปรับปรุง	3,145,899	89,416	314,591	16,545,564	20,095,470
กำไรสำหรับงวด- ปรับปรุงใหม่	2	-	-	1,071,504	1,071,504
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	4,100	4,100
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561- หลังการปรับปรุง	3,145,899	89,416	314,591	17,621,168	21,171,074
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562- ตามที่รายงานไว้เดิม	3,145,899	89,416	314,591	18,982,859	22,532,765
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	2	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - หลังการปรับปรุง	3,145,899	89,416	314,591	18,982,859	22,532,765
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	931,046	931,046
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	3,145,899	89,416	314,591	19,913,905	23,463,811

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลโดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งสุดท้าย ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทย่อย") และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยในระหว่างงวดปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทจากการจัดตั้งบริษัทย่อยและการลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

โครงสร้างของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			31 มีนาคม	31 ธันวาคม
			2562	2561
ถือหุ้นโดยบริษัทฯ				
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดและบริษัทย่อย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดและบริษัทย่อย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัดและบริษัทย่อย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการ	ไทย	100	100
บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สมาร์ต จำกัด	ให้บริการ	ไทย	100	100
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ไทยบีกเบลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอฟี เอ็มอี 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอฟี เอ็มอี 11 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอฟี เอ็มอี 12 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอฟี เอ็มอี 15 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอฟี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอฟี เอ็มอี 16 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท เอฟี เอ็มอี 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท เอฟี เอ็มอี 18 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้นทางอ้อม	
			31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ				
บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 100)	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	100	100
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด ร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอสอีเอเชีย ลีดาเวนซ์ เซ็นเตอร์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 98)	ให้บริการ	ไทย	98	98
บริษัท เคลย์มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)	ให้บริการ	ไทย	100	100
บริษัท อาร์ชี 1 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท อาร์ชี 2 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท วารี ดิจิตอล จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)	ให้บริการ	ไทย	100	100
SEAC (SINGAPORE) PTE. LTD. (ถือหุ้นโดยบริษัท เอสอีเอเชีย ลีดาเวนซ์ เซ็นเตอร์ จำกัด ร้อยละ 100)	ให้บริการ	สิงคโปร์	100	100

1.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยใช้นโยบายการบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก โดยเลือกใช้แนวทางปฏิบัติที่ผ่อนปรนเกี่ยวกับการไม่เปิดเผยผลกระทบจากการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ต้องการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน

ผลสะท้อนของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 2

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน
หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน
จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7

การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32

การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปี
ที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

1.5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติ

การรับรู้รายได้

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งงวดหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

2. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 1.4 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับย้อนหลังงบการเงินของงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6,587	214	-	214
เงินลงทุนในการร่วมค้า	105,982	13,686	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,317)	(43)	-	(43)
รวมสินทรัพย์	111,252	13,857	-	171
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม	111,252	13,857	-	171
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	111,252	13,857	-	171
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	111,252	13,857	-	171

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่

31 มีนาคม 2561

เพิ่มขึ้น (ลดลง)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
กำไรขาดทุน		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(96,370)	(70,875)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(102,476)	(70,778)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	52,855	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,221	(19)
กำไรสำหรับงวด	57,740	(78)
การแบ่งปันกำไร		
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	57,740	(78)
กำไรต่อหุ้น (บาท)		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.019	-
รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้		
- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ - การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า - บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการหมู่บ้านหรืออาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงต้องบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย		

3. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสด	2,285	2,189	1,720	1,038
เงินฝากธนาคาร	2,348,306	949,620	760,449	216,952
รวม	2,350,591	951,809	762,169	217,990
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	(549)	(549)	(549)	(549)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,350,042	951,260	761,620	217,441

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ข้างต้นเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นประกันหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้ในนามของบริษัทฯ

4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
ลูกหนี้การค้า:				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	46,088	113,736	-	71,449
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 12 เดือน	23,314	26,144	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,335	1,974	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	70,737	141,854	-	71,449
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,327)	(1,974)	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	69,410	139,880	-	71,449
ลูกหนี้อื่น:				
ลูกหนี้อื่น - กรมสรรพากร	10,618	4,762	-	-
อื่นๆ	253,523	241,567	98,069	95,482
รวมลูกหนี้อื่น	264,141	246,329	98,069	95,482
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,246)	(3,246)	-	-
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	260,895	243,083	98,069	95,482
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	330,305	382,963	98,069	166,931

5. สินค้ำคงเหลือ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	85	74	40	53
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(4)	(21)	(4)	(14)
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	7	29	-	1
จำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนสถานะ ของกิจการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย	-	3	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	88	85	36	40

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 28,291 ล้านบาท และ 24,342 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: 6,716 ล้านบาท และ 7,514 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12 และ 13

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 เข้าเป็นต้นทุนของสินค้ำคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้ำคงเหลือ (พันบาท)	109,603	107,607	-	16,340
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	3.30 - 4.10	2.75 - 4.28	-	2.75 - 3.16

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดสามเดือน		
	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
	2562	2561	2562	2561	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	7,534	3,640	อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของภาระค่าประกันคลังถั่วเฉลี่ย
รายได้ค่าเช่า	-	-	1,104	1,104	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	233,279	144,583	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.30 ต่อปี (2561: ร้อยละ 3.35 ต่อปี)
เงินปันผลรับ	-	-	147,160	438,000	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนขาย	-	-	67,408	101,495	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	16,286	26,473	ราคาที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	7,454	9,489	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.30 ต่อปี (2561: ร้อยละ 3.35 ต่อปี)
<u>รายการธุรกิจกับกิจการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริการจัดการ	136,002	126,460	136,002	126,460	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ค่าบริการ	1,097	3,384	-	-	ราคาที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
เงินปันผลรับ	-	-	363,108	87,739	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,735	2,521	3,735	2,521	ราคาที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	-	-	53,907	30,906
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	239,863	136,513
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	155,785	78,721
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	1,149	787
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	-	-	20,352	16,293
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	-	-	15,964	12,232
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	-	-	29,711	16,363
บริษัท เอพี เอ็มอี 10 จำกัด	-	-	4,294	565
บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด	-	-	294	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 12 จำกัด	-	-	4,516	177
บริษัท เอพี เอ็มอี 15 จำกัด	-	-	1	-
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	525,836	292,557
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ซิกเนเจอร์แอนด์ไวซอร์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	-	-	44,175	44,175
บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	6,754	18,585
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	50,929	62,760
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	1	8,154
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	5
บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	5,899	1,780
บริษัท เอสอีเอเซีย ลีดาเวนซ์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	12	2,606
บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	-	2,304
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,912	14,849
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด	-	-	14,639	7,854
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด	-	-	238	-
บริษัท ไทยบิโกลิตี้ จำกัด	-	-	1,145	475
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	16,022	8,329
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	578	458
รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	578	458

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			(หน่วย: พันบาท)	
	2561	ในระหว่างงวด		31 มีนาคม 2562	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562
		ให้กู้เพิ่ม	รับชำระ		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	2,896,000	334,000	(610,000)	2,620,000	
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	12,052,700	3,050,300	(1,719,000)	13,384,000	
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	8,611,000	2,097,000	(460,000)	10,248,000	
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	44,100	2,000	-	46,100	
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	695,600	14,000	(528,400)	181,200	
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	492,000	6,000	(92,000)	406,000	
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	1,548,000	160,500	-	1,708,500	
บริษัท เอฟี เอ็มอี 10 จำกัด	211,000	360,000	-	571,000	
บริษัท เอฟี เอ็มอี 11 จำกัด	-	120,000	-	120,000	
บริษัท เอฟี เอ็มอี 12 จำกัด	174,000	1,202,000	-	1,376,000	
บริษัท เอฟี เอ็มอี 15 จำกัด	-	2,000	-	2,000	
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,724,400	7,347,800	(3,409,400)	30,662,800	

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			(หน่วย: พันบาท)	
	2561	ในระหว่างงวด		31 มีนาคม 2562	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562
		กู้เพิ่ม	จ่ายชำระ		
บริษัท เอฟี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด	820,300	93,000	(93,000)	820,300	
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด	-	527,000	-	527,000	
บริษัท ไทยบิ๊กลับ จำกัด	81,000	6,000	(19,000)	68,000	
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	901,300	626,000	(112,000)	1,415,300	

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	25,210	23,113
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,764	2,118
รวม	26,974	25,231

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18.4

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะของธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ											
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับ งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	2562	2561
		2562	2561	ร้อยละ	ร้อยละ	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	300	300	100	100	294	294	-	-	294	294	-	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	896	896	100	100	407	407	-	-	407	407	-	-
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500	500	100	100	500	500	-	-	500	500	-	-
บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการ	5	5	100	100	5	5	-	-	5	5	-	-
บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สมาร์ต จำกัด	ให้บริการ	4	4	100	100	4	4	-	-	4	4	30	-
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	39	39	100	100	39	39	(25)	(25)	14	14	-	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	300	300	100	100	300	300	-	-	300	300	-	-
บริษัท ไทยบีกเบิ้ล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	100	100	50	50	-	-	50	50	25	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	438
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400	400	100	100	400	400	-	-	400	400	-	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	768	768	100	100	770	770	-	-	770	770	92	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 10 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 เอพี เอ็มอี 12 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 15 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 16 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	-	100	-	1	-	-	-	1	-	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	-	100	-	1	-	-	-	1	-	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 18 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	-	100	-	1	-	-	-	1	-	-	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	440	-	100	-	484	-	-	-	484	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						3,261	2,774	(25)	(25)	3,236	2,749	147	438

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่

สืบเนื่องจากมติของที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ มีการจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติมในปี 2562 ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดตั้งบริษัท เอฟี เอ็มอี 16 จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562
- (ข) จัดตั้งบริษัท เอฟี เอ็มอี 17 จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562
- (ค) จัดตั้งบริษัท เอฟี เอ็มอี 18 จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด จาก บริษัท ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ จำนวน 66 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 99.99 ในราคาหุ้นละ 7.33 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 484 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้นในวันที่ 27 มีนาคม 2562 ดังนั้นบริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้นำงบการเงินของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2562 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯประเมินการได้มาของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด ณ วันที่ซื้อ มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10,188
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	527,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	242
อุปกรณ์	11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,399
สินทรัพย์ถาวรเงินได้รอตัดบัญชี	4,577
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(19,573)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย	(22,885)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(32)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(14,809)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(171)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,240)
สินทรัพย์สุทธิ	<u>484,716</u>
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	484,000
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	<u>(10,188)</u>
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	<u>473,812</u>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

8. เงินลงทุนในการร่วมค้า

8.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินปันผลรับสำหรับงวดสามเดือน	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
		2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
							(ปรับปรุงใหม่)		
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอพี เอ็มอี (สุโขมวิท) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	21
บริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	8
บริษัท เอพี เอ็มอี (อ.โสภ) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	24
บริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	183	183	269	270	181	-
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	4,582	4,582	4,158	4,227	182	35
รวม				4,765	4,765	4,427	4,497	363	88

8.2 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
บริษัท เอฟี เอ็มอี (สุโขมวิท) จำกัด	-	13
บริษัท เอฟี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด	-	12
บริษัท เอฟี เอ็มอี (อโศก) จำกัด	-	18
บริษัท เอฟี (เอกมัย) จำกัด	179	(2)
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	114	109
รวม	293	150

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	74,826	49,041
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 7)	1,399	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,199)	(830)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	75,026	48,211

10. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	407,740	153,232
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	70,925	42,494
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 7)	11	-
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(12,143)	(12,143)
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(12,571)	(212)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(19,118)	(8,323)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	434,844	175,048

11. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	17,343	11,648
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	382	110
รับโอนจากสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	12,143	12,143
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(4,876)	(4,259)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	24,992	19,642

12. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินโครงการบางส่วนของบริษัทฯและบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

13. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาว	886,750	140,000	534,750	120,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	886,750	140,000	534,750	120,000

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทฯ ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยหลายแห่งค้ำประกันโดยบริษัทฯ และโดยการจดจำนองที่ดินโครงการของบริษัทย่อยเหล่านั้น

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้ปฏิบัติตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 5,130 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 586 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2561: 4,617 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 1,314 ล้านบาท))

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

14. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
				31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
				(พันหน่วย)	(พันหน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
AP191A	ร้อยละ 4.50 ต่อปี	5 ปี	24 มกราคม 2562	-	350	-	350
AP197A	ร้อยละ 4.36 ต่อปี	5 ปี 1 เดือน	27 กรกฎาคม 2562	1,000	1,000	1,000	1,000
AP201A	ร้อยละ 3.58 ต่อปี	5 ปี	22 มกราคม 2563	1,500	1,500	1,500	1,500
AP197B	ร้อยละ 3.04 ต่อปี	4 ปี	10 กรกฎาคม 2562	1,000	1,000	1,000	1,000
AP191B	ร้อยละ 2.15 ต่อปี	2 ปี 6 เดือน	29 มกราคม 2562	-	1,000	-	1,000
AP191C	ร้อยละ 2.55 ต่อปี	2 ปี	19 มกราคม 2562	-	500	-	500
AP207A	ร้อยละ 3.06 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	19 กรกฎาคม 2563	1,500	1,500	1,500	1,500
AP203A	ร้อยละ 2.50 ต่อปี	2 ปี 10 เดือน	30 มีนาคม 2563	500	500	500	500
AP212A	ร้อยละ 2.50 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	15 กุมภาพันธ์ 2564	1,000	1,000	1,000	1,000
AP214A	ร้อยละ 2.35 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	19 เมษายน 2564	1,000	1,000	1,000	1,000
AP217A	ร้อยละ 2.32 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	22 กรกฎาคม 2564	1,500	1,500	1,500	1,500
AP221A	ร้อยละ 2.40 ต่อปี	4 ปี	22 มกราคม 2565	1,500	1,500	1,500	1,500
AP222A	ร้อยละ 2.81 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	7 กุมภาพันธ์ 2565	500	500	500	500
AP228A	ร้อยละ 2.94 ต่อปี	4 ปี	7 สิงหาคม 2565	1,500	1,500	1,500	1,500
AP228B	ร้อยละ 2.94 ต่อปี	4 ปี	24 สิงหาคม 2565	500	500	500	500
AP218A	ร้อยละ 2.60 ต่อปี	2 ปี 11 เดือน 24 วัน	17 สิงหาคม 2564	100	100	100	100
AP20DA	ร้อยละ 2.78 ต่อปี	2 ปี	25 ธันวาคม 2563	1,000	1,000	1,000	1,000
AP21DA	ร้อยละ 3.13 ต่อปี	3 ปี	25 ธันวาคม 2564	1,000	1,000	1,000	1,000
รวม						15,100	16,950
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(4,000)	(3,850)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						11,100	13,100

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
งบการเงินรวมและ	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	16,950
หัก: หุ้นกู้ที่ชำระคืนระหว่างงวด	(1,850)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	15,100

ภายใต้รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออกมาแล้วนั้น บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

15. ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 จากกำไรหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	259,717	208,414	124,895	133,854
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(31,299)	(16,676)	(7,215)	2,191
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	228,418	191,738	117,680	136,045

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรจาก				
การประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	902	-	1,025

16. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

17. ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัทฯ จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม											
	ส่วนงานแนวราบ		ส่วนงานแนวสูง		ส่วนงานอื่น ๆ		รวมส่วนงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
รายได้												
รายได้จากภายนอก												
รายได้จากการขาย	5,986	3,933	1,517	1,334	-	-	7,503	5,267	-	-	7,503	5,267
รายได้ค่าบริการจัดการและ												
รายได้ค่าบริการ	-	-	-	-	288	249	288	249	-	-	288	249
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	178	127	178	127	(178)	(127)	-	-
รวมรายได้ทั้งสิ้น	5,986	3,933	1,517	1,334	466	376	7,969	5,643	(178)	(127)	7,791	5,516
ผลการดำเนินงาน												
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,536	951	225	284	243	259	2,004	1,494	(52)	(60)	1,952	1,434
รายได้อื่น											10	7
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน												
การร่วมค้า											293	150
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน											(45)	(34)
ค่าใช้จ่ายอื่น											(904)	(500)
กำไรก่อนภาษีเงินได้											1,306	1,057
ภาษีเงินได้											(228)	(192)
กำไรสำหรับงวด											1,078	865

18. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**18.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่าของที่ดินคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 3,777 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 198 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2561: 3,267 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี))

18.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ และพื้นที่โฆษณา อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 3 เดือนถึง 5 ปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	181	161	87	72
ตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี	67	82	50	62

(หน่วย: ล้านบาท)

18.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัทฯ		
บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	1,172	1,444
บริษัทย่อย		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	601	662
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2,432	2,350
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,357	887
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	11	18
บริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด	3	4
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	10	15
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด	1	-
บริษัท ไทยบีกเบคส์ จำกัด	1	2
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	226	107
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	498	31
บริษัท เอพี เอ็มอี 10 จำกัด	3	-
กิจการร่วมค้า		
บริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด	14	27
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	5,775	5,662
รวม	12,104	11,209

18.4 การค้ำประกัน

- ก) บริษัทฯมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารของบริษัทย่อยตามรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
บริษัทที่ได้รับการค้ำประกัน	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<u>บริษัทย่อย</u>		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	1,975	1,975
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8,486	6,971
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3,092	2,093
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	330	330
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	230	230
บริษัท ไทยบีกเบิ้ล จำกัด	25	25
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	680	412
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	565	-
รวม	15,383	12,036

- ข) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้กับหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่นซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การซื้อสินค้าและการใช้ไฟฟ้า ตามรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
ชื่อบริษัท	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<u>บริษัทฯ</u>		
บริษัท เอฟที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	1,224	1,235
<u>บริษัทย่อย</u>		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	540	495
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,730	1,269
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทย่อย	478	354
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	1	1
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	7	5
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	37	-
รวม	4,017	3,359

18.5 คดีฟ้องร้อง

- ก) ในปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 89 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ทางฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในงบการเงิน
- ข) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถูกฟ้องร้องในคดีอื่นๆ โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยถูกกล่าวหาว่าทำผิดสัญญา ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 175 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ทางฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คาดว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงจะไม่เกินกว่าประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 19.1 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและมีผลกระทบให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 6.2 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในระหว่างไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 แล้ว

สำหรับพนักงานของบริษัทฯ บริษัทย่อยอื่นๆในกลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้าซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปนั้นมิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน ดังนั้นการแก้ไขกฎหมายดังกล่าวจึงไม่ส่งผลกระทบต่อหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานที่บันทึกอยู่ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ของบริษัทฯ บริษัทย่อยอื่นๆที่เหลือและกิจการร่วมค้า

- 19.2 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.4 บาท โดยกำหนดการจ่ายปันผลในวันที่ 23 พฤษภาคม 2562
- 19.3 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯได้มีมติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 3.0 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 3,000 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 โดยเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 4 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.17 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 17 พฤษภาคม 2566

20. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562