

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทานและข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

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

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 1.5 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องอื่น

เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องเลื่อนการจัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นออกไป จึงยังไม่มีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เรื่องการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทสำหรับรอบบัญชีปี 2563 อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้แต่งตั้งข้าพเจ้าให้เป็นผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทสำหรับรอบบัญชีปี 2563 ข้าพเจ้าจึงได้เข้าปฏิบัติงานสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน (ก.ต.ท.) ฉบับที่ ทจ. 28/2563 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2563

กมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4377

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 พฤษภาคม 2563

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3	2,164,703	570,227	673,601
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4	97,623	169,180	27,141
สินค้าคงเหลือ	5	50,323,368	49,714,687	5,568,066
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	1,462,861
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	32,954,900
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง		177,162	127,857	5,660
เงินมัดจำที่ดิน		807,655	709,037	-
สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่ง สัญญาที่ทำกับลูกค้า		36,912	36,652	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		138,201	142,750	49,344
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		53,745,624	51,470,390	41,504,610
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	3	549	549	549
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	5,027,616
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	5,748,967	5,452,948	6,076,705
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา		679,074	679,074	146,756
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	70,591	72,629	44,037
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	462,892	468,094	259,880
สินทรัพย์สิทธิการใช้	11	621,789	-	305,141
ค่าความนิยม		100,063	100,063	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12	118,376	113,510	40,836
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี		355,877	356,493	75,564
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		82,568	80,464	40,047
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,240,746	12,017,131	11,462,080
รวมสินทรัพย์		61,986,370	52,758,704	52,966,690

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13	7,723,135	8,180,147	6,396,585	7,371,597
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6	1,703,446	1,753,493	527,343	561,448
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	18,083	10,174
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		118,793	159,231	118,028	158,971
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	974,000	1,079,000
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	3,500,000	4,500,000	3,500,000	4,500,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	114,192	391	59,035	-
รายได้รับล่วงหน้า		332,810	326,361	8,950	13,322
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย		447,892	441,242	44,173	65,335
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,003,103	1,490,313	531,347	757,386
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		284,603	205,470	95,152	76,358
รวมหนี้สินหมุนเวียน		15,227,974	17,056,648	12,272,696	14,593,591
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	14	3,189,700	827,000	210,000	210,000
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	15,600,000	14,100,000	15,600,000	14,100,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	509,781	237	247,621	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		310,951	291,872	53,692	57,101
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		234,226	222,331	126,761	121,222
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		19,844,658	15,441,440	16,238,074	14,488,323
รวมหนี้สิน		35,072,632	32,498,088	28,510,770	29,081,914

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น(ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 3,145,912,151 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	3,145,912	3,145,912	3,145,912	3,145,912
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 3,145,889,495 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	3,145,899	3,145,899	3,145,899	3,145,899
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	89,416	89,416	89,416	89,416
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	314,591	314,591	314,591	314,591
ยังไม่ได้จัดสรร	23,381,718	22,763,260	20,698,028	20,334,870
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(37)	(50)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	26,931,587	26,313,116	24,247,934	23,884,776
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสีย				
ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(17,849)	(16,990)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	26,913,738	26,296,126	24,247,934	23,884,776
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	61,986,370	58,794,214	52,758,704	52,966,690

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,162,033	7,502,601	1,300,445	3,173,513
รายได้ค่าบริการ	133,659	151,892	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	6 103,287	136,002	103,287	136,002
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	260,637	233,279
เงินปันผลรับ	6, 7, 8 -	-	193,706	510,268
รายได้อื่น	13,164	9,596	17,245	10,791
รวมรายได้	5,412,143	7,800,091	1,875,320	4,063,853
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	3,479,867	5,169,494	868,906	2,187,632
ต้นทุนบริการ	57,298	60,008	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	476,644	609,345	163,756	264,981
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	670,265	891,494	253,571	409,559
ค่าใช้จ่ายอื่น	909	11,599	855	-
รวมค่าใช้จ่าย	4,684,983	6,741,940	1,287,088	2,862,172
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	727,160	1,058,151	588,232	1,201,681
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	8 109,074	293,016	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	836,234	1,351,167	588,232	1,201,681
ต้นทุนทางการเงิน	(75,197)	(45,109)	(182,110)	(152,955)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	761,037	1,306,058	406,122	1,048,726
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17 (143,438)	(228,418)	(42,964)	(117,680)
กำไรสำหรับงวด	617,599	1,077,640	363,158	931,046
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ				
	13	(8)	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้				
	13	(8)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	13	(8)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	617,612	1,077,632	363,158	931,046

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	618,458	1,078,127	363,158	931,046
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	(859)	(487)		
รวม	617,599	1,077,640		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	618,471	1,078,119	363,158	931,046
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	(859)	(487)		
รวม	617,612	1,077,632		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	18			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.197	0.343	0.115	0.296
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	3,145,899	3,145,899	3,145,899	3,145,899
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	761,037	1,306,058	406,122	1,048,726
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	56,941	20,317	29,358	9,153
ค่าตัดจำหน่าย	9,288	4,876	5,054	4,259
โอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ	(736)	(1,353)	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการลดลงของสินค้าคงเหลือ	(7,000)	(119)	-	-
กำไรจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(716)	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	836	11,704	855	(3)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(109,074)	(293,016)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(193,706)	(510,268)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11,895	16,441	5,539	4,967
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	(260,637)	(233,279)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	64,481	35,446	177,844	148,393
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	787,668	1,099,638	170,429	471,948
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	78,281	57,141	49,483	68,862
สินค้าคงเหลือ	(476,918)	(1,363,071)	680,459	1,423,860
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(143,634)	(876,808)	(2,909)	(20,873)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,104)	354	(1,137)	502
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(530,607)	461,460	(281,306)	(57,595)
รายได้รับล่วงหน้า	6,449	9,234	(4,372)	(1,514)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	19,079	(5,821)	(3,409)	(5,151)
เงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(261,786)	(617,873)	607,238	1,880,039
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	(245)	-	(245)
จ่ายดอกเบี้ย	(223,694)	(243,703)	(204,890)	(239,270)
จ่ายภาษีเงินได้	(69,677)	(91,903)	(19,809)	(37,574)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(555,157)	(953,724)	382,539	1,602,950

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,738,000	3,409,400
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(4,904,500)	(7,347,800)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(473,812)	-	(487,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(255,000)	-	(255,000)	-
เงินปันผลรับ	68,055	363,108	193,706	510,268
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	424	867	208	215
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(22,109)	(70,925)	(14,931)	(42,494)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(12,082)	(382)	(2,240)	(110)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(220,712)	(181,144)	755,243	(3,957,521)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9,844,390	10,116,650	5,258,500	7,607,250
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(10,307,390)	(7,006,650)	(6,239,500)	(3,787,250)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	527,000	30,000	626,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(135,000)	(112,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,362,700	1,016,750	-	684,750
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(270,000)	-	(270,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,500,000	-	2,500,000	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(2,000,000)	(1,850,000)	(2,000,000)	(1,850,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(29,368)	(92)	(14,923)	-
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,370,332	2,533,658	(600,923)	2,898,750
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	13	(8)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,594,476	1,398,782	536,859	544,179
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	570,227	951,260	136,742	217,441
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด (หมายเหตุ 3)	2,164,703	2,350,042	673,601	761,620

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสดจากกิจกรรมลงทุน

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,072	12,143	720	12,143
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	760	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม						
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		
				กำไรสะสม		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
				จัดสรรแล้ว -	ผลต่างจากการ	รวมส่วนของ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	รวมส่วนของ
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	แปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตรา ต่างประเทศ	ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	รวมส่วนของ
				ตามกฎหมาย			อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		3,145,899	89,416	314,591	20,954,102	(10)	24,503,998	24,490,558
กำไรสำหรับงวด		-	-	-	1,078,127	-	1,078,127	1,077,640
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-	(8)	-	(8)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	1,078,127	(8)	(487)	1,077,632
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562		3,145,899	89,416	314,591	22,032,229	(18)	25,582,117	25,568,190
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		3,145,899	89,416	314,591	22,763,260	(50)	26,313,116	26,296,126
กำไรสำหรับงวด		-	-	-	618,458	-	(859)	617,599
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-	13	-	13
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	618,458	13	(859)	617,612
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563		3,145,899	89,416	314,591	23,381,718	(37)	26,931,587	26,913,738

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		
			จัดสรรแล้ว - สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,145,899	89,416	314,591	18,982,859	22,532,765
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	931,046	931,046
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	931,046	931,046
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	3,145,899	89,416	314,591	19,913,905	23,463,811
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,145,899	89,416	314,591	20,334,870	23,884,776
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	363,158	363,158
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	363,158	363,158
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	3,145,899	89,416	314,591	20,698,028	24,247,934

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

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

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่างๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวดปัจจุบัน

1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

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) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

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

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ได้นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเสี่ยงของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลจากสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตมาใช้ประกอบการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม

1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องเครื่องมือทางการเงินและสัญญาเช่า

1.6.1 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

1.6.2 สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้น โดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.5 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลง โดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ผลกระทบ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบจาก		
	มาตรฐานการ		
	รายงานทาง		
	31 ธันวาคม	การเงิน	1 มกราคม
	2562	ฉบับที่ 16	2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	653,473	653,473
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	468,094	(760)	467,334
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ			
ภายในหนึ่งปี	391	114,427	114,818
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ	237	538,286	538,523
ภายในหนึ่งปี			

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบจาก		
	มาตรฐานการ		
	รายงานทาง		
	31 ธันวาคม	การเงิน	1 มกราคม
	2562	ฉบับที่ 16	2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	321,579	321,579
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ			
ภายในหนึ่งปี	-	59,099	59,099
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ	-	262,480	262,480
ภายในหนึ่งปี			

สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	189,558	125,125
บวก: สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า	572,691	240,623
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิง		
มีมูลค่าต่ำ	(28,150)	(4,937)
สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(5,919)	-
ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(75,467)	(36,588)
อื่น ๆ	-	(2,644)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงาน		
ทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	652,713	321,579
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	628	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	653,341	321,579
ประกอบด้วย		
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	114,818	59,099
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	538,523	262,480
	653,341	321,579

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	605,015	279,728
ยานพาหนะ	48,458	41,851
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	653,473	321,579

3. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินสด	3,903	3,430	2,348	2,153
เงินฝากธนาคาร	2,161,349	567,346	671,802	135,138
รวม	2,165,252	570,776	674,150	137,291
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	(549)	(549)	(549)	(549)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,164,703	570,227	673,601	136,742

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ข้างต้นเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นประกันหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้ในนามของบริษัทฯ

4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า:				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	29,464	88,989	12,343	70,449
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	13,958	39,732	-	-
3 - 6 เดือน	8,499	3,701	-	-
6 - 12 เดือน	3,863	3,533	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,869	2,605	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	57,653	138,560	12,343	70,449
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,861)	(2,597)	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	55,792	135,963	12,343	70,449
ลูกหนี้อื่น:				
ลูกหนี้อื่น - กรมสรรพากร	29,757	23,278	-	-
อื่นๆ	15,320	13,185	14,798	6,175
รวมลูกหนี้อื่น	45,077	36,463	14,798	6,175
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,246)	(3,246)	-	-
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	41,831	33,217	14,798	6,175
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	97,623	169,180	27,141	76,624

5. สินค้ำคงเหลือ

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับ โครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	95	85	29	40
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(6)	(16)	(3)	(12)
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	8	24	-	1
จำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนสถานะ ของกิจการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย	-	2	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	97	95	26	29

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 33,662 ล้านบาท และ 31,088 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: 3,884 ล้านบาท และ 4,692 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13 และ 14

กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 เข้าเป็นต้นทุนของสินค้ำคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตราการจัดขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้ำคงเหลือ (พันบาท)	124,763	109,603	-	-
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	2.79 - 3.88	3.30 - 4.10	-	-

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้า	-	-	14,880	7,534	อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของ
ประกัน					ภาระค่าประกันคลังถั่วเฉลี่ย
รายได้ค่าเช่า	-	-	1,009	1,104	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	260,637	233,279	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.04 ต่อปี
					(2562: ร้อยละ 3.30 ต่อปี)
เงินปันผลรับ	-	-	125,650	147,160	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนขาย	-	-	4,593	67,408	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการขายและ	-	-	30,134	16,286	ราคาที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
บริหาร					
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	7,908	7,454	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.04 ต่อปี
					(2562: ร้อยละ 3.30 ต่อปี)
<u>รายการธุรกิจกับกิจการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริการจัดการ	103,287	136,002	103,287	136,002	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ค่าบริการ	1,629	1,097	-	-	ราคาที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
เงินปันผลรับ	-	-	68,056	363,108	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าใช้จ่ายในการขายและ	3,735	3,735	3,735	3,735	ราคาที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
บริหาร					

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	-	-	140,414	118,798
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	568,957	479,738
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	620,780	492,581
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	3,951	3,180
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	-	-	26,981	25,285
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	-	-	92,227	76,296
บริษัท เอฟี เอ็มอี 11 จำกัด	-	-	9,551	6,346
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,462,861	1,202,224
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ซิกเนเจอร์แอดไวซอรี พาร์ตเนอร์ส จำกัด	-	-	44,175	44,175
บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	570	1,916
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	44,745	46,091
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	7,000	1
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	11	-
บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,894	2,378
บริษัท กรุงเทพ ซิตี้ สมาร์ท จำกัด	-	-	-	2,970
บริษัท เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ จำกัด	-	-	14	-
รวมเจ้าหนี้อื่น- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8,919	5,349

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอฟ (เอมบี) จำกัด	-	-	8,185	3,713
บริษัท ไทยบีบีแอล จำกัด	-	-	3,290	2,802
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	-	-	6,608	3,659
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	18,083	10,174

เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	118	201
รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	118	201

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	31 ธันวาคม	ในระหว่างปี		31 มีนาคม
	2562	ให้กู้เพิ่ม	รับชำระ	2563
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	2,596,500	444,000	(141,000)	2,899,500
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	11,673,000	2,387,000	(3,796,000)	10,264,000
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	16,612,000	2,010,000	(1,578,000)	17,044,000
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	94,400	22,500	-	116,900
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	244,000	20,000	(78,000)	186,000
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	2,144,500	21,000	(145,000)	2,020,500
บริษัท เอฟอี เอ็มอี 11 จำกัด	424,000	-	-	424,000
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33,788,400	4,904,500	(5,738,000)	32,954,900

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	31 ธันวาคม	ในระหว่างปี		31 มีนาคม
	2562	ผู้เพิ่ม	จ่ายชำระ	2563
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	372,000	30,000	-	402,000
บริษัท เอฟ (เอกมัย) จำกัด	641,000	-	(125,000)	516,000
บริษัท ไทยบิกเบลลี จำกัด	66,000	-	(10,000)	56,000
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,079,000	30,000	(135,000)	974,000

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	25,602	25,210
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,764	1,764
รวม	27,366	26,974

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20.4

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะของธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเพื่อการซื้อขาย ของเงินลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ		(หน่วย: ล้านบาท) เงินปันผลรับสำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
				ร้อยละ	ร้อยละ								
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	300	300	100	100	294	294	-	-	294	294	-	-
บริษัท เอเชียน 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	-	30
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	100	100	50	50	(25)	(25)	25	25	-	-
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 (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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92
บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 18 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	359	359	100	100	433	433	-	-	433	433	126	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 19 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 20 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						5,052	5,052	(25)	(25)	5,027	5,027	126	147

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด จาก บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทฯ จำนวน 66 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 99.99 ในราคาหุ้นละ 7.33 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 484 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้นในวันที่ 27 มีนาคม 2562 ดังนั้นบริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯได้นำงบการเงินของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2562 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯประเมินการได้มาของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด ณ วันที่ซื้อ มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 29 สิงหาคม 2562 และจดทะเบียนการชำระบัญชีกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 7 ตุลาคม 2562

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

8. เงินลงทุนในการร่วมค้า

8.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี		เงินปันผลรับสำหรับ	
				ตามวิธีส่วนได้เสีย		ตามวิธีราคาทุน		งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	
		2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอฟี (เอกมัย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	181
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	5,749	5,453	6,077	5,822	68	182
รวม				5,749	5,453	6,077	5,822	68	363

8.2 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2563	2562
บริษัท เอฟี (เอกมัย) จำกัด	-	179
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	109	114
รวม	109	293

8.3 การเปลี่ยนแปลงในเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ร้อยละ 10.9 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 109 ล้านบาท ทั้งนี้การเพิ่มทุนจำนวนรวม 1,000 ล้านบาท ได้รับชำระครบถ้วนแล้ว

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 2,000 ล้านบาท ในระหว่างงวด บริษัทดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนในแต่ละครั้งดังนี้

- เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ร้อยละ 9.55 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 191 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	72,629	45,673
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(806)	(806)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,232)	(830)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	70,591	44,037

10. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	468,094	258,016
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(760)	-
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	22,109	14,931
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,072)	(720)
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(454)	(257)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(24,025)	(12,090)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	462,892	259,880

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16		
มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก	652,713	321,579
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	760	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - หลังการปรับปรุง	653,473	321,579
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(31,684)	(16,438)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	621,789	305,141

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	113,510	42,930
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	12,082	2,240
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,072	720
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(9,288)	(5,054)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	118,376	40,836

13. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินโครงการบางส่วนของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยบริษัทฯ

14. เงินกู้ยืมระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	827,000	210,000
บวก: กู้เพิ่มระหว่างงวด	2,362,700	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	3,189,700	210,000

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทฯ ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยหลายแห่งค้ำประกันโดยบริษัทฯ และโดยการจดจำนองที่ดินโครงการของบริษัทย่อยเหล่านั้น

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 5,520 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2562: 6,296 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท))

15. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
				31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
				(พันหน่วย)	(พันหน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
AP201A	ร้อยละ 3.58 ต่อปี	5 ปี	22 มกราคม 2563	-	1,500	-	1,500
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
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
AP235A	ร้อยละ 3.17 ต่อปี	4 ปี	17 พฤษภาคม 2566	3,000	3,000	3,000	3,000
AP227A	ร้อยละ 2.63 ต่อปี	3 ปี	11 กรกฎาคม 2565	500	500	500	500
AP238A	ร้อยละ 2.42 ต่อปี	4 ปี	19 สิงหาคม 2566	1,230	1,230	1,230	1,230
AP248A	ร้อยละ 2.62 ต่อปี	5 ปี	19 สิงหาคม 2567	770	770	770	770
AP241A	ร้อยละ 2.35 ต่อปี	4 ปี	23 มกราคม 2567	2,500	-	2,500	-
รวม						19,100	18,600
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(3,500)	(4,500)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						15,600	14,100

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
งบการเงินรวมและ	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	18,600
บวก: หุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายระหว่างงวด	2,500
หัก: หุ้นกู้ที่ชำระคืนระหว่างงวด	(2,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	19,100

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 2,500 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 4 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.35 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 มกราคม 2567

ภายใต้รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออกมาแล้วนั้น บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

16. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก	652,713	321,579
รายการที่จัดประเภทเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	628	-
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - หลังการปรับปรุง	653,341	321,579
หัก: จ่ายชำระระหว่างงวด	(29,368)	(14,923)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	623,973	306,656
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(114,192)	(59,035)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	509,781	247,621

17. ภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 จากกำไรหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	142,822	259,717	38,603	124,895
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	616	(31,299)	4,361	(7,215)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	143,438	228,418	42,964	117,680

18. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

19. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม											
	ส่วนงานแนวราบ		ส่วนงานแนวสูง		ส่วนงานอื่น ๆ		รวมส่วนงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้												
รายได้จากภายนอก												
รายได้จากการขาย	4,403	5,986	759	1,517	-	-	5,162	7,503	-	-	5,162	7,503
รายได้ค่าบริการจัดการและ												
รายได้ค่าบริการ	-	-	-	-	237	288	237	288	-	-	237	288
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	78	178	78	178	(78)	(178)	-	-
รวมรายได้ทั้งสิ้น	4,403	5,986	759	1,517	315	466	5,477	7,969	(78)	(178)	5,399	7,791
ผลการดำเนินงาน												
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,047	1,536	170	225	176	243	1,393	2,004	(8)	(52)	1,385	1,952
รายได้อื่น											13	10
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน												
การร่วมค้า											109	293
ต้นทุนทางการเงิน											(75)	(45)
ค่าใช้จ่ายอื่น											(671)	(904)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											761	1,306
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(143)	(228)
กำไรสำหรับงวด											618	1,078

20. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**20.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่าของที่ดินคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 2,946 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (31 ธันวาคม 2562: 3,246 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี))

20.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ และพื้นที่โฆษณา อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 3 เดือนถึง 5 ปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	38	109	7	61
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3	81	-	64

20.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
บริษัทฯ		
บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	597	658
บริษัทย่อย		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	573	383
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2,993	3,389
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3,314	3,224
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	8	11
บริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด	4	4
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	9	10
บริษัท ไทยบีกเบคส์ จำกัด	1	1
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	85	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	40	76
กิจการร่วมค้า		
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	7,452	8,390
รวม	15,076	16,146

20.4 การค้าประกัน

- ก) บริษัทที่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารของบริษัทย่อยตามรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
บริษัทที่ได้รับการค้าประกัน	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<u>บริษัทย่อย</u>		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	1,540	1,540
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	9,594	8,960
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	7,824	5,915
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	30	330
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	10	210
บริษัท ไทยบีกเบิ้ล จำกัด	25	25
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	780	780
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	405	345
รวม	20,208	18,105

- ข) กลุ่มบริษัทที่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้าประกันให้กับหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่นซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การซื้อสินค้า และการใช้ไฟฟ้าตามรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
ชื่อบริษัท	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<u>บริษัทฯ</u>		
บริษัท เอฟที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	1,080	1,144
<u>บริษัทย่อย</u>		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	451	449
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทย่อย	1,285	1,692
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,411	1,120
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด	-	1
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	6	5
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	124	124
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	7	7
รวม	4,364	4,542

20.5 คดีฟ้องร้อง

- ก) ในปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยรวมในคดีแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 89 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในงบการเงิน
- ข) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีอื่นๆซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 281 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 331 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงจะไม่เกินกว่าประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 21.1 สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ฟรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 2,000 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2563 บริษัทดังกล่าวได้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ร้อยละ 15.4 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 308 ล้านบาท
- 21.2 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติให้บริษัทฯจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯในอัตราหุ้นละ 0.4 บาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 พฤษภาคม 2563

22. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563