

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทานและข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

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

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

กมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4377

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 11 พฤษภาคม 2564

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2	3,953,949	2,739,736	1,028,899	725,116
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3	77,454	79,530	17,828	26,828
สินค้าคงเหลือ	4	45,745,961	46,139,580	2,543,584	3,327,561
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	1,393,164	1,201,049
เงินให้ผู้ซื้อระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	31,763,700	30,919,900
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง		84,240	125,598	2,448	3,377
เงินมัดจำค่าที่ดิน		531,490	656,365	-	-
สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่ง					
สัญญาที่ทำกับลูกค้า		9,785	15,151	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		172,871	141,052	25,589	30,001
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		50,575,750	49,897,012	36,775,212	36,233,832
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	2	549	549	549	549
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	-	-	4,941,187	4,941,187
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7	6,181,879	6,462,183	6,233,785	6,233,785
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา		597,576	597,576	65,258	65,258
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	73,280	74,596	40,723	41,542
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	391,147	409,308	208,960	233,009
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10	524,038	554,731	264,283	282,860
ค่าความนิยมน		100,063	100,063	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11	129,129	132,178	40,236	44,718
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม		436,696	423,130	59,802	70,640
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		78,568	72,533	35,195	31,854
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,512,925	8,826,847	11,889,978	11,945,402
รวมสินทรัพย์		59,088,675	58,723,859	48,665,190	48,179,234

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	12	499,438	3,112,802	499,438	2,394,752
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5	2,144,680	1,824,443	515,955	633,517
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	23,930	12,007
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		120,059	152,501	119,899	152,146
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	1,309,000	1,422,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	13	119,692	119,139	64,381	64,637
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	5,600,000	4,600,000	5,600,000	4,600,000
รายได้รับล่วงหน้า		298,639	607,490	10,946	246,516
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย		752,304	687,401	117,628	117,745
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,460,101	1,939,950	319,200	431,109
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		455,970	212,417	66,696	2,396
รวมหนี้สินหมุนเวียน		11,450,883	13,256,143	8,647,073	10,076,825
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่					
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	415,682	444,870	205,752	223,025
เงินกู้ยืมระยะยาว	14	1,766,700	1,971,200	-	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	15	14,250,000	13,250,000	14,250,000	13,250,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	5	264,985	269,017	39,117	42,923
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		241,482	269,330	88,255	143,380
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		16,938,849	16,204,417	14,583,124	13,659,328
รวมหนี้สิน		28,389,732	29,460,560	23,230,197	23,736,153

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(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 3,145,899,495 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 - สรรองตามกฎหมาย	314,591	314,591	314,591	314,591
ยังไม่ได้จัดสรร	27,166,917	25,731,439	21,885,087	20,893,175
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	30,716,823	29,281,345	25,434,993	24,443,081
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(17,880)	(18,046)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	30,698,943	29,263,299	25,434,993	24,443,081
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	59,088,675	58,723,859	48,665,190	48,179,234

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรขาดทุน				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,878,903	5,162,033	1,431,967	1,300,445
รายได้ค่าบริการ	131,657	133,659	-	-
รายได้ค่าบริการ	5	95,244	103,287	95,244
รายได้ค่าบริการ	5	-	-	282,115
เงินปันผลรับ	5, 6, 7	-	-	658,879
รายได้อื่น	120,070	13,164	19,355	17,245
รวมรายได้	9,225,874	5,412,143	2,487,560	1,875,320
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	6,085,974	3,479,867	981,436	868,906
ต้นทุนบริการ	52,798	57,298	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	625,049	476,644	81,509	163,756
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	799,658	670,265	192,072	253,571
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,129	909	184	855
รวมค่าใช้จ่าย	7,565,608	4,684,983	1,255,201	1,287,088
กำไรจากการดำเนินงาน	1,660,266	727,160	1,232,359	588,232
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	7	174,575	109,074	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,834,841	836,234	1,232,359	588,232
ต้นทุนทางการเงิน	(102,446)	(75,197)	(162,297)	(182,110)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,732,395	761,037	1,070,062	406,122
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16	(329,475)	(143,438)	(92,160)
กำไรสำหรับงวด	1,402,920	617,599	977,902	363,158

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	-	13	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	13	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	39,010	-	17,512	-
สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน				
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	16	(6,286)	(3,502)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	32,724	-	14,010	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	32,724	13	14,010	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	1,435,644	617,612	991,912	363,158
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,402,754	618,458	977,902	363,158
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย	166	(859)		
รวม	1,402,920	617,599		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,435,478	618,471	991,912	363,158
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย	166	(859)		
รวม	1,435,644	617,612		
กำไรต่อหุ้น	17			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (บาท)	0.446	0.197	0.311	0.115
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (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 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,732,395	761,037	1,070,062	406,122
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	56,650	56,941	27,501	29,358
ค่าตัดจำหน่าย	11,528	9,288	5,163	5,054
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(โอนกลับ)	426	(736)	-	-
โอนกลับค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	(7,000)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	289	836	216	855
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(174,575)	(109,074)	-	-
กำไรจากการรับคืนเงินลงทุน	-	-	(2,445)	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(658,879)	(193,706)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	12,234	11,895	2,894	5,539
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	(282,115)	(260,637)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	89,864	64,481	157,916	177,844
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,728,811	787,668	320,313	170,429
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7,596	78,281	9,000	49,483
สินค้าคงเหลือ	468,692	(476,918)	783,977	680,459
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	139,780	(143,634)	5,341	(2,909)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(6,035)	(2,104)	(3,341)	(1,137)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(94,709)	(530,607)	(229,588)	(281,306)
รายได้รับล่วงหน้า	(308,851)	6,449	(235,570)	(4,372)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(4,032)	19,079	(3,806)	(3,409)
เงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,931,252	(261,786)	646,326	607,238
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,072)	-	(40,507)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(192,693)	(223,694)	(173,554)	(204,890)
จ่ายภาษีเงินได้	(111,720)	(69,677)	(20,524)	(19,809)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,625,767	(555,157)	411,741	382,539

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,398,100	5,738,000
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(3,241,900)	(4,904,500)
เงินสดรับจากการรับคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ	-	-	2,445	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	-	(255,000)	-	(255,000)
เงินปันผลรับ	454,879	68,055	658,879	193,706
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1,404	424	14,185	208
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(6,545)	(22,109)	(76)	(14,931)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,630)	(12,082)	(681)	(2,240)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	-	-	90,000	-
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	441,108	(220,712)	(79,048)	755,243
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	2,416,400	9,844,390	1,500,000	5,258,500
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(5,034,450)	(10,307,390)	(3,400,000)	(6,239,500)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	80,000	30,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(193,000)	(135,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(30,112)	(29,368)	(15,910)	(14,923)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	40,000	2,362,700	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(244,500)	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,000,000	2,500,000	3,000,000	2,500,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(1,000,000)	(2,000,000)	(1,000,000)	(2,000,000)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(852,662)	2,370,332	(28,910)	(600,923)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น	-	13	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,214,213	1,594,476	303,783	536,859
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	2,739,736	570,227	725,116	136,742
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด (หมายเหตุ 2)	3,953,949	2,164,703	1,028,899	673,601

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสดจากกิจกรรมลงทุน

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	2,072	-	720
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	760	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	3,484	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม								
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
					องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
					กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น			
					กำไรสะสม		ส่วนของผู้มี	
					ผลต่างจากการ		ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
					แปลงค่างบการเงิน		รวมส่วนของ	
					ที่เป็นเงินตรา		ผู้ถือหุ้น	
					ต่างประเทศ		ของบริษัทย่อย	
					รวมส่วนของ		รวมส่วนของ	
					ผู้ถือหุ้น		ผู้ถือหุ้น	
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรสะสม	ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตรา ต่างประเทศ	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,145,899	89,416	314,591	22,763,260	(50)	26,313,116	(16,990)	26,296,126
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	618,458	-	618,458	(859)	617,599
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	13	13	-	13
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	618,458	13	618,471	(859)	617,612
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	3,145,899	89,416	314,591	23,381,718	(37)	26,931,587	(17,849)	26,913,738
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	3,145,899	89,416	314,591	25,731,439	-	29,281,345	(18,046)	29,263,299
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	1,402,754	-	1,402,754	166	1,402,920
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	32,724	-	32,724	-	32,724
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	1,435,478	-	1,435,478	166	1,435,644
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	3,145,899	89,416	314,591	27,166,917	-	30,716,823	(17,880)	30,698,943

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว - สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	3,145,899	89,416	314,591	20,893,175	24,443,081
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	977,902	977,902
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	14,010	14,010
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	991,912	991,912
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	3,145,899	89,416	314,591	21,885,087	25,434,993

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

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 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความก้ำกั้นของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทย่อย") และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวดปัจจุบัน

1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในช่วงปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ฉบับปรับปรุง ซึ่งได้ให้ข้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

2. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินสด	3,181	3,584	520	2,225
เงินฝากธนาคาร	3,951,317	2,736,701	1,028,928	723,440
รวม	3,954,498	2,740,285	1,029,448	725,665
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	(549)	(549)	(549)	(549)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,953,949	2,739,736	1,028,899	725,116

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ข้างต้นเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งบริษัทนำไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นประกันหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้ในนามของบริษัทฯ

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า:				
<u>อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ</u>				
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	36,836	32,889	6,409	5,519
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	16,606	14,085	-	-
3 - 6 เดือน	54	371	-	-
6 - 12 เดือน	809	1,225	-	-
มากกว่า 12 เดือน	5,233	4,807	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	59,538	53,377	6,409	5,519
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5,233)	(4,807)	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	54,305	48,570	6,409	5,519
ลูกหนี้อื่น:				
ลูกหนี้อื่น - กรมสรรพากร	11,141	20,996	-	-
อื่นๆ	15,254	13,210	11,419	21,309
รวมลูกหนี้อื่น	26,395	34,206	11,419	21,309
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,246)	(3,246)	-	-
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	23,149	30,960	11,419	21,309
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	77,454	79,530	17,828	26,828

4. สินค้ำคงเหลือ

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	104	95	12	29
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(3)	(32)	(1)	(18)
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	2	40	-	1
จำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนสถานะ ของกิจการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย	-	1	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	103	104	11	12

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 28,162 ล้านบาท และ 31,223 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: 932 ล้านบาท และ 1,878 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12 และ 14

กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 เข้าเป็นต้นทุนของสินค้ำคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตราการจัดขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของสินค้ำคงเหลือ (พันบาท)	75,073	124,763	-	-
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	2.96 - 4.05	2.79 - 3.88	-	-

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	282,115	260,637	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.55 ต่อปี (2563: ร้อยละ 3.04 ต่อปี)
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	15,269	14,880	อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของ ภาระค้าประกันคงค้างถัวเฉลี่ย
รายได้ค่าเช่า	-	-	1,052	1,009	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	204,000	125,650	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนขาย	-	-	3,542	4,593	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	14,534	30,134	ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	11,924	7,908	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.55 ต่อปี (2563: ร้อยละ 3.04 ต่อปี)
<u>รายการธุรกิจกับกิจการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริการจัดการ	95,244	103,287	95,244	103,287	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ค่าบริการ	387	1,629	-	-	ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก
เงินปันผลรับ	-	-	454,879	68,056	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4,282	3,735	4,282	3,735	ราคาที่เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
คอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	-	-	229,921	189,901
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	334,301	257,335
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	659,278	603,469
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	6,545	5,953
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	-	-	140,176	125,160
บริษัท เอฟี เอ็มอี 11 จำกัด	-	-	22,943	19,231
รวมคอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,393,164	1,201,049
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	839	1,048
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	839	1,048
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	-	-	-	1,278
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2	1
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	5	163,228
บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,356	1,102
บริษัท กรุงเทพ ซิตี้ สมาร์ท จำกัด	-	-	4,016	4,372
บริษัท เอสอีเอเซีย ดีคาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	22	4,754
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,401	174,735

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ไทยบิโกลี จำกัด	-	-	5,076	4,533
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	-	-	10,197	5,180
บริษัท เอฟ เอ็มอี 1 จำกัด	-	-	8,657	2,294
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	23,930	12,007

เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	76	97
รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	76	97

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	31 ธันวาคม	ในระหว่างงวด		31 มีนาคม
	2563	ให้กู้เพิ่ม	รับชำระ	2564
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	4,667,500	453,000	(666,000)	4,454,500
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7,518,000	2,211,000	(582,000)	9,147,000
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	16,489,000	575,000	(1,071,000)	15,993,000
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	67,900	2,900	(4,000)	66,800
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	1,753,500	-	(75,000)	1,678,500
บริษัท เอฟี เอ็มอี 11 จำกัด	424,000	-	(100)	423,900
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,919,900	3,241,900	(2,398,100)	31,763,700

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	31 ธันวาคม	ในระหว่างงวด		31 มีนาคม
	2563	ผู้เพิ่ม	จ่ายชำระ	2564
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	632,000	80,000	(190,000)	522,000
บริษัท เอฟอีเอ็มอี 1 จำกัด	727,000	-	-	727,000
บริษัท ไทยบิกเบลล์ จำกัด	63,000	-	(3,000)	60,000
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,422,000	80,000	(193,000)	1,309,000

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของสัญญาเงินกู้และตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,475	25,602
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,302	1,764
รวม	28,777	27,366

การะค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19.4

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

6. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะของธุรกิจ	(หน่วย: ล้านบาท)											
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ		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
		2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
				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 แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการ	5	5	100	100	5	5	-	-	5	5	-	-
บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สมาร์ต จำกัด	ให้บริการ	4	4	100	100	4	4	-	-	4	4	-	-
บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	100	100	50	50	(50)	(50)	-	-	-	-
บริษัท ไทยบีกเบสส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	100	100	50	50	-	-	50	50	-	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400	400	100	100	400	400	-	-	400	400	204	-
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 18 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	1	100	100	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-
บริษัท เอพี เอ็มอี 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	654	654	100	100	672	672	-	-	672	672	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						4,991	4,991	(50)	(50)	4,941	4,941	204	126

การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

โดยเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดรวมถึงโอนสินทรัพย์และหนี้สินให้แก่บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในราคามูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าว เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 35.5 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2563 บริษัทฯได้รับคืนเงินทุนจากการเลิกกิจการของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 308 ล้านบาท โดยบริษัทฯรับรู้กำไรจากการรับคืนเงินลงทุนของบริษัทย่อยดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 8.0 ล้านบาท

ในเดือนมีนาคม 2564 บริษัทฯได้รับคืนเงินทุนจากการเลิกกิจการของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด เพิ่มเติมจำนวน 2.4 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากการคืนเงินลงทุนของบริษัทดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบันเป็นจำนวน 2.4 ล้านบาท

บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการชำระบัญชีกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 24 มีนาคม 2564

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. เงินลงทุนในการร่วมค้า

7.1 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	
		2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด									
และบริษัทย่อย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	6,182	6,462	6,234	6,234	455	68
รวม				6,182	6,462	6,234	6,234	455	68

7.2 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	175	109
รวม	175	109

8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	74,596	41,542
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,316)	(819)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	73,280	40,723

9. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	409,308	233,009
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	6,545	76
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(1,542)	(14,401)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(23,164)	(9,724)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	391,147	208,960

10. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	554,731	282,860
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	3,484	-
ยกเลิกสัญญาในระหว่างงวด	(2,007)	(1,619)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(32,170)	(16,958)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	524,038	264,283

11. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	132,178	44,718
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	8,630	681
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ตัดจำหน่าย	(151)	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(11,528)	(5,163)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	129,129	40,236

12. เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	-	1,118,050	-	400,000
ตั๋วแลกเงิน	500,000	2,000,000	500,000	2,000,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(562)	(5,248)	(562)	(5,248)
ตั๋วแลกเงินสุทธิ	499,438	1,994,752	499,438	1,994,752
รวม	499,438	3,112,802	499,438	2,394,752

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตั๋วสัญญาใช้เงินคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.40 ถึง 1.46 ต่อปี โดยวงเงินกู้ยืมบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางส่วนของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ตั๋วแลกเงินมีอายุ 6 เดือนและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.81 ต่อปี (31 ธันวาคม 2563: ร้อยละ 0.80 ถึง 1.81 ต่อปี)

13. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	564,009	287,662
บวก: เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	3,484	-
หัก: จ่ายชำระระหว่างงวด	(30,112)	(15,910)
หัก: ยกเลิกสัญญาระหว่างงวด	(2,007)	(1,619)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	535,374	270,133
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(119,692)	(64,381)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	415,682	205,752

14. เงินกู้ยืมระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,971,200	-
บวก: กู้เพิ่มระหว่างงวด	40,000	-
หัก: ชำระคืนระหว่างงวด	(244,500)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	1,766,700	-

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทย่อยสามแห่งได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศในวงเงินประมาณ 7,280 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราระหว่าง MLR ลบร้อยละ 2.0 ต่อปีถึง MLR ลบร้อยละ 3.4 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทฯ ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ และโดยการจดจำนองที่ดินโครงการของบริษัทย่อยเหล่านั้น

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 5,827 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2563: 6,425 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท))

15. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
				31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
				(พันหน่วย)	(พันหน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
AP212A	ร้อยละ 2.50 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	15 กุมภาพันธ์ 2564	-	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
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	2,500	2,500
AP258A	ร้อยละ 3.50 ต่อปี	5 ปี	28 สิงหาคม 2568	850	850	850	850
AP238B	ร้อยละ 2.80 ต่อปี	3 ปี	28 สิงหาคม 2566	400	400	400	400
AP247A	ร้อยละ 2.77 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	21 กรกฎาคม 2567	1,500	-	1,500	-
AP261A	ร้อยละ 3.51 ต่อปี	5 ปี	21 มกราคม 2569	1,500	-	1,500	-
รวม						19,850	17,850
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(5,600)	(4,600)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						14,250	13,250

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
งบการเงินรวมและ	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	17,850
บวก: หุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายระหว่างงวด	3,000
หัก: หุ้นกู้ที่ชำระคืนระหว่างงวด	(1,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	19,850

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามที่มิมติในที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2563 ดังนี้

- ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 3 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกหุ้นกุ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 21 กรกฎาคม 2567
- ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกุ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.51 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 21 มกราคม 2569

ภายใต้รายละเอียดของหุ้นกู่ที่ออกมาแล้วนั้น บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

16. ภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 จากกำไรหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	349,327	142,822	84,824	38,603
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(19,852)	616	7,336	4,361
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	329,475	143,438	92,160	42,964

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดสามเดือน
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรจาก				
การประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	6,286	-	3,502	-
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	6,286	-	3,502	-

17. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไร
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

18. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม											
	ส่วนงานแนวราบ		ส่วนงานแนวสูง		ส่วนงานอื่น ๆ		รวมส่วนงาน		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้												
รายได้จากภายนอก												
รายได้จากการขาย	8,059	4,403	839	759	-	-	8,898	5,162	(19)	-	8,879	5,162
รายได้ค่าบริการจัดการและ												
รายได้ค่าบริการ	-	-	-	-	227	237	227	237	-	-	227	237
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	61	78	61	78	(61)	(78)	-	-
รวมรายได้ทั้งสิ้น	8,059	4,403	839	759	288	315	9,186	5,477	(80)	(78)	9,106	5,399
ผลการดำเนินงาน												
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,968	1,047	223	170	111	176	2,302	1,393	38	(8)	2,340	1,385
รายได้อื่น											120	13
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน												
การร่วมค้า											175	109
ต้นทุนทางการเงิน											(102)	(75)
ค่าใช้จ่ายอื่น											(801)	(671)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											1,732	761
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(329)	(143)
กำไรสำหรับงวด											1,403	618

19. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**19.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่าของที่ดินคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 2,141 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (31 ธันวาคม 2563: 2,966 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี))

19.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคต ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้สำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	30	21	1	1
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	8	2	-	-

19.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทฯ		
บริษัท เอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	347	386
บริษัทย่อย		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	1,173	938
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2,218	2,158
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,233	2,334
บริษัท เอสอีเอเชียน ดีเวลลอปเม้นท์ เซ็นเตอร์ จำกัด	80	10
บริษัท เอฟ เอ็มอี 1 จำกัด	1	1
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	8	12
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	63	54
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	43	60
บริษัท ไทยบีกเบสส์ จำกัด	1	1
การร่วมค้า		
บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย	5,850	6,636
รวม	12,017	12,590

19.4 การค้าประกัน

- ก) บริษัทที่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารของบริษัทย่อยตามรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
บริษัทที่ได้รับการค้าประกัน	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
<u>บริษัทย่อย</u>		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	2,604	2,519
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8,432	7,603
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	7,846	8,925
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด	10	10
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	780	780
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	405	405
บริษัท ไทยบีเกเบลส์ จำกัด	25	25
บริษัท เอสอีเอเชีย ลีดาเวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด	202	-
รวม	20,304	20,267

- ข) กลุ่มบริษัทที่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือการค้าประกันให้กับหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่นซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การซื้อสินค้า และการใช้ไฟฟ้าตามรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
ชื่อบริษัท	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
<u>บริษัทฯ</u>		
บริษัท เอฟที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	390	391
<u>บริษัทย่อย</u>		
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด	730	665
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทย่อย	652	1,028
บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,163	2,106
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด	67	67
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด	5	5
รวม	4,007	4,262

19.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีความหลายคดีที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการถูกกล่าวหาว่า ผิดสัญญาจะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 185 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 192 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงจะไม่เกินกว่า ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

20. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.4 บาท และเงินปันผลพิเศษในวาระครบรอบ 30 ปีของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท โดยกำหนดการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 พฤษภาคม 2564

22. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564