APEX DEVELOPMENT

"Enhancing Value"

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี
2563

สารบัญ

03 สารจากประธานกรรมการ
04 ประวัติความเป็นมา
13 โครงการพัฒนาตามแผนดำเนินงานปี 2562-2567
17 วิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์-เป้าหมาย
18 โครงสร้างรายได้
22 ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง
25 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น
- 29 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 35 นโยบายการจ่ายเงินปันผล
- 36 โครงสร้างการจัดการ

44 การกำกับดูแลกิจการ
68 ความรับผิดชอบต่อสังคม CSR
71 การควบคุมภายในและการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน
75 บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมกันและรายการระหว่างกัน
80 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน
- 80 งบการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี ของบริษัท
- 87 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
- 90 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 98 งบการเงิน ปี 2562
- 107 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

"ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมที่ได้จาก
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน WWW.Sec.or.th"

APEX DEVELOPMENT
"Enhancing Value"

สารจากประธานกรรมการ

นับจากต้นปี 2563 ซึ่งได้เกิดเหตุการระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 อย่างรุนแรงและแพร่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็วก่อให้เกิดความเสียหายอย่างฉับพลันต่อชีวิตและเศรษฐกิจในทุกประเทศ

ประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงทางด้านเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ด้วยมาตการป้องกันที่เข้มงวดในการห้ามเดินทางและการเข้า-ออกประเทศ การประกอบกิจการเกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น สายการบิน โรงแรม และสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆประสบปัญหาเศรษฐกิจและขาดสภาพคล่อง เพราะไม่มีนักท่องเที่ยว ยังผลให้ธนาคารและสถาบันการเงินในประเทศมีมาตราระงับการให้สินเชื่อในส่วนของโรงแรมและที่พักอาศัยในทำเลที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว

โครงการพัฒนาโรงแรม และ Branded Residences ของบริษัทฯที่อยู่ระหว่างการดำเนินการลงทุนและก่อสร้าง ที่ภูเก็ต และกระบี่จึงได้รับผลกระทบโดยตรงอย่างรุนแรง เพราะเป็นช่วงการลงทุน เปิดการขาย และก่อสร้าง โดยบริษัทฯได้ประสบปัญหาการลงทุนที่เกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ คือ

1. Altus Capital กองทุนระหว่างประเทศที่ได้ทำความตกลงเบื้องต้นกับ Apex เพื่อการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุน 2,500 ล้านหุ้นของ Apex และจัดเงินกู้อีก 1 พันล้านบาทให้ Apex เพื่อใช้ลงทุนในโครงการภูเก็ต และกระบี่ แต่หลังการทำ Due Diligence แล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2563 เกิดการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างรุนแรงและแพร่ไปทั่วโลก ทางกองทุน Altus จึงขอระงับการเข้าร่วมลงทุนกับ Apex

2. ICBC Bank ได้พิจารณาให้ Apex กู้เงิน 990 ล้านบาท เพื่อ Refinance ส่วนหุ้นกู้ของบริษัทฯ และเป็นเงินหมุนเวียนสำหรับการก่อสร้าง Sheraton Residence ให้แล้วเสร็จโดยได้ออก Term Sheet ให้เมื่อต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2563 แต่ต่อมาเมื่อเกิดการระบาดโควิดรุ่นแรงมากในจีน ทางBank จีนทุกสาขาทั่วโลก จึงมีนโยบายให้ระงับการให้สินเชื่อแก่โครงการ

ด้วยสาเหตุที่บริษัทฯไม่สามารถเพิ่มทุนบริษัทฯได้ในปี 2563 และต้องหยุดงานก่อสร้างโครงการ Sheraton Hotel และ Residences ที่ภูเก็ต ยังผลให้ตัวเลขการขาดทุนสะสมของบริษัทฯเพิ่มมากขึ้น ในปี 2563

และขณะนี้ Apex จำเป็นต้องรีบแก้ปัญหาด้วยการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ และเร่งการขายทรัพย์สินบางส่วน และหาผู้ร่วมทุน JV ในบางโครงการเพื่อจะเร่งดำเนินงานก่อสร้างโครงการที่ภูเก็ต และกระบี่ให้แล้วเสร็จต่อไปตามแผนก่อสร้างต่อไปในปี 2564 ที่คาดหวังว่าการระบาดของ Covid-19 จะต้องทุเลาลงและควบคุมได้พร้อมมีวัคซีนป้องกัน เพื่อให้สภาพเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวค่อยกลับมาฟื้นตัวขึ้น

(นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์)
ประธานกรรมการ

ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ซันเทคกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจเกษตรอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ในการปลูกและผลิตแปรรูปมะเขือเทศ และข้าวโพด เพื่อจำหน่ายทั้งภายในประเทศและส่งออก ต่อมาในปี 2536 บริษัทฯ ได้ขยายกิจการไปยังธุรกิจค้าและแปรสภาพเศษเหล็ก โดยจัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท ซันเทคสแครปโพรเซสซิ่ง จำกัด เพื่อผลิตเศษเหล็กแปรสภาพ (Processed Scrap) ป้อนเป็นวัตถุดิบให้แก่ผู้ผลิตเหล็กแผ่นรีดร้อน ซึ่งโรงงานแปรสภาพเศษเหล็ก ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี (บ่อวิน) อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2536 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2536

ปี 2543 - 2550 : - เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2543 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัท โดยมีบริษัท ศรีสงคราม แพลนเนอร์ จำกัด เป็นผู้ทำแผน ต่อมาเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2544,13 กรกฎาคม 2548 และ 21 พฤศจิกายน 2548 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการและข้อเสนอขอแก้ไขแผนฟื้นฟูอีกสองครั้ง ตามลำดับ ผู้บริหารแผนได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูจนเป็นผลสำเร็จ ซึ่งศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2550

ปี 2550 : - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 2,144,999,360 บาท เป็น 13,000,000,000 บาท โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อนำเงินทุนมาใช้รองรับการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของบริษัท จากบริษัทที่ลงทุนโดยการเข้าถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พร้อมยกเลิกประกอบธุรกิจแปรสภาพเศษเหล็กโดยจำหน่ายหุ้นบริษัทย่อยออกไปและจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท เป็น บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550

ปี 2551 : - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2551 มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจาก 13,000,000,000 บาท เป็น 10,717,948,720 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย 228,205,128 หุ้น และอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จาก 10,717,948,720 บาท เป็น 2,679,487,180 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 10 บาท เหลือหุ้นละ 2.50 บาท

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2551 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2551 มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จาก 2,679,487,180 บาท เป็น 1,071,794,872 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 2.50 บาท เหลือ หุ้นละ 1 บาท เพื่อนำส่วนเกินทุนจากการลดทุนล้างขาดทุนสะสมจำนวน 1,607.69 ล้านบาท ทั้งนี้ การลดทุนของบริษัทที่ผ่านมา ต้องการทำให้มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง พร้อมกับนำส่วนเกินทุนที่เกิดขึ้นจากการลดทุนไปล้างส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและขาดทุนสะสมที่ค้างอยู่ในงบดุล

- บริษัทฯ ได้ดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยก่อสร้างโครงการ ไวท์ แซนด์ บีช บน เนื้อที่ 56 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา ถนนสุขุมวิท กิโลเมตรที่ 156.5 ตำบลจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยคอนโดมิเนียมและโรงแรมนานาชาติ ระดับห้าดาว แบรนด์ Mövenpick

ปี 2554 – 2555 : - เมื่อเดือนธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,071,794,872 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม สัดส่วน 1 ต่อ 1 ในราคา 0.187 บาท/หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,143,589,744 บาท (ณ 12 มิถุนายน 2555)

ปี 2558 : - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,143,589,744 บาท เป็น 2,857,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 713,410,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ราคาหุ้นละไม่ต่ำกว่า 0.62 บาท

- ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นจำนวน 2,500,294,872 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 2,500,294,872 หุ้น

ปี 2559 : - เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นจำนวน 2,857,000,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 2,857,000,000 หุ้น กับกระทรวงพาณิชย์

- เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 142,850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,999,850,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 2,999,850,000 หุ้น

- เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นจำนวน 2,999,850,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 2,999,850,000 หุ้น กับกระทรวงพาณิชย์

ปี 2560 : - ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทไม่เกิน 2 พันล้านบาท หรือในสกุลเงินอื่นในจำนวนที่เทียบเท่า ทั้งนี้ บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติม และ/หรือ ออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วได้ภายในวงเงินดังกล่าว โดยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน จำนวน 800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 800 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2.5 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นกู้แบบไม่อิงเรตการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

- เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัท จากเดิม “APX” เป็น “APEX” โดยดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560

- ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,499,925,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 2,999,850,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 1,499,925,000 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทจากมูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อนำส่วนที่ได้จากการลดทุนทั้งหมดไปหักกลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและล้างขาดทุนสะสมของบริษัท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ตามมติข้างต้น เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560

- ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 749,962,500 บาท ภายหลังจากที่บริษัทจดทะเบียนลดทุนเป็น 1,499,925,000 บาทแล้ว เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 2,249,887,500 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,499,925,000 หุ้น เพื่อใช้เป็นเงินในการขยายโครงการของบริษัทและเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. หุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 999,950,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO) มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ในอัตราส่วน 3 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (เศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง) โดยผู้ถือหุ้นอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิได้อีกไม่เกิน 1 เท่าของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้ตามสัดส่วนการถือหุ้น

2. หุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 499,975,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จำนวน 499,975,000 หน่วย ที่ออกและเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในกรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) มีอายุ 3 ปี อัตราส่วนการใช้สิทธิ 1 ต่อ 1 กำหนดราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.50 บาท กำหนดใช้สิทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมของทุกปี

3. ในกรณีที่มีหุ้นเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นและการจองซื้อเกินสัดส่วนตามข้อ 1 ให้จัดสรรหุ้นที่เหลือโดยการเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด (PP) ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546

ปี 2561 : - ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2561 มีมติให้เปลี่ยนแปลงราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 999,950,000 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO)ในอัตราส่วน 3 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จากเดิมราคาหุ้นละ 0.50 บาทเป็นราคาหุ้นละ 0.20 บาทรวมทั้งเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จากเดิมหุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาหุ้นละ 0.40 บาท ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายครบเต็มจำนวน และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

- ผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 2 หุ้น จะได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของบริษัท เอ็กเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30

มิถุนายน 2564) อัตราส่วนการใช้สิทธิ 1 ต่อ 1 กำหนดราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.40 บาท ระยะเวลาใช้สิทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม ของทุกปี (วันกำหนดการใช้สิทธิ ครั้งที่ 1 วันที่ 28 ธันวาคม 2561, ครั้งที่ 2 วันที่ 28 มิถุนายน 2562, ครั้งที่ 3 วันที่ 27 ธันวาคม 2562, ครั้งที่ 4 วันที่ 30 มิถุนายน 2563, ครั้งที่ 5 วันที่ 30 ธันวาคม 2563 และ ครั้งที่ 6 (ครั้งสุดท้าย) วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ปี 2562 : - ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้มีการจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมในโครงการจังหวัดภูเก็ต และเพื่อจัดกิจกรรมการแข่งขันกีฬาทางน้ำและประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขายโครงการต่าง ๆ ที่จังหวัดกระบี่คือ บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด ณ วันที่ 24 มกราคม 2563) ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 5.00 ล้านบาท และบริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาทรวมเป็นเงิน 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทย่อยทั้งสอง ทั้ง 2 บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจำนวนหุ้นละ 25 บาท เป็นมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วจำนวนเงิน 1.25 ล้านบาท และ 0.25 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2562 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2562

- ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้มีการจัดตั้งบริษัทย่อย เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 2.50 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทย่อย และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2562
- ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ลอง บีช โฮเทล จำกัด ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้มีการเพิ่มทุนของบริษัทจากจำนวน 5.00 ล้านบาท เป็น 126.75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,217,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 121.75 ล้านบาท บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
- ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้มีการเพิ่มทุนของบริษัทจากจำนวน 5.00 ล้านบาท เป็น 293.75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,887,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 288.75 ล้านบาท บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
- ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการขายหุ้นของ บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 2,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยให้แก่บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์ ใน

ราคาตามที่ตกลงกันเป็นจำนวน 335,000,000 บาท เพื่อเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort ที่อ่าวปอ จังหวัดภูเก็ต โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

งวดที่ 1 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 10 เป็นจำนวน 33,500,000 บาท ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ.2562

งวดที่ 2 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 10 เป็นจำนวน 33,500,000 บาท ภายในวันที่บริษัทกำหนดเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

งวดที่ 3 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 20 เป็นจำนวน 67,000,000 บาท ภายในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2562 หรือวันอื่นที่คู่สัญญากำหนด

งวดที่ 4 ชำระราคาซื้อขายหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดร้อยละ 60 เป็นจำนวน 201,000,000 บาท และต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาของโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort ที่เกิดขึ้นจนถึงวันที่โอนหุ้นงวดสุดท้าย ตามสัดส่วนการถือหุ้น ภายในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2562 หรือ วันอื่นที่คู่สัญญากำหนด

บริษัทจะมีการโอนหุ้นเป็นหลักประกันทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินตามสัญญา อย่างไรก็ตามเงื่อนไขในสัญญาระบุว่า บริษัท Mercurius Capital Investment Limited จะไม่มีสิทธิในหุ้นสามัญนั้น รวมทั้งไม่สามารถนำหุ้นสามัญที่ได้รับเป็นหลักประกันไปโอน หรือขายแก่บุคคลอื่น จนกว่าจะมีการรับชำระเงินและโอนหุ้นงวดสุดท้ายพร้อมอำนาจการควบคุม และในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญา บริษัท Mercurius Capital Investment Limited จะต้องโอนหุ้นคืนให้แก่บริษัท และบริษัทจะต้องโอนเงินคืนทั้งจำนวน

ในระหว่างงวด บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ได้ขอขยายเวลาชำระเงินงวดที่ 4 ออกไปเป็นเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2562 บริษัทจึงเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบริษัทอื่นโดยนำที่ดินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ไปจำนองในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว วัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทรับเงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อยงวดที่ 1 ถึงงวดที่ 3 และบางส่วนของงวดที่ 4 เป็นจำนวน 167,000,000 บาท และโอนหุ้นของบริษัทย่อยให้แก่บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ร้อยละ 20

- ณ วันที่ 7 มกราคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ แก้ไขข้อตกลงในการร่วมทุน โดยเห็นควรให้ลดการคำนวณมูลค่าการลงทุนในที่ดินของ Grand Bay Hotel ลงจากเดิม 620 ล้านบาท เป็น 558 ล้านบาท ตามข้อเสนอของ Mercurius Capital Investment Limited ซึ่งจะเป็นผลให้ค่าตอบแทนที่ Mercurius Capital Investment Limited ต้องชำระ (ซึ่งคำนวณจากมูลค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ Grand Bay Hotel รวม 670 ล้านบาท) ลดลงจากเดิม 335 ล้านบาท เป็น 304 ล้านบาท และให้เปลี่ยนแปลงรายละเอียดเงื่อนไขและวิธีการชำระค่าตอบแทนงวดสุดท้ายเพื่อให้สอดคล้องกับการที่ Grand Bay Hotel มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงินและ Mercurius Capital Investment Limited ตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งโดยผลของการแก้ไขข้อตกลงดังกล่าวจะถือว่าบริษัทฯ ได้รับชำระค่าตอบแทนตามสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยและถือว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการตาม

- ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาร่วมทุนได้สำเร็จแล้ว และสามารถโอนหุ้นและเริ่มต้นการร่วมทุนใน Grand Bay Hotel ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้โครงการของ Grand Bay Hotel สามารถพัฒนาต่อไปได้ตามกำหนดเวลาและแผนธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงื่อนไขเดิม	เงื่อนไขใหม่
ชำระราคาซื้อขายหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดร้อยละ 60 เป็นเงินจำนวน 201,000,000 บาท และเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการของ Grand Bay Hotel ที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันที่โอนหุ้นงวดสุดท้าย (ถ้ามี) ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ซื้อ (ร้อยละ 50) ภายในเดือนสิงหาคม 2562 หรือวันอื่นที่คู่สัญญากำหนด	ชำระราคาซื้อขายหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดคิดเป็นมูลค่า 170,000,000 บาท ภายในวันที่ 7 มกราคม 2563 โดยแบ่งเป็น - การชำระด้วยเงิน จำนวน 70,000,000 บาท - กำหนดให้ Grand Bay Hotel เป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ได้ใช้ไปในกิจการของบริษัทฯ จำนวน 200,000,000 บาท แต่เพียงผู้เดียวโดย Mercurius Capital Investment Limited มีหน้าที่รับผิดชอบชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ 50) คิดเป็นมูลค่า 100,000,000 บาท ในกรณีที่ Grand Bay Hotel ไม่ชำระหนี้ตามกำหนดเวลา ในส่วนของเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการของ Grand Bay Hotel ที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันที่โอนหุ้นงวดสุดท้าย (เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบพัฒนาโครงการ) บริษัทฯ จะรวบรวมค่าใช้จ่ายและแจ้งให้ Mercurius Capital Investment Limited ชำระให้แก่บริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ 50) ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากบริษัท ต่อไป ซึ่งบริษัทฯ คาดว่า จะมีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวในเดือนกุมภาพันธ์ 2563

อนึ่ง การโอนหุ้นใน Grand Bay Hotel ให้ Mercurius Capital Investment Limited มีผลให้ Grand Bay Hotel สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

ปี 2563 : - ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเป็น 4,249,787,500 บาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 3,999,800,000 หุ้น เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (RO) ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (เศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง) ในราคาหุ้นละไม่ต่ำกว่า 0.10 บาท ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นและการจองซื้อหุ้นเกินสิทธิ ให้บริษัทดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลืออยู่นั้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด (PP) ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันได้ภายใน 12 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติ และบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2563

การเพิ่ม (ลด) ทุนจดทะเบียนในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

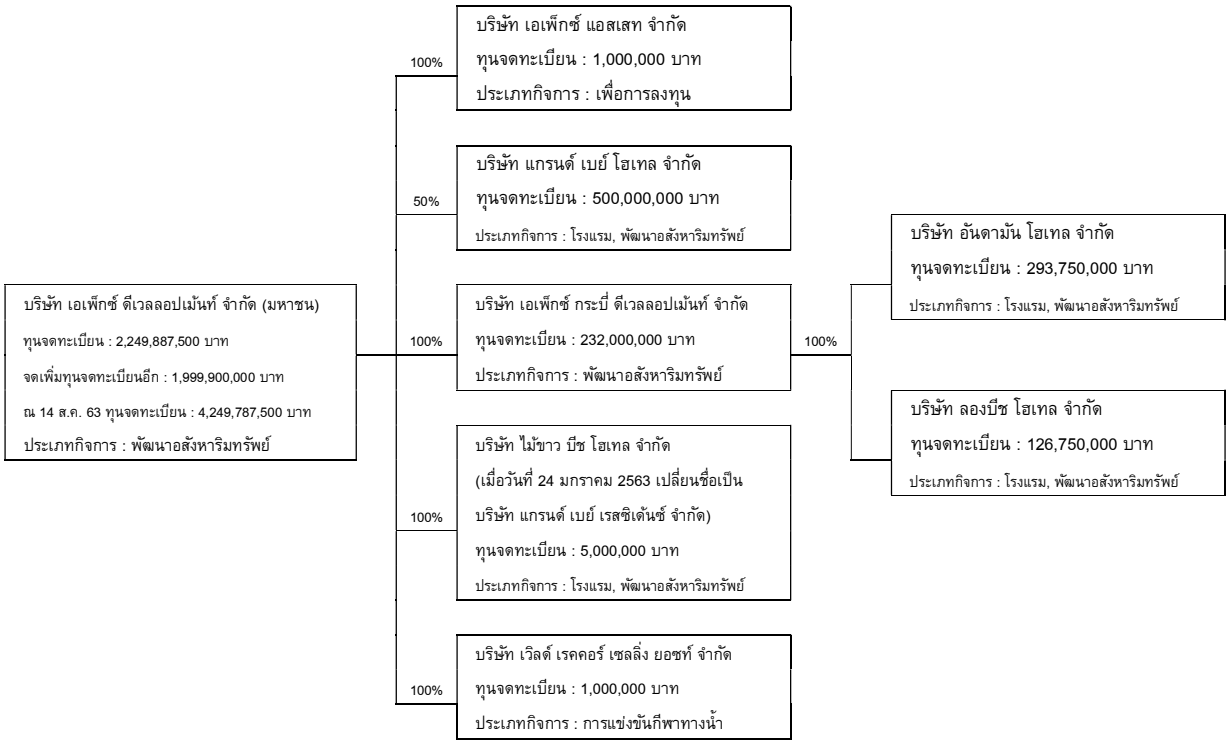
หน่วย : ล้านบาท

วัน/เดือน/ปี	ทุนจดทะเบียนส่วนเพิ่ม (ลด)	ทุนจดทะเบียนหลังเพิ่ม (ลด)	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	หมายเหตุ
28 เม.ย. 59 10 มิ.ย. 59	142.85	2,999.85	2,857.00 2,999.85	เป็นการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม
3 พ.ย 60 6 พ.ย. 60	(1,499.92) 1,499.92	1,499.92 2,249.88	1,499.92 1,499.92	เป็นการลดทุนจดทะเบียน โดยการลดราคาพาร์ เป็นการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (RO) จำนวน 999.95 ล้านบาท พร้อมใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) จำนวน 499.97 ล้านบาท
18 พ.ค 61	999.95	2,249.88	1,999.90	ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน (RO) และนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว
14 ส.ค 63	1,999.90	4,249.78	1,999.90	ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering : RO) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ และนำไปจดทะเบียนเพิ่มทุนแล้ว เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2563 เนื่องจาก สถานการณ์ของ COVID-19 ที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ บริษัทจึงยังไม่ได้ดำเนินการขาย และเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย / บริษัทร่วม / บริษัทที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อย 7 บริษัท ได้แก่



นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน โดยให้บริษัทในกลุ่มดำเนินการพัฒนาโครงการแยกแต่ละโครงการ รายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
1. บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	เพื่อการลงทุน	White Sand Beach Pattaya (บางส่วน) The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay (บางส่วน)
2. บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Sheraton Phuket Grand Bay
3. บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Club Med Hotel
4. บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Sheraton Hotel
5. บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Project in Kabi Province
6. บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท แกรนด์เบย์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด ณ วันที่ 24มกราคม 2563)	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Project in Phuket Province
7. บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด	การแข่งขันกีฬาทางน้ำ	World Recode Sailing Yacht Project

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

โครงการพัฒนาตามแผนดำเนินงานปี 2562-2567

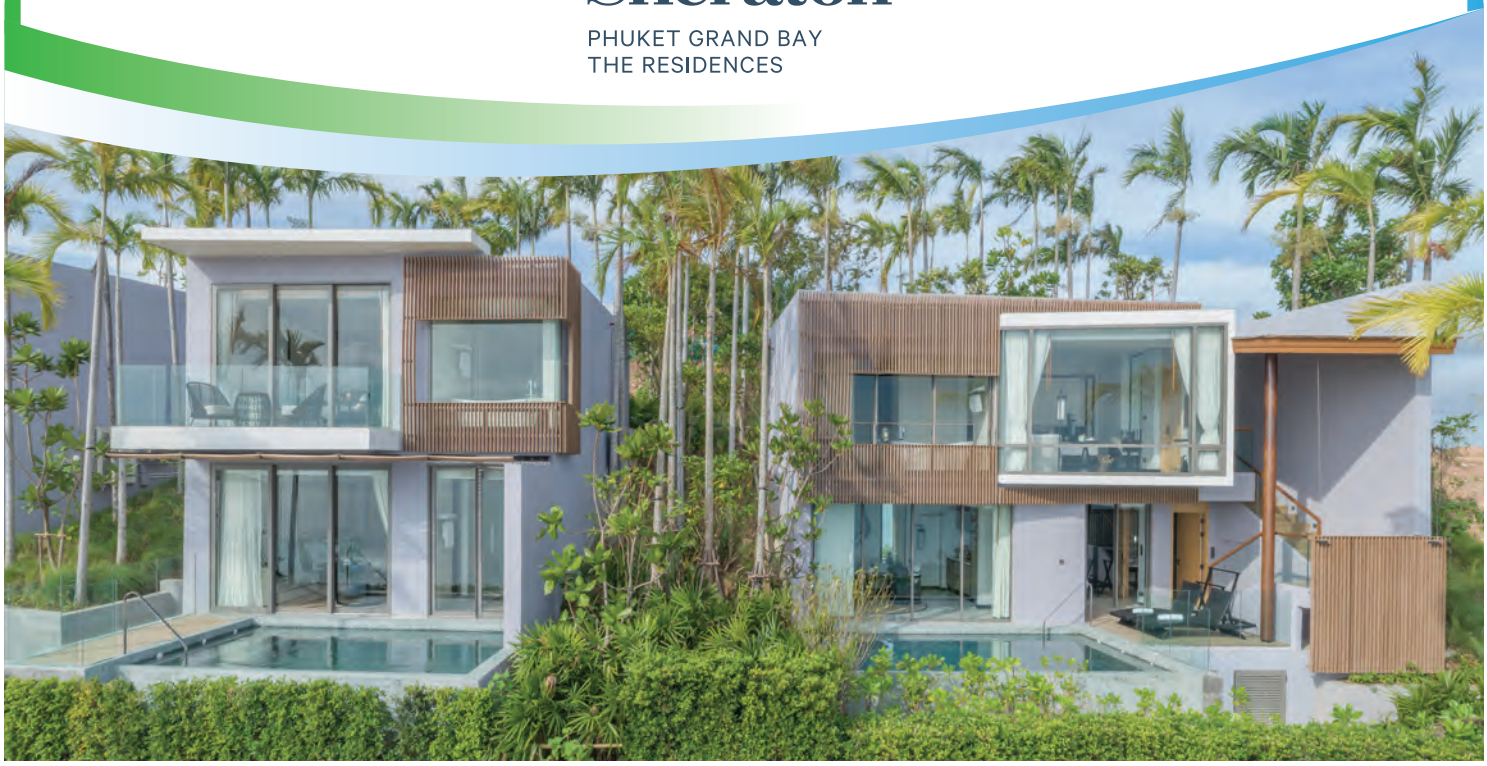
MÖVENPICK
RESIDENCES & POOL VILLAS
NA JOMTIEN PATTAYA

Movenpick Residences & Pool Villas

Brand : MÖVENPICK
Location : Na Jomtien, Pattaya
Area : 29.5 Rais
Hotel : 264 Keys
Residences : 196 Units
Pool Villa : 34 Villas
Completion and Opening Date: Early 2017

Sheraton®

PHUKET GRAND BAY
THE RESIDENCES



Sheraton Phuket Grand Bay
Hotel and Residences

Brand : Sheraton®
Location : Po Bay, Phuket
Area : 66 Rais
Hotel : 172 Keys
Residences : 111 Villas
Construction Period : Q3/2019-Q2/2023
Project Value - Hotel : Est. 2,408 Million Baht
Project Value - Residences : Est. 2,418 Million Baht

Krabi
Club Med
amazing you

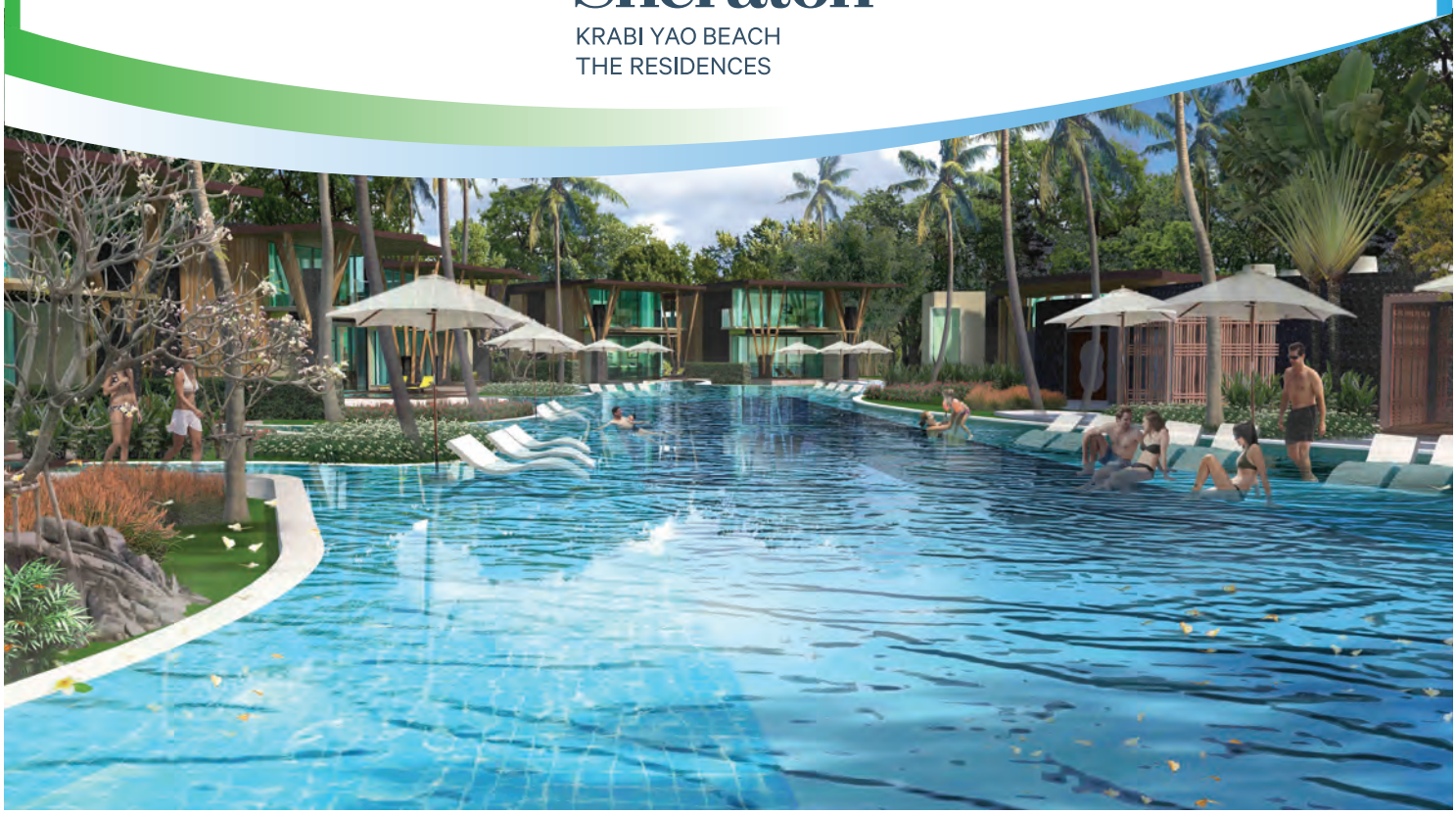
The Residences

Club Med Krabi
Resort and Residences

Brand : Club Med
Location : Yao Beach, Krabi
Area : 108 Rais
Hotel : 226 Keys
Residences : 84 Units
Construction Period : Q1/2022-Q2/2024
Project Value - Hotel : Est. 2,912 Million Baht
Project Value - Residences : Est. 1,670 Million Baht

Sheraton®

KRABI YAO BEACH
THE RESIDENCES



Sheraton Krabi
Resort and Residences

Brand : Sheraton®
Location : Yao Beach, Krabi
Area : 75 Rais
Hotel : 196 Keys
Residences : 98 Units
Construction Period : Q4/2021-Q1/2024
Project Value - Hotel : Est. 2,313 Million Baht
Project Value - Residences : Est. 1,871 Million Baht

วิสัยทัศน์ พันธะกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วิสัยทัศน์

- แนวคิด “สร้างมูลค่าเพิ่ม” หรือ “Enhancing Value” ให้แก่ทรัพย์สินที่เราพัฒนาและขายทั้งระยะสั้น และระยะยาว เพื่อให้เกิดประโยชน์ และมูลค่าเพิ่มที่ดีที่สุด แก่ทรัพย์สินและผลตอบแทนให้ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ
- มีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนร่วมส่งเสริมและพัฒนาสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ดำเนินโครงการของบริษัทฯให้ดียิ่งขึ้น

พันธกิจ

- มุ่งสร้างสรรค์พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยแนวความคิดที่แปลกใหม่เพื่อสร้างจุดเด่นของโครงการและจุดขายที่แตกต่างจากโครงการทั่วไป โดยมุ่งตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ ทั้งผู้ซื้อเพื่อใช้เอง และผู้ซื้อเพื่อการลงทุน ด้วยแนวความคิด “สร้างมูลค่าเพิ่ม” หรือ “Enhancing Value”
- มุ่งสร้างความสำเร็จ และความมั่นคงแก่กิจการของบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ช่วงปี 2561 - 2563 เป็นดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	176.57	89.99	84.42	88.66	500.61	99.30
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	5.93	3.02	2.60	2.73	-	-
รายได้จากการให้เช่า	13.72	6.99	8.20	8.61	3.53	0.70
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	196.22	100.00	95.22	100.00	504.14	100.00

หมายเหตุ: ห้องชุด/บ้านพัก ที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อทำสัญญาเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool ให้บริษัทฯ จัดการนำออกให้เช่า โดยส่วนที่เป็นแบบระยะเวลา 15 ปี จะยังไม่มีการบันทึกรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะรับรู้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาของโปรแกรม

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น อาคารชุดที่พักอาศัย บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม เป็นต้น รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ซึ่งในที่นี้คือจะรับรู้รายได้ทั้งหมดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อและรับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้ว

การรับรู้รายได้

รายได้ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการขายและบริการ ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รายได้จะแสดงด้วยจำนวนเงินสุทธิจากภาษีขาย เงินคืน และส่วนลด โดยไม่รวมรายการขายและบริการภายในกลุ่มกิจการสำหรับงบการเงินรวม

รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินแล้ว โดยกลุ่มกิจการจะยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย หากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้ในระยะยาวหรือเงื่อนไขการรับซื้อทรัพย์สินคืนจนกว่าเงื่อนไขดังกล่าวจะสิ้นสุดลง เงินค่างวดที่ได้รับชำระตามสัญญาแต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” หรือ “รายได้รับล่วงหน้า”

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ส่วน Mövenpick Residences เป็นคอนโดมิเนียมที่เห็นวิวทะเลแบบพาโนรามา พร้อมระเบียงส่วนตัวขนาดใหญ่ในทุกยูนิตมีการออกแบบในระดับห้าดาว ราคาขายอยู่ในช่วง 110,000 - 150,000 บาทต่อตารางเมตร นอกจากนี้ลูกค้าของโครงการส่วนนี้ยังสามารถเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool Package ที่บริหารงานโดยบริษัทบริหารโรงแรมมืออาชีพ ซึ่งปัจจุบันมีลูกค้าเข้าร่วมโปรแกรมดังกล่าวแล้ว 60 ยูนิต

ส่วน Mövenpick Pool Villas เป็นบ้านพักตากอากาศระดับห้าดาว รวม 34 หลัง แต่ละหลังมีสระว่ายน้ำขนาดกว้าง 4.5 เมตร ยาว 9 เมตร และลึก 1.5 เมตร แต่ละหลังสร้างบนเนื้อที่ 130 ตารางวา ราคาขายอยู่ในช่วง 20 - 23 ล้านบาท ปัจจุบันมีลูกค้าเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool Package 5 หลัง

เนื่องจากราคาของห้องชุดและบ้านพักตากอากาศเป็นราคาที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง กลุ่มลูกค้าของโครงการจึงเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับที่ปานกลาง ถึงระดับสูงที่ต้องการห้องชุดหรือบ้านพักตากอากาศ เพื่อใช้ในการมาพักผ่อนที่พัทยา หรือเป็นกลุ่มผู้บริหารระดับสูงทั้งที่เป็นชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องมาทำงานให้กับบริษัทขนาดใหญ่ที่มีที่ตั้งแถบชลบุรี สัตหีบ หรือแหลมฉบัง หรืออาจเป็นชาวต่างชาติที่มีฐานะดี และต้องการตั้งถิ่นฐานที่เมืองไทยหลังเกษียณ นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายอาจเป็นนักลงทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ แล้วเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool Package ของโครงการเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาว

ส่วนโครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay ซึ่งเป็นโครงการ Low-Rise Condominium (Pool Villa Style) ระดับ 5 ดาวจำนวน 107 ยูนิต อยู่ห่างจากสนามบินภูเก็ตเพียง 25 นาทีภูเก็ตเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศมาจำนวนมาก กลุ่มลูกค้าของโครงการนี้ จึงเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับค่อนข้างสูงที่ต้องการบ้านพักตากอากาศสำหรับมาเที่ยวพักผ่อนและลงทุนซื้อเพื่อการให้เช่าเป็นรายได้และขายทำกำไรในอนาคตต่อไป และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีฐานะปานกลางถึงสูงสำหรับส่วนของโรงแรม

ส่วน โครงการ The Residences at Club Med Krabi เป็นโครงการแบบผสมผสานหรือที่เรียกว่า Mixed Use Development ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 5 ดาวและคอนโดมิเนียมเพื่อขาย หรือ Residences ในส่วน Residences นั้นเป็น Residences แรกในเอเชียซึ่งบริหาร Rental Pool Programโดย Club Med ผู้นำด้านการบริหารรีสอร์ทแบบครบวงจร กว่า 70 สาขาใน 26 ประเทศโครงการ The Residences at Club Med Krabi ตั้งอยู่ ณ หาดยาว จังหวัดกระบี่ ซึ่งมีชายหาดยาวกว่า 300 เมตร มีวิวทิวทัศน์สวยงามตระการตา ประกอบด้วย Residences แบบ Freehold Pool Villa จำนวน 58 ยูนิต บริษัทได้ทำ Sales Activities เมื่อปลายปี 2018 - 2019 ซึ่งได้รับผลตอบรับดีเยี่ยม โดยมียอดจองแล้วกว่า 80% โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวไทย ที่สนใจลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพ เพื่อผลตอบแทนระยะยาว

ช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีสำนักงานขาย พร้อมห้องตัวอย่าง และบ้านตัวอย่าง อยู่ที่โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya และมีพนักงานขายคอยต้อนรับลูกค้าที่แวะเข้าชมห้องตัวอย่างหรือบ้านตัวอย่างที่โครงการ มีการขึ้นป้ายโฆษณาบิลบอร์ดขนาดใหญ่หลายจุดในพัทยา และจะมีการจัดแสดงโครงการเพื่อขายเป็นครั้งคราวตามศูนย์การค้าที่เหมาะสมในกรุงเทพฯ และพัทยา เช่น Central Festival Pattaya Beach นอกจากนี้ยังมี website: www.whitesandbeachpattaya.com แสดงรูปแบบและรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการทั้งของ Residences และ Pool Villas รวมถึงโปรแกรม Rental Pool Program เพื่อดึงดูดลูกค้ากลุ่มนักลงทุน

กิจกรรมส่งเสริมการขาย

เนื่องด้วย สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทยตั้งแต่เริ่มต้นปี 2563 ซึ่งมีการแพร่ระบาดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและขยายวงกว้างมากขึ้น ประกอบกับรัฐบาลและหน่วยงานต่าง ๆได้ขอความร่วมมือภาคเอกชนในการงดจัดกิจกรรมที่มีลักษณะเป็นการรวมกลุ่มกันของคนหมู่มากออกไปก่อน เพื่อลดการระบาดไปสู่บุคคลจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อเป็นการปฏิบัติตามมาตรการของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข ในการป้องกันและลดการแพร่ระบาดของโรคดังกล่าว จึงได้มีการระงับแผนการส่งเสริมการขาย โดยหากสถานการณ์คลี่คลายและมีความเหมาะสมแล้ว ประกอบกับหากภาคเอกชนต่าง ๆ มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ทางบริษัทจะพิจารณาแผนการจัดกิจการส่งเสริมการขายที่เหมาะสมต่อไป

แต่ทั้งนี้ ทางบริษัทยังมีแผนทำการตลาด ในสื่อ Offline ประกอบด้วยป้ายบิลบอร์ดตามจุดต่าง ๆ ที่ยังคงอยู่ในระยะเวลาตามสัญญาเดิม และตามเส้นทางไปยังโครงการ และในสื่อ Online ได้ Update ข้อมูลโครงการบนเว็บไซต์โครงการ และในเว็บไซต์บริษัท (website: www.apexpcl.com) มีการโพสต์ลง Social Media ต่าง ๆ ทั้ง Facebook, Instragram, Youtube Blogger และการโฆษณาบน Search Engine อย่าง Google เป็นต้น

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาวะตลาดคอนโดมิเนียมในพัทยาตั้งแต่ในช่วงปี 2559 ยังคงชะลอตัว เห็นได้จากจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่มีจำนวนน้อยกว่าปีก่อนหน้า และอุปทานสำหรับคอนโดมิเนียมระดับกลางและล่างที่มีมากเกินไป นอกจากนี้ยังมีภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว ซึ่งเป็นปัจจัยลบที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ในช่วงปี 2560 ถึง 2563 ผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดพัทยาหลายรายพยายามสร้างความน่าสนใจเพื่อดึงดูดกำลังซื้อโดยการเสนอการันตีผลตอบแทนร้อยละ 5-7 ต่อปี ในช่วง 1-3 ปี หรืออาจจะมีบางโครงการที่เสนอผลตอบแทนสูงกว่านี้ อย่างไรก็ดี พัทยายังคงมีศักยภาพในการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการที่จะพัฒนาโครงการที่พักอาศัยทั้งที่เป็นบ้านและคอนโดมิเนียมระดับบน สำหรับลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูงอย่างต่อเนื่อง

ภูเก็ตจัดว่าเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญของชาวต่างชาติและคนไทย ติดอันดับ 11 จาก 100 เมืองที่เป็นจุดหมายการท่องเที่ยวตามรายงานของ Euromonitor International โดยมีการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตเป็นจำนวนมากขึ้น ประมาณ 8-10% ทุกปี ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและยุโรป เป็นผลจากการขยายสนามบินและอาคารผู้โดยสาร เพื่อรองรับผู้โดยสาร 13 ล้านคนต่อปี อีกทั้งการ เพิ่มเที่ยวบินแบบประจำและเช่าเหมาลำบินตรงไปยังสนามบินภูเก็ตได้โดยไม่ต้องผ่านสนามบินสุวรรณภูมิ ในส่วนอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ เปิดตัวในภูเก็ตจำนวนน้อยลง จึงส่งผลให้ในปัจจุบันโครงการที่อยู่อาศัยทั้งระดับสูงและกลางกำลังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้บริโภคทั้งที่เป็นคนไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการอยู่อาศัยที่ภูเก็ตและซื้อเพื่อการลงทุนโดยจัดให้เช่าและขายทำกำไรในอนาคต ซึ่งกลุ่มผู้ซื้อโครงการประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นคนไทย และชาวต่างชาติในแถบเอเชีย โดยเฉพาะชาวฮ่องกง สิงคโปร์ และจีน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ทำงานในภูมิภาคนี้มานานหลายปี คุ้นเคยกับจังหวัดภูเก็ตเป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลีย ฝรั่งเศส แคนาดา ที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อรายใหม่ซึ่งมักจะซื้อไว้เป็นบ้านหลังที่สอง หรือใช้เป็นสถานที่พักผ่อน หรือเพื่อการอยู่อาศัยหลังเกษียณ นอกจากนี้สนามบินภูเก็ตได้เปิดส่วนขยายที่สามารถรองรับผู้โดยสารได้มากขึ้นอีกจำนวนมากจึงทำให้จังหวัดภูเก็ตเป็นเมืองท่องเที่ยวที่จะมีนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกเพิ่มขึ้น และยังมีโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานอื่นๆ ในจังหวัดภูเก็ต ไม่ว่าจะเป็นโครงการพัฒนาอุโมงค์ลอดเข้าหาดป่าตอง โครงการพัฒนาทางลอดและทางยกระดับข้ามแยกบริเวณต่างๆ ซึ่งโครงการเหล่านี้จะช่วยรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรม รวมถึงส่งผลให้การขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น โครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับหรูในภูเก็ต ซึ่งเป็นที่นิยม มักเป็นโครงการวิลล่าที่อยู่ติดริมทะเล และมีการบริหารจัดการโดยเครือโรงแรมชั้นนำระดับโลก มีมาตรฐานการก่อสร้างที่ดี คุณภาพสูงและการตกแต่งระดับพรีเมียม

กระบี่ เป็น 1 ในจังหวัดที่สำคัญเชิงยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวของไทย เป็นจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ติดอันดับ 100 ของโลก ตามรายงานของ Euromonitor International และมีการเติบโต 9.2% จากปี 2560 โดยปี 2561 มีรายได้การท่องเที่ยวแซงหน้าจังหวัดเชียงใหม่ มีแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติจำนวนมากรวมถึงทะเลอันดามันที่สวยงาม ชายหาดที่ยาวสวย บริสุทธิ์ และน้ำตกธรรมชาติ มีกิจกรรมกลางแจ้งแบบแอดเวนเจอร์ เช่น ปีนเขา พายเรือ ล่องแก่ง นอกจากนี้ สนามบินนานาชาติกระบี่มีเที่ยวบินตรงเชื่อมต่อจากจังหวัดต่างๆในภูมิภาค สามารถรองรับได้ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติได้เป็นอย่างดี

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปี 2563 ต่อเนื่องปี 2564 ทำให้วงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ต้องชะลอตัว และได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก ดังนั้น จึงต้องรอดูสถานการณ์ของประเทศและนโยบายต่าง ๆ ของภาครัฐบาลและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- ไม่มี -

ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง

1) ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

2) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากกลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตามบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

3) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงเป็นปกติจากอัตราดอกเบี้ยที่เกี่ยวเนื่องจากการที่บริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินและมีความเสี่ยงสูงจากดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น บริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งในอัตราแบบคงที่และแบบลอยตัวในอัตราที่ค่อนข้างสูง

4) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอย่อมแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ บริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะระดมเงินทุนโดยการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอยู่ระหว่างการพัฒนา การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ การหาแหล่งเงินกู้ใหม่ รวมถึงการหาพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อลดความเสี่ยงนี้

5) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยเฉพาะที่พักอาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากบริษัทคู่แข่งที่มีโครงการในบริเวณใกล้เคียงซึ่งเริ่มมีการเปิดตัวโครงการมากขึ้น ส่งผลให้อุปทานสินค้าเพิ่มขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ของลูกค้าน้อยลงจากกำลังซื้อที่ลดลงและมีบางส่วนที่ชะลอการตัดสินใจซื้อ อีกทั้งผู้ประกอบการแต่ละรายใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันที่แตกต่างกัน โดยส่วนใหญ่จะลงทุนในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการให้มีรูปแบบที่ต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ การเพิ่มงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการบริหารการขาย ทั้งนี้ ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูงซึ่งกลุ่มดังกล่าวมีจำนวนไม่มากนัก ดังนั้น การจูงใจลูกค้ากลุ่มนี้จึงมีการแข่งขันในระดับสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรูปแบบและเน้นความเป็นเอกลักษณ์ของการพัฒนาโครงการที่ส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญโดยคำนึงถึงความนิยม และการขายตลอดจนวิธีการจัดให้เช่าหลังการขาย เพื่อเป็นรายได้ที่มั่นคงให้แก่ผู้ที่ซื้อลงทุนในระยะสั้น และระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจจะพิจารณาปรับโครงการและขนาดห้องให้มีความเหมาะสมกับสภาวะตลาดและความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่างๆ เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้นได้

6) ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นบริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ หรือส่งผลให้โครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า ทั้งนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวได้นอกจากนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อมีการขายและส่งมอบให้แก่ลูกค้า ถ้าเป็นอัตราที่ลดลงก็จะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ แต่หากมีการปรับเพิ่มขึ้น อาจทำให้บริษัทฯ และลูกค้ามีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาค่าธรรมเนียมการโอนคงอยู่ที่ระดับปัจจุบันมานานมากแล้ว จะมีก็แต่ปรับลดเป็นบางช่วงเวลา ตามนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ

7) ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ที่มีแนวโน้มว่าจะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม หลังจากที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถกลับเข้าหมวดธุรกิจปกติและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้แล้ว จะทำให้บริษัทฯ มีช่องทางในการระดมทุนเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการออกตราสารทุน หรือการออกตราสารหนี้ที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลงกว่าปัจจุบันได้

การจัดการความเสี่ยงของบริษัท

1. ปรับขนาดโครงการและขนาดห้องให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและความต้องการของลูกค้าเพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้น
2. ปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการโดยการเพิ่มทางเลือกให้ลูกค้าจากการซื้อเพื่ออยู่อาศัย เป็นการซื้อ เพื่อการลงทุนและได้รับผลตอบแทนในอนาคต
3. ทำข้อตกลงจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าเพื่อไม่ให้ขาดแคลนและลดความเสี่ยงด้านราคาปรับตัวสูงขึ้น
4. สร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าและซัพพลายเออร์โดยใกล้ชิด
5. ควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้เพื่อส่งมอบให้ลูกค้าตามกำหนด
6. ควบคุมการรับจ่ายเพื่อรักษาสภาพคล่องของกิจการให้เพียงพอ
7. ควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ประมาณการไว้

บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงทั่วองค์กรขึ้นอย่างเป็นระบบ โดยไม่ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นการเฉพาะ แต่มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการจัดทำนโยบาย วางระบบ และประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ทั้งที่เกิดจากปัจจัยภายนอกและจากการบริหารงาน และการปฏิบัติงานภายในองค์กร รวมทั้งกำหนดแนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ มีการสื่อสารแก่พนักงาน ให้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีดังนี้

การกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยง

เป็นการกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ ขอบเขต ความรับผิดชอบ หลักเกณฑ์และแนวทางบริหารความเสี่ยง ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ซึ่งบริษัทจะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี และจะดำเนินการจัดทำพร้อมกันกับแผนธุรกิจเพื่อให้มีความสอดคล้องกัน

การระบุความเสี่ยง

เป็นการระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย โดยพิจารณาจากความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยในและปัจจัยภายนอก เช่น สภาพแวดล้อม กฎหมาย การเงิน ระบบสารสนเทศ ระบบข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ ความพึงพอใจของนักลงทุน การบริหารเงินลงทุน ทรัพยากรบุคคล ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ซึ่งบริษัทจะบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาจัดลำดับความเสี่ยงก่อนการพิจารณาระบบการควบคุม ซึ่งถ้าอยู่ในเกณฑ์สูงและสูงมาก บริษัทจะนำความเสี่ยงเหล่านั้นมาวิเคราะห์เพื่อใช้ในการจัดการก่อน

การวิเคราะห์ความเสี่ยง

เป็นการวิเคราะห์เพื่อประเมินระดับความเสี่ยงที่เหลืออยู่หลังจากได้ประเมินระบบการควบคุมที่มีอยู่และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง ซึ่งหากความเสี่ยงที่เหลือยังคงอยู่ในระดับสูงหรือสูงมาก จะต้องกำหนดมาตรการการจัดการความเสี่ยงทันที โดยผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบ และหากความเสี่ยงที่เหลืออยู่ในระดับปานกลางหรือระดับต่ำ ให้กำหนดมาตรการในระดับฝ่ายหรือแก้ไขในกระบวนการปฏิบัติงาน

การจัดการความเสี่ยง

เป็นการกำหนดวิธีการจัดทำแผนในการจัดการความเสี่ยงที่มีความสำคัญ ตามที่ได้มีการจัดลำดับไว้ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยงมีได้หลายวิธี เช่น การควบคุม การโอนความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง การใช้ประโยชน์จากความเสี่ยง หรือการยอมรับความเสี่ยง

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001117
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 900 อาคารตันสน ทาวเวอร์ โซน Aชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินีเขตปทุมวันกรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	02-636-2465-70
โทรสาร	:	02-636-2471
Web Site	:	www.apexpcl.com
ข้อมูลหลักทรัพย์	:	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	APEX
ทุนจดทะเบียน	:	4,249,787,500 บาท มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท
	:	(เปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนวันที่ 15 สิงหาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	:	1,999,900,000 บาท
รอบปีบัญชี	:	1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี
นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้สอบบัญชี	:	PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.

บริษัทร่วมค้า

1. บริษัท แกรนด์ เบย์โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105558048211
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนดี้ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-636-2465-70
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, โรงแรม
Web Site	www.apexpcl.com
ทุนจดทะเบียน	500,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	468,900,000 บาท

บริษัทย่อย

1. บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105551024040
ที่ตั้ง	เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-636-2465-70
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
Web Site	www.apexpcl.com
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า	1,000,000 บาท

2. บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105561174281
ที่ตั้ง	เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-636-2465-70
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, โรงแรม
Web Site	www.apexpcl.com
ทุนจดทะเบียน	293,750,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	290,000,000 บาท

3. บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105561174265
ที่ตั้ง	เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-636-2465-70
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, โรงแรม
Web Site	www.apexpcl.com
ทุนจดทะเบียน	126,750,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	123,000,000 บาท

4. **บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด**

เลขทะเบียนบริษัท	0105562075171
ที่ตั้ง	เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-636-2465-70
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, โรงแรม
Web Site	www.apexpcl.com
ทุนจดทะเบียน	232,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว	232,000,000 บาท

5. **บริษัทไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด** (เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด)

เลขทะเบียนบริษัท	0105562008253
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนดี้ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์)ถนนสุขุมวิทแขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-636-2465-70
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, โรงแรม
Web Site	www.apexpcl.com
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,250,000 บาท

6. **บริษัทเวิล์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด**

เลขทะเบียนบริษัท	0105562008261
ที่ตั้ง	เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนดี้ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์)ถนนสุขุมวิทแขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-636-2465-70
โทรสาร	02-636-2471
ประเภทธุรกิจ	การแข่งขันกีฬาทางน้ำ
Web Site	www.apexpcl.com
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	250,000 บาท

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

หลักทรัพย์ของบริษัท

1. **หลักทรัพย์ของบริษัท**ณ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้
   1.1) ทุนจดทะเบียน 4,249,787,500 บาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,499,575,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท
   1.2) ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,999,900,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,999,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท
   1.3) ที่ตั้งบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ เลขที่ 900 อาคารตันสนทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลิตจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวันกรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-636-2465-70

2. **หลักทรัพย์ในบริษัทย่อย บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด**
   เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 1,000,000 บาท
   2.1) ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
   2.2) ทุนที่ออกและเรียกชำระเต็มมูลค่า จำนวน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
   2.3) ที่ตั้งบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ เลขที่ 900 อาคารตันสนทาวเวอร์ โซน Aชั้น 18 ถนนเพลิตจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-636-2465-70
   2.4) การบริหารในบริษัทที่ร่วมทุน บริษัทส่งตัวแทนบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

3. **หลักทรัพย์ในบริษัทร่วมค้า บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด**
   เป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 500,000,000 บาท
   3.1) ทุนจดทะเบียน จำนวน 500,000,000 บาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
   3.2) ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 468,900,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,689,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
   3.3) ที่ตั้งบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคารเดอะเทรนดี้ ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-636-2465-70 โทรสาร 02-636-2471
   3.4) การบริหารในบริษัทที่ร่วมทุน บริษัทส่งตัวแทนบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

4. **หลักทรัพย์ในบริษัทย่อย บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด**
   เป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,937,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 293,750,000 บาท
   4.1) ทุนจดทะเบียน จำนวน 293,750,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,937,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
   4.2) ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 290,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
   4.3) ที่ตั้งบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ เลขที่ 900 อาคารตันสนทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลิตจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-636-2465-70
   4.4) การบริหารในบริษัทที่ร่วมทุน บริษัทส่งตัวแทนบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

5. หลักทรัพย์ในบริษัทย่อย บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด

เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,267,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 126,750,000 บาท

5.1) ทุนจดทะเบียน จำนวน 126,750,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,267,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

5.2) ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 123,000,000 บาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,230,000หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

5.3) ที่ตั้งบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ โซน Aชั้น 18 ถนนเพลิตจิต แขวงลุมพินีเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-636-2465-70

5.4) การบริหารในบริษัทที่ร่วมทุน บริษัทส่งตัวแทนบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

6. หลักทรัพย์ในบริษัทย่อย บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เป็นหุ้นสามัญ จำนวน 23,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมจำนวนเงิน 232,000,000 บาท

6.1) ทุนจดทะเบียน จำนวน 232,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 23,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

6.2) ทุนที่ออกและเรียกชำระเต็มมูลค่า 232,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 23,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

6.3) ที่ตั้งบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ โซน A ชั้น 18 ถนนเพลิตจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-636-2465-70

6.4) การบริหารในบริษัทที่ร่วมทุน บริษัทส่งตัวแทนบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

7. หลักทรัพย์ในบริษัทย่อย บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท ไม้ขาว บีช โฮเทล จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด ณ วันที่ 24 มกราคม 2563)

เป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 5,000,000 บาท

7.1) ทุนจดทะเบียน จำนวน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

7.2) ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,250,000 บาท

7.3) ที่ตั้งบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนดี้ ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-636-2465-70

7.4) การบริหารในบริษัทที่ร่วมทุน บริษัทส่งตัวแทนบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

8. หลักทรัพย์ในบริษัทย่อย บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด

เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 1,000,000 บาท

8.1) ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

8.2) ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 250,000 บาท

8.3) ที่ตั้งบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนดี้ ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-636-2465-70

8.4) การบริหารในบริษัทที่ร่วมทุน บริษัทส่งตัวแทนบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2564 ของ บริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ดำเนินการปิดบริษัทเนื่องจากไม่มีการดำเนินธุรกิจแล้ว

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2564 ของ บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ดำเนินการปิดบริษัทเนื่องจากไม่มีการดำเนินธุรกิจแล้ว

หุ้นประเภทอื่น - ไม่มี -

ผู้ถือหุ้น

(1) ผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนหุ้นล่าสุด เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563

ลำดับ	รายชื่อ	ความสัมพันธ์	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
1	*นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์*	*กรรมการของบริษัทฯ*	*759,784,349*	*18.99*
	นายเอกพงษ์ ณ ระนอง	*บุตรคุณพวงจันทร์ สัมภวคุปต์*	*590,719,724*	*14.77*
	นางพวงจันทร์ สัมภวคุปต์	*พี่คุณพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์*	*588,211,278*	*14.70*
	รวมกลุ่มสัมภวคุปต์		*1,938,715,351*	*48.46*
2	CHINA TONGHAI SECURITIES Limited A/C CLIENT		287,191,716	7.18
3	น.ส.สิริรัศฐา จินตนสถิตย์		198,755,816	4.97
4	น.ส.อฐิรญาญ์ ฐิติวงศ์วัฒนา		173,599,349	4.34
5	นายสมศักดิ์ ตันทนาวิวัฒน์		125,643,800	3.14
6	บริษัท บรุ๊คเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		104,255,551	2.60
7	น.ส.วรินทร บูลกุล		78,477,914	1.96
8	น.ส.กนกทิพ นวมเจริญ		67,467,851	1.68
9	นายภัทรพงศ์ สัมพันธ์กุลภัค		41,225,633	1.03
10	LGT BANK (SINGAPORE) LTD		40,000,000	1.00
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		**3,055,332,981**	**76.36**
	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ		944,467,019	23.64
	รวมผู้ถือหุ้น		**3,999,800,000**	**100.00**

ผู้ถือหุ้นต่างด้าว ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2563 หุ้นของบริษัทฯ อาจโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่การโอนหุ้นนั้นเป็นเหตุให้มีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ตั้งแต่ร้อยละ 49 ขึ้นไปของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2563 หุ้นของบริษัทฯ ที่ถือครองโดยชาวต่างชาติ จำนวน 27 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 383,633,835 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 9.59 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนชำระแล้ว

การออกหลักทรัพย์อื่น

- **หุ้นสามัญ**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 บริษัทมีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,499,925,000 หุ้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 999,950,000 หุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO) มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ในอัตราส่วน 3 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ (เศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง)

2. หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 499,975,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จำนวน 499,975,000 หน่วยที่ออกและเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในอัตราส่วน 2 หุ้นใหม่ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในกรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง)

3. ในกรณีที่มีหุ้นเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นและการจองซื้อเกินสัดส่วนตามข้อ 1 ให้จัดสรรหุ้นที่เหลือโดยการเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด (PP) ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2561 มีมติให้กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากเดิมราคาหุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาหุ้นละ 0.20 บาท และราคาการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จากเดิมหุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาหุ้นละ 0.40 บาทซึ่งเงื่อนไขและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นเป็นไปตามที่ได้อนุมัติไว้เดิมทุกประการ รวมถึงมีมติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิ (Record date) ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 999,950,000 หน่วย ที่จะเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (RO) พร้อมใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (APEX-W1) จำนวน 499,975,000 หน่วย ในวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2561 และกำหนดวันจองซื้อและรับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนในวันที่ 7 ถึงวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ยกเว้นวันเสาร์ วันอาทิตย์ และวันหยุดราชการ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (APEX-W1) จำนวน 499,974,910 หน่วยสามารถทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน พ.ศ. 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดซึ่งมีราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท มีจำนวน 4,499,775,000 หุ้นได้รับชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 3,999,800,000 หุ้น โดยหุ้นสามัญเพิ่มทุนสามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ค่าใช้จ่ายในการเพิ่มทุนครั้งนี้มีจำนวน 400,000 บาท

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,999,900,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 2,249,887,500 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 4,249,787,500 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 3,999,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้มีมติเลื่อนการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่กำหนดไว้เดิมในวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2563 ออกไปอย่างไม่มีกำหนด เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้สภาวะของตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ไม่มีผู้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญคงเหลือยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 499,974,910 หน่วย

- **หุ้นกู้**

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจในวงเงินไม่เกิน 2 พันล้านบาทหรือในสกุลเงินอื่นในจำนวนที่เทียบเท่า ทั้งนี้ประเภทของหุ้นกู้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น ๆ

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 800 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2.5 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 160,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 160 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 9 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2562

หุ้นกู้ (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
หุ้นกู้ ราคาตามมูลค่า	755,000,000	736,000,000	755,000,000	736,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	-	(2,505,216)	-	(2,505,216)
หุ้นกู้ (สุทธิ)	755,000,000	733,494,784	755,000,000	733,494,784

รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ยอดคงเหลือต้นปี	733,494,784	783,155,088	733,494,784	783,155,088
หุ้นกู้เพิ่มขึ้นระหว่างปี	42,200,000	160,000,000	42,200,000	160,000,000
หุ้นกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(23,200,000)	(184,000,000)	(23,200,000)	(184,000,000)
ชำระคืนโดยโอนจากตั๋วเงินรับ (หมายเหตุ 14)	-	(40,000,000)	-	(40,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(1,605,000)	(8,129,860)	(1,605,000)	(8,129,860)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ รอตัดจ่ายระหว่างปี	4,110,216	22,469,556	4,110,216	22,469,556
ยอดคงเหลือสิ้นปี	755,000,000	733,494,784	755,000,000	733,494,784

หลักประกัน
- โฉนดที่ดินของบริษัท เลขที่ 23712, 23713, 23714, 57888 และ 59950 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต และโฉนดที่ดินเลขที่ 59949 ซึ่งมีบริษัทเอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ร่วม
- โฉนดที่ดินเลขที่ 52368 ,52369 และ 52370 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ห้องชุดจำนวน 11 ห้องชุด และโฉนดที่ดินเลขที่ 63757 ตำบลจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
- หลักทรัพย์ของกรรมการของบริษัท
- เงินฝากในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) จำนวน 19.30 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 19.30 ล้านบาท เนื่องจากการเข้าทำสัญญาประกอบการเปิดบัญชีระหว่างบริษัท ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินการตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2562 มีมติให้ดำเนินการไถ่ถอนจำนองหลักทรัพย์ค้ำประกันของเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน และจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงินสำหรับ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563” ซึ่งได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 52368, 52369, 52370 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ห้องชุดจำนวน 11 ห้องชุด และโฉนดที่ดินเลขที่ 63757, 63760, 63776 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และไถ่ถอนจำนองที่ดินของโฉนดเลขที่ 23710, 23711, 54006, 52371, 57204, 33561 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ของ บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด

บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 160,000 หน่วย รวมเป็นเงิน 160 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2562 แล้วเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2562 และไถ่ถอนหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 64,000 หน่วย จากจำนวน 800,000 หน่วยซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ก่อนกำหนดในระหว่างเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม พ.ศ. 2562 เนื่องจากผู้ลงทุนบางรายร้องขอ รวมเป็นเงิน 64 ล้านบาท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นกู้ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอน เปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ แก้ไขชื่อหุ้นกู้และสัญญาหลักประกันหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 766,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 766 ล้านบาท โดยขยายเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ไปเป็นวันที่ 26 สิงหาคม 2563 (ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน)

ในการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2563 ผู้ถือหุ้นกู้ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 766,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 766 ล้านบาท โดยขยายเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ไปเป็นวันที่ 26 สิงหาคม 2564 (ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทไถ่ถอนหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 23,200 หน่วย รวมมูลค่า 23.2 ล้านบาท แต่ยังไม่จดทะเบียนไถ่ถอน และจำหน่ายหุ้นกู้ที่ได้ไถ่ถอนแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนทั้งสิ้น 42,200 หน่วย รวมมูลค่า 42.2 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้รายใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ไถ่ถอนแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนวน 11,000 หน่วย รวมมูลค่า 11.0 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 10,000 หน่วย รวมมูลค่า 10.0 ล้านบาท ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากกรรมการตามหมายเหตุ 30.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 บริษัทไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามหนังสือชี้ชวนที่ระบุให้บริษัทดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 5:1 ได้

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะบริษัทภายหลังจากหักภาษีและเงินทุนสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองอื่นๆ (ถ้ามี) แต่ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลก็ต่อเมื่อบริษัทฯ สามารถล้างขาดทุนสะสมได้หมด อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินการ ฐานะการเงิน สภาพคล่อง ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน แผนการลงทุนและการขยายธุรกิจในอนาคต สภาวะตลาด ความเหมาะสมและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารงานของบริษัทฯ โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า บริษัทฯ จะต้องมีเงินสดเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เห็นสมควร ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผล จะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป ทั้งนี้ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปีหลังหักภาษีเงินได้และเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลนั้น ต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติ และขึ้นอยู่กับแผนการลงทุนในอนาคต โครงสร้างทางการเงิน และสภาพคล่องของแต่ละบริษัท โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่อย่างใด

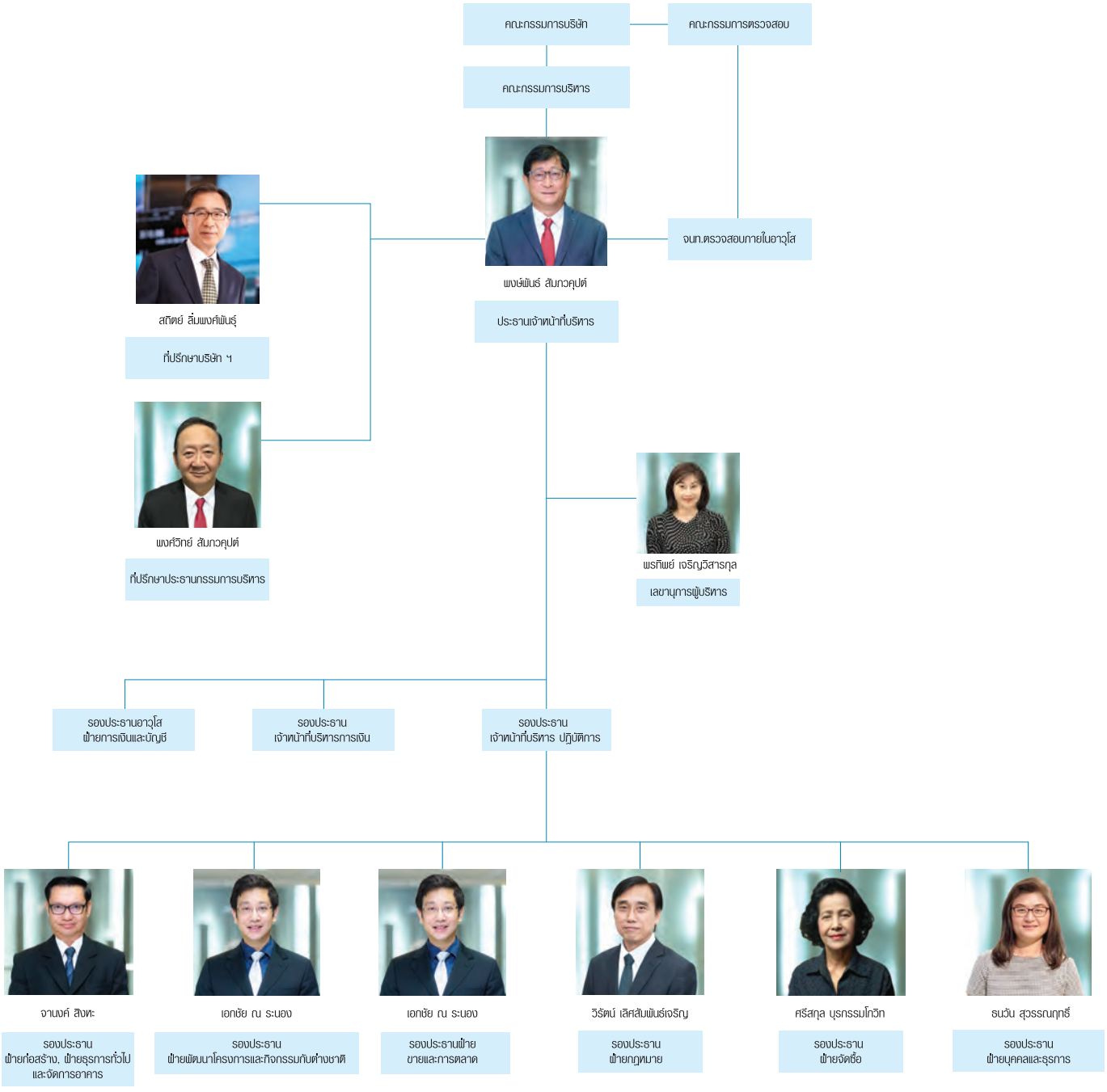
เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีขาดทุนสำหรับงวดเท่ากับ 374.49 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ ยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นยังคงเป็นไปตามนโยบายเดิมของบริษัทฯ

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัทฯ กล่าวคือ จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี ยกเว้น บริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพื่อขยายกิจการ หรือกิจกรรมสำคัญอื่น ๆ

โครงสร้างการจัดการ

แผนผังองค์กร : บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



คณะกรรมการบริษัท

นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์
ประธานกรรมการบริษัท
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายผดุงพันธ์ จันทโร
ประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระกรรมการบริษัท

นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ

นายชลิต สถิตย์ทอง
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ

นายศิริพงษ์ ศิลปกุล
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ

นายเอกชัย ณ ระนอง
กรรมการบริษัท

นายจำนงค์ สิงหะ
กรรมการบริษัท

นางอรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ
กรรมการบริษัท

นายปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา
กรรมการบริษัท
กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท มีทั้งหมด 9 คน

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1. นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	/
2. นายเอกชัย ณระนอง	กรรมการบริษัท	/
3. นายจำนงค์ สิงหะ	กรรมการบริษัท	/
4. นางอรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ	กรรมการบริษัท	//
5. นายผดุงพันธ์ จันทโร	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ กรรมการบริษัท	///
6. นายชลิต สถิตย์ทอง	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ/ กรรมการบริษัท	///
7. นายศิริพงษ์ ศิลปกุล	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ/ กรรมการบริษัท	///
8. นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ/ กรรมการบริษัท	///
9. นายปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา	กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ	//

หมายเหตุ / = กรรมการที่มีตำแหน่งในสายงานบังคับบัญชา
// = กรรมการที่ไม่มีตำแหน่งในสายงานบังคับบัญชา
/// = กรรมการตรวจสอบและไม่มีตำแหน่งในสายงานบังคับบัญชา

- กรรมการบริษัท ลำดับที่ 2 นายเอกชัย ณ ระนอง และ ลำดับที่ 3 นายจำนงค์ สิงหะ เข้าดำรงตำแหน่งเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 แทน นายประกาย ชลหาญ และ นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ ตามลำดับ (กรรมการที่ลาออก)
- รายละเอียดคุณสมบัติและประวัติการอบรมของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารตามเอกสารแนบ1

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

โดยมีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท คือ
นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์, นายเอกชัย ณ ระนอง, นายจำนงค์ สิงหะ สองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

คุณสมบัติและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัท โดยร่วมกับผู้บริหารระดับสูงวางแผนการดำเนินงาน ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมขององค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างเป็นอิสระ คณะกรรมการบริษัททั้ง 9 ท่าน ไม่มีคุณสมบัติต้องห้าม ดังนี้

1) ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2) ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

กรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่มาจากฝ่ายบริหารจำนวน 3 คน คือ ประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 1 คน และกรรมการบริหาร 2 คน

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 6 คน, กรรมการอิสระจำนวน 4 คน

กรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบฯ และกรรมการอิสระ จำนวน 3 คน คือ นายผดุงพันธ์ จันทโร, นายศิริพงษ์ ศิลปกุล และ นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล ซึ่งมีจำนวนเกิน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการอิสระทั้ง 3 มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัทต้องเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอเพื่อรับทราบและร่วมกันตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีการจัดประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งมีการกำหนดตารางการประชุมล่วงหน้าเป็นประจำทุกปี และแจ้งกรรมการแต่ละคนให้ทราบตั้งแต่ต้นปี เพื่อจัดสรรเวลาในการเข้าร่วมประชุม และอาจมีการประชุมครั้งพิเศษเพิ่มเติมเพื่อพิจารณาเรื่องที่มีความสำคัญเร่งด่วน

ในการประชุม ประธานกรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ร่วมกันกำหนดวาระการประชุมและพิจารณาเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยเปิดโอกาสให้กรรมการแต่ละคนสามารถเสนอเรื่องต่าง ๆ เข้ารับการพิจารณาเป็นวาระการประชุมได้

การประชุมต่าง ๆ ของคณะกรรมการตรวจสอบฯ และคณะกรรมการบริษัทในปี 2563

(ครั้ง / จำนวนครั้งทั้งหมด)

รายชื่อกรรมการ	ประชุมคณะกรรมการบริษัท	ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบบริษัท	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2563
นายพงษ์พันธ์สัมภวคุปต์	10/11	-	1
นายประกาย ชลหาญ	11/11	-	1
นายเอกชัย ณ ระนอง			
นายปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา	11/11	-	-
นายผดุงพันธ์จันทโร	11/11	7/7	-
นายชลิต สถิตย์ทอง	10/11	7/7	-
นายศิริพงษ์ศิลปกุล	10/11	7/7	-
นายชัชวาลเตรียมวิจารณ์กุล	11/11	7/7	1
นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ	11/11	-	1
นายจำนงค์ สิงหะ			
นางอรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ	9/11	-	1

หมายเหตุ นายเอกชัย ณ ระนอง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 แทน นายประกาย ชลหาญ (ลาออก)

นายจำนงค์ สิงหะ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 แทน นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ (ลาออก)

ในปี 2563 ได้มีการประชุมคณะกรรมการจำนวน 11 ครั้ง โดยกรรมการบริษัททั้งคณะเข้าประชุมร้อยละ 90 และกรรมการบริษัทแต่ละคนเข้าประชุมมากกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนครั้งทั้งหมด ทั้งนี้ ในการประชุมแต่ละครั้งได้มีการจัดส่งเอกสารประกอบวาระการประชุมในแต่ละวาระส่งให้กับกรรมการบริษัทแต่ละคนล่วงหน้าก่อนวันประชุม 7 วันทำการ เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาที่จะศึกษาข้อมูลในเรื่องต่าง ๆ อย่างเพียงพอ

การพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ประธานกรรมการ ซึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมได้จัดสรรเวลา ในการประชุมอย่างเพียงพอและเปิดโอกาสในให้กรรมการแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ ทั้งนี้ การลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือมติของเสียงข้างมาก โดยให้กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียง และ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุม และไม่ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น หากคะแนนเสียงเท่ากันประธานในที่ประชุมจะออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ในกรณีที่กรรมการบริษัทคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้เสียกับผลประโยชน์เกี่ยวกับเรื่องที่มีการพิจารณา กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องนั้น

เมื่อสิ้นสุดการประชุม เลขานุการคณะกรรมการเป็นผู้มีหน้าที่จัดทำรายงานการประชุมเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับรองในวาระแรกของการประชุมครั้งถัดไป และให้ประธานกรรมการบริษัทลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง ทั้งนี้ กรรมการบริษัทสามารถแสดงความคิดเห็น ขอแก้ไขเพิ่มเติมรายงานการประชุมให้มีความละเอียดถูกต้องมากที่สุดได้ รายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมแล้ว จะถูกจัดเก็บอย่างเป็นระบบในรูปแบบของเอกสารชั้นความลับของบริษัท ณ สำนักงานเลขานุการบริษัท และจัดเก็บในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์พร้อมกับเอกสารประกอบวาระการประชุมต่าง ๆ เพื่อสะดวกในการสืบค้นอ้างอิง

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีทั้งหมด 4 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายเอกชัย ณ ระนอง	กรรมการบริหาร
3	นายจำนงค์ สิงหะ	กรรมการบริหาร
4	นางอรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ นายเอกชัย ณ ระนอง และ นายจำนงค์ สิงหะ เข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563

ทั้งนี้ รายชื่อผู้บริหารระดับสูงของบริษัทข้างต้นเป็นไปตามนิยาม “ผู้บริหาร” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 23/2551

ผู้บริหารระดับสูงทั้ง 6 คน ไม่มีคุณสมบัติต้องห้าม ดังนี้

1) ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2) ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้รับมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้ดำเนินงานภายใต้นโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการจัดทำคู่มืออำนาจดำเนินการ ในการกำหนดขอบเขตหน้าที่ที่ชัดเจน เพื่อความโปร่งใส่และมีความคล่องตัวในการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ควบคุมค่าใช้จ่ายและงบลงทุนตามขอบเขตที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติในแผนงานประจำปี ดำเนินการตามนโยบายด้านบุคคลแก้ไขปัญหาหรือความขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กร และดำรงไว้ซึ่งการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

ผู้บริหารระดับสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ มีทั้งหมด 6 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายพงษ์พันธ์	สัมภวคุปต์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายเอกชัย	ณ ระนอง	รองประธานเฝ้ายพัฒนาโครงการและกิจกรรมกับต่างประเทศ
3	นางศรีสกุล	บุรกรรมโกวิท	รองประธานฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง
4	นายวิรัตน์	เลิศสัมพันธ์เจริญ	รองประธานฝ่ายกฎหมาย
5	นายจำนงค์	สิงหะ	รองประธานฝ่ายธุรการทั่วไปและจัดการอาคาร รองประธานฝ่ายก่อสร้าง
6	นายธนวัน	สุวรรณฤทธิ	รองประธานฝ่ายบุคคลและธุรการ

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการได้มีมติ แต่งตั้ง นายจำนงค์ สิงหะ เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำแก่กรรมการในการปฏิบัติตามกฎหมาย รวมทั้งจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายงานประจำปีตลอดจนจัดเก็บเอกสารตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนรับผิดชอบดูแลงานด้านบรรษัทภิบาล นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งเสริมให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างเนื่องด้านกฎหมายบัญชีหรือการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัทและมีการเปิดเผยประวัติ คุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทไว้ในรายงานประจำปี

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมแก่คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน ตลอดจนผลการดำเนินงานของบริษัท และมีการเสนอขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อจ่ายค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัท สำหรับค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาจากหน้าที่ความรับผิดชอบผลการปฏิบัติงานของแต่ละคน โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานทางธุรกิจของบริษัทการดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาวการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวม โดยดูจากข้อมูลทั้งปีปัจจุบันและเปรียบเทียบกับข้อมูลย้อนหลังในปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. ผลประกอบการของธุรกิจ ซึ่งจะมีการตั้งเป้าหมายทุก ๆ ปี โดยกำหนดยอดขายและกำไรก่อนภาษี เป็นเกณฑ์ประเมินและเปรียบเทียบ

2. เปรียบเทียบผลประกอบการของธุรกิจกับอุตสาหกรรมเดียวกัน
3. ความสามารถในการพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานให้ดีขึ้นในแต่ละปี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ในรูปค่าเบี้ยประชุมกรรมการจำนวน 10,000 บาทต่อคนต่อครั้งประชุม และกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายเดือนท่านละ 20,000 บาทต่อเดือน

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนกรรมการ ประกอบด้วยเบี้ยประชุมและเงินเดือนกรรมการอิสระ ซึ่งจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)
นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	90,000
นายประกาย ชลหาญ	กรรมการบริษัท	90,000
นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ	กรรมการบริษัท	90,000
นางอรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ	กรรมการบริษัท	90,000
นายผดุงพันธ์ จันทโร	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	360,000
นายชลิต สถิตย์ทอง	กรรมการบริษัท	140,000
นายศิริพงษ์ศิลปกุล	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	340,000
นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	370,000
นายปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา	กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ	80,000

(2) ค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี) - ไม่มี -

บุคลากร

ค่าตอบแทนพนักงาน ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีจำนวนพนักงาน ตามรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วยงาน	จำนวน (คน)
งานฝ่ายบริหาร	7
งานฝ่ายก่อสร้าง	8
งานฝ่ายขายและการตลาด	21
งานฝ่ายพัฒนาโครงการและกิจกรรมกับต่างชาติ	-
งานฝ่ายบัญชีและการเงิน	8
งานฝ่ายกฎหมาย	1
งานฝ่ายบุคคลและธุรการ	9
งานฝ่ายจัดซื้อ	1
รวม	55

ผลตอบแทนรวมของพนักงาน (ไม่นับรวมกรรมการและผู้บริหาร ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) ของปี 2563 แยกตามลักษณะผลตอบแทน ดังนี้

เงินเดือน	=	51,676,251.00	บาท
โบนัส	=	-	บาท
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	=	456,313.00	บาท
เงินสมทบกองทุนประกันสังคม	=	553,818.00	บาท
รวม	=	52,686,382.00	บาท

นโยบายการพัฒนาพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเรียนรู้และการพัฒนาบุคลากรที่มีต่อองค์กร ด้วยเล็งเห็นว่า บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและคุณสมบัติตามมาตรฐานอันเป็นที่ยอมรับนั้น มีความสำคัญอย่างยิ่งในการขับเคลื่อนและนำพาบริษัทให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ และสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และผู้ถือหุ้น บริษัทจึงมีนโยบายที่สนับสนุนเพิ่มทักษะความรู้ตั้งแต่ระดับพื้นฐาน เพื่อเพิ่มความเป็นมืออาชีพให้กับพนักงาน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการจนถึงผู้บริหารชั้นสูงสุด เพื่อเสริมสร้างความรู้ที่เหมาะสมและทันยุคสมัยให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง และเป็นการรองรับกระแสการเปลี่ยนแปลงของตลาดและอุตสาหกรรม เพื่อรองรับเป้าหมายด้านการพัฒนาบุคลากร บริษัทได้มีแผนให้มีการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องตลอดปี ทั้งจัดการอบรมเองภายในบริษัทด้วยการจัดหลักสูตรที่สอดคล้องกับความจำเป็นในการพัฒนางาน โดยคัดกรองผู้มีความรู้ ความสามารถทั้งที่เป็นบุคลากรของบริษัทและบุคคลภายนอกมาเป็นวิทยากร ตลอดจนจัดหลักสูตรฝึกอบรมเพื่อให้ความรู้แก่พนักงานในหัวข้อที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อธุรกิจและวิชาชีพ ภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงและอนาคตของธุรกิจ และบริษัทยังได้อนุมัติให้พนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรที่มีประโยชน์ที่จัดขึ้นโดยสถาบันภายนอกอีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังตระหนักดีถึงความจำเป็นของภาษาอังกฤษ ที่มีความสำคัญมากขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจทั้งภายในและนอกองค์กร จากปัจจัยการแข่งขันและการพัฒนาทางธุรกิจ การสนองตอบต่อความต้องการและให้บริการต่อกลุ่มลูกค้าที่ขยายวงกว้างขึ้น รวมถึงการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community - AEC) ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจและสังคมไทย ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้บริหารของบริษัทจึงเล็งเห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องพัฒนาศักยภาพการใช้ภาษาอังกฤษของพนักงานให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม สามารถแข่งขันได้ และสามารถนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจขององค์กร

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะมีผลต่อการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลบริษัท ที่ครอบคลุมถึงหลักการในเรื่องสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย การกำหนดบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และความเป็นอิสระของคณะกรรมการ การเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส การควบคุมและบริหารความเสี่ยง และจริยธรรมธุรกิจ อีกทั้ง ดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการจะปฏิบัติและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างยุติธรรม
2. คณะกรรมการจะคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ และสนับสนุนให้มีความเข้าใจและความร่วมมืออันดีต่อบริษัท
3. คณะกรรมการจะปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และจัดให้มีโครงสร้างและกระบวนการในการกำหนดบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบที่ชัดเจนของกรรมการในฐานะที่เป็นกรรมการแยกจากบทบาทของความเป็นผู้ถือหุ้นและฝ่ายจัดการ
4. คณะกรรมการจะดำเนินการตามความเหมาะสม เพื่อสร้างความมั่นใจว่าฝ่ายจัดการได้ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลและรายงานของบริษัท อย่างถูกต้อง ตรงเวลา โปร่งใส และสอดคล้องกับกฎระเบียบของทางการ
5. คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดให้มีโครงสร้างการพิจารณาความสามารถของฝ่ายจัดการทั้งในด้านนโยบายการจัดการและความเหมาะสมของระบบการควบคุม
6. คณะกรรมการจะกำหนดหลักเกณฑ์จรรยาบรรณในการทำธุรกิจ สำหรับกรรมการฝ่ายจัดการ และพนักงานทั่วไป เพื่อให้ถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการทำงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมาตรฐานจริยธรรมทางธุรกิจและแนวปฏิบัติในธุรกิจหลักทรัพย์ที่เป็นที่ยอมรับ

<u>อำนาจในการอนุมัติของวงเงินต่าง ๆ ในการบริหาร</u>

1. การลงทุนซื้อสินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset)และการลงทุนในกิจการอื่น

ลำดับที่	*ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ*	*วงเงิน*
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 100,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 50,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่เกิน 100,000,000 บาท
4	คณะกรรมการบริษัท (Board of Director)	ไม่จำกัดจำนวน

<u>ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย</u>

1.1 การซื้อหรือขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์มีตัวตนซึ่งมีไว้เพื่อใช้ ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของกิจการตลอดจนไปถึงการให้บริการซึ่งคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งปี

1.2 การซื้อหรือขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน หมายถึง สินทรัพย์ที่ไม่มีลักษณะทางกายภาพและซึ่งกิจการถือไว้เพื่อใช้ในการประกอบกิจการ เช่น การพัฒนา สิทธิบัตร และ ค่าความนิยมเป็นต้น

1.3 การซื้อขายสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

1.5 การลงทุนซื้อหุ้นในกิจการอื่น

2. ต้นทุนการก่อสร้าง (Construction Costs)

ลำดับที่	*ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ*	*วงเงิน*
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 100,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 50,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่เกิน 100,000,000 บาท
4	คณะกรรมการบริษัท (Board of Director)	ไม่จำกัดจำนวน

<u>ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย</u>

2.1 งานต้นทุนการก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค นิยามต้นทุนที่คำนวณขึ้นโดย วิศวกรประมาณการต้นทุนของบริษัท เพื่อกำหนดเป็น "ราคากลาง" เพื่อใช้ในการ ควบคุมต้นทุนงานก่อสร้างของบริษัท ซึ่งราคากลางนี้ได้ผ่านการอนุมัติแล้ว และมี การปรับปรุงตัวเลขให้สอดคล้องกับราคาตลาดอยู่เสมอราคากลาง หมายถึง ราคาต้นทุนของค่าพัฒนาและ/หรือ ค่าก่อสร้างบ้าน ซึ่งรวมวัสดุ ก่อสร้าง, ค่าแรงงานจ้างเหมา และค่าใช้จ่ายในการก่อร้างอื่น ๆ เช่น ระบบ สาธารณูปโภคเป็นต้น

2.2 การจัดจ้างผู้รับเหมา หมายถึง ต้นทุนงานก่อสร้างในส่วนที่จัดจ้างผู้รับเหมา ดำเนินการโดยการทำสัญญาว่าจ้างกับผู้รับเหมา – กรณีเกิน/ไม่เกินราคากลาง

2.3 การซื้อวัสดุก่อสร้าง หมายถึง การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างตามสัญญา หรือใบสั่งซื้อของลูกค้าที่มีกับบริษัท กรณีเกิน/ไม่เกินราคากลาง

2.4 งานซ่อมแซมบ้านหรือห้องชุดที่เป็นสินค้าเพื่อขาย หรือขายไปแล้วงานซ่อมแซม บ้านหรือห้องชุด(งานเก็บส่วนที่ลูกค้าตรวจสอบแล้วยังไม่พอใจ) ต่อบ้านหรือห้องชุด 1 หลัง

2.4.1 กรณีก่อนการโอนบ้านหรือห้องชุดและเกินวงเงินประกันที่เก็บจากผู้รับเหมาของแปลงนั้น ๆ

2.4.2 กรณีหลังการโอนบ้านหรือห้องชุด

2.5 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและพัฒนาโครงการ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อและจัดจ้างเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ให้โครงการอยู่ในสภาพเรียบร้อย

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Selling & Marketing Expenses)

3.1 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

ลำดับที่	*ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ*	*วงเงิน*
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 100,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 10,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่เกิน 20,000,000 บาท
4	คณะกรรมการบริษัท (Board of Director)	ไม่จำกัดจำนวน

ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

3.1.1 ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย หมายถึง

- ค่าที่ปรึกษาทางการตลาด, วิจัยตลาด
- ค่าใช้จ่ายในการผลิตสื่อโฆษณาและออกแบบ
- ค่าผลิตป้ายต่าง ๆ แผ่นพับ โบรชัวร์
- ค่าจัดจ้างทำสื่อโฆษณาต่าง ๆ หนังสือพิมพ์ นิตยสาร วิทยุ โทรทัศน์
- ค่าเช่าพื้นที่, ค่าเช่าป้าย
- ค่าใช้จ่ายในการจัดทำบูธ และจัดงานต่าง ๆ

3.1.2 ค่าใช้จ่ายในการตลาดและขายอื่น ๆ

3.1.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับลูกค้า หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการให้บริการแก่ลูกค้าเพื่อสร้างความพึงพอใจและความประทับใจต่อลูกค้ารวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมกิจกรรมทางการตลาดต่าง ๆ ด้วย

3.2 ส่วนลดสำหรับการขาย (Sale Discount)

ลำดับที่	*ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ*	*วงเงิน*
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 100,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 5,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่จำกัดจำนวน

ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

3.2.1 ส่วนลดของฝ่ายขาย เรียกว่า “ส่วนลดสำหรับการขาย” ไม่ใช่ส่วนขอโปรโมชั่น ซึ่งเป็นอำนาจสูงสุดของแต่ละตำแหน่ง โดยเป็นการคิดลดจากราคา Price list และต้องไม่ต่ำกว่าราคา Net Selling Price

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses)

4.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (Employees Expenses)

ลำดับที่	*ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ*	*วงเงิน*
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 50,000บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 5,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่เกิน 10,000,000 บาท
4	คณะกรรมการบริษัท (Board of Director)	ไม่จำกัดจำนวน

ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน หมายถึง เงินเดือนและค่าแรงงาน ตลอดไปจนถึงสวัสดิการต่าง ๆ ที่บริษัทมีให้กับพนักงานทั้งหมด รวมถึงค่านายหน้าจากการขายที่คำนวณจากนโยบายการจ่ายค่านายหน้า

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทั่วไป (Administrative Expenses)

ลำดับที่	*ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ*	*วงเงิน*
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 50,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 10,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่จำกัดจำนวน

ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงาน

4.3 ค่าใช้จ่ายที่มีภาระผูกพันที่มีระยะเวลามากกว่า 1 ปี ขึ้นไป

ลำดับที่	*ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ*	*วงเงิน*
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 50,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 10,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่จำกัดจำนวน

ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

ค่าใช้จ่ายที่มีภาระผูกพันในระยะยาว โดยมีระยะเวลามากกว่า1ปีขึ้นไป หมายถึง ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาที่บริษัทมีภาระหรือข้อผูกมัดใด ๆ ในสัญญา

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีทั้งหมด 4 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายเอกชัย ณ ระนอง	กรรมการบริหาร
3	นายจำนงค์ สิงหะ	กรรมการบริหาร
4	นางอรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ กรรมการบริหาร ลำดับที่ 2 และ 3 เข้าดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563

ขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ จำนองค้ำประกัน และการอื่น รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท
7. กำหนดระเบียบหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
8. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย ถอดถอน พนักงาน ระดับบังคับบัญชา หัวหน้าหน่วยงาน
9. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปรับอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ผลตอบแทนต่างๆ และการพิจารณาความดีความชอบของพนักงาน
10. แต่งตั้งบุคคล หรือ คณะบุคคลอื่นใด เพื่อปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการได้
11. พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของบริษัทฯ ตามความเหมาะสม
12. พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
13. พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัทฯ และควบคุมการบริหารงานของหน่วยงาน ให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทันต่อกำหนดเวลา และมีคุณภาพงานตามสัญญา
14. ดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ มิได้ระบุให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ใดโดยเฉพาะ
15. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
16. ดำเนินการอื่นๆ ตามคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย จากคณะกรรมการของบริษัท ให้ดำเนินการได้

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีทั้งหมด 3 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายผดุงพันธ์ จันทโร	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	นายศิริพงษ์ ศิลปกุล	กรรมการตรวจสอบ
3	นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงิน

ขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและเชื่อถือได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งรวมถึงการถอดถอนผู้สอบบัญชีของบริษัท กำหนดค่าตอบแทนของผุ้สอบบัญชี ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชี รวมถึงการดำรงความอิสระให้ผู้สอบบัญชีในการปฏิบัติงาน
5. สอบทานเพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
6. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวโยง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
7. พิจารณาอนุมัติกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมถึงอนุมัติแผนการตรวจสอบ แผนงาน อัตรากำลัง และงบประมาณประจำปี
8. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย เลิกจ้างและพิจารณาความดีความชอบมอบหมายงาน และรวมถึงการดำรงไว้ซึ่งความอิสระให้แก่ฝ่ายตรวจสอบภายใน
9. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดและคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น
    - ทบทวนและประเมินความเหมาะสมของกฎระเบียบและข้อกำหนดของบริษัทตลอดจนดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้
    - ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
    - ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร
    - ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญ ๆ ที่ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด เช่น บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น
10. พิจารณาข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือการทุจริตตามที่ได้รับแจ้งจากบุคคลภายในองค์กรและภายนอกตามกระบวนการรับแจ้งเบาะแส (Whistle-blower hotline) รวมถึงกระบวนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น
11. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ

อนึ่ง ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังคงรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นและบุคคลภายนอก

วาระการดำรงตำแหน่ง

1. ประธานกรรมการตรวจสอบ 3 ปี
2. กรรมการตรวจสอบ 3 ปี

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

- **กรรมการอิสระ**

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายผดุงพันธ์ จันทโร	กรรมการอิสระ
2	นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล	กรรมการอิสระ
3	นายศิริพงษ์ศิลปกุล	กรรมการอิสระ
4	นายปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการบริษัทฯ

- **กรรมการอิสระ**

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ์ออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ นับรวมการถือหุ้นของผู้เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทใหญ่ บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่ร้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุระกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของกรรมการอิสระ รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีใน หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีใน ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีใน ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะให้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีในกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ์ออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีในกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

- **กรรมการบริษัทฯ**

1. ไม่เป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระรามบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และพระราชบัญญัติอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ไม่เป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามกฎระเบียบ ประกาศ ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามข้อบังคับ / ข้อกำหนดของบริษัทฯ / ข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ
4. มีความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่สามารถเอื้อประโยชน์และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทฯ จะกระทำโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ในการเลือกกรรมการ อาจใช้วิธีออกเสียงลงคะแนนเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคนหรือคราวละหลายคนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนที่มีตามข้อ 1 ทั้งหมด จะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. การออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ ให้ใช้เสียงข้างมาก หากมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

การแต่งตั้งกรรมการแทน

1. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน
   บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเข้าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน มติของคณะกรรมการในการเลือกกรรมการข้างต้น ต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
2. ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ คณะกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งยังคงต้องอยู่รักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ ต่อไปเพียงเท่าที่จำเป็นจนกว่าคณะกรรมการชุดใหม่เข้ารับหน้าที่ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น
3. ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งให้คณะกรรมการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ภายใน 1 เดือน นับแต่วันพ้นจากตำแหน่ง โดยส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุม
4. กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการในนามของคณะกรรมการได้เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น โดยให้จัดประชุมภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่จำนวนกรรมการว่างลงเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุมบุคคลที่จะเข้าเป็นกรรมการแทนนี้ อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งคนแทนเท่านั้น

กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งเป็นกรรมการบริหาร

กรรมการอิสระ

การสรรหากรรมการอิสระ มีกระบวนการสรรหาเช่นเดียวกับการสรรหากรรมการบริษัทฯ

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เพื่อให้การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดกลไกในการกำกับดูแล รวมถึงควบคุมบริหารจัดการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ด้วยการกระจายอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการเป็นผู้ควบคุมดูแลแทนคณะกรรมการบริษัท เช่น การเป็นผู้พิจารณาตัวบุคคลที่จะเป็นตัวแทนของบริษัทไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม โดยรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ เป็นต้น

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ในการควบคุมดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯได้กำหนดกฎเกณฑ์ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยออกเป็นคำสั่งให้ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับทราบและถือปฏิบัติ รวมทั้งกำหนดบทลงโทษ ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ไว้อย่างชัดเจน หลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ครอบคลุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. การเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์/สัญญาซื้อขายล่วงหน้า ของพนักงาน และบัญชีที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
2. การขออนุมัติก่อนการซื้อขายหลักทรัพย์/สัญญาซื้อขายล่วงหน้า และการส่งคำสั่งซื้อขายหลักทรัพย์/สัญญาซื้อขายล่วงหน้าของพนักงาน
3. การซื้อขายหลักทรัพย์/สัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบัญชีคู่สมรส บุตร และบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของพนักงานผ่านบริษัทย่อย
4. หลักเกณฑ์การซื้อขายหลักทรัพย์/สัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานวิเคราะห์เพื่อแนะนำ หรือเผยแพร่ต่อผู้ลงทุน
5. การรับทราบข้อมูลภายในของหลักทรัพย์ที่อยู่ใน Watch List และ Restricted List
6. การซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท
7. การยินยอมให้บริษัทหลักทรัพย์อื่นเปิดเผยข้อมูล
8. การเปิดเผยข้อมูลบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการที่ปฏิบัติงานไม่เต็มเวลา
9. การกำหนดระยะเวลาการถือครองหลักทรัพย์ของพนักงาน
10. การติดตามการกำกับดูแล และการตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์/สัญญาซื้อขายล่วงหน้าของพนักงาน

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้กับ บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอเอส จำกัด (“PwC”) ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชี ที่สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยสังกัด ในรอบปีที่ผ่านมา เป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 6,350,000 บาท

ค่าบริการอื่น ๆ (Non-audit fee)

- ไม่มี -

ในรอบปีบัญชี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการรับบริการอื่นจาก บริษัทไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอ เอสจำกัด (“PwC”) ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยอิงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งจัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี Good Corporate Governance Policy ปี 2555 และได้นำหลัก Corporate Governance Code (CG Code)ฉบับปี 2560 ไปปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาปฏิบัติตาม CG Code ซึ่งประกอบด้วย

1. ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
2. กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
3. เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล
4. สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
5. ส่งเสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล
6. ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
7. รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
8. สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาและศึกษาแนวทางดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มีการพิจารณา
ทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อให้ข้อมูลสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการเดิม ซึ่งแบ่งเป็น 5 หมวด มีรายละเอียดดังนี้

1. <u>หมวดสิทธิของผู้ถือหุ้น</u>

บริษัทมีนโยบายในการสนับสนุน ส่งเสริม และอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม รวมถึงผู้ถือหุ้นประเภทสถาบันได้ใช้สิทธิต่าง ๆ ทั้งในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์ และในฐานะเจ้าของบริษัท ด้วยวิธีการและมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับและเชื่อถือได้ โดยให้สิทธิในการซื้อ ขาย โอน หลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่อย่างเป็นอิสระ ได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น การเสนอวาระการประชุมล่วงหน้า การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท การแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมอย่างเป็นอิสระ และการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท เช่น การเลือกตั้งกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าสอบบัญชี การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท และการอนุมัติธุรกรรมที่สำคัญและมีผลต่อทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิออกเสียง ตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ โดยแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง ไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีสิทธิพิเศษเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น

นอกเหนือจากสิทธิพื้นฐานต่าง ๆ ข้างต้นแล้ว บริษัทยังได้ดำเนินการในเรื่องอื่น ๆ ที่เป็นการส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเพิ่มเติม ดังนี้

1. ให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจนและทันต่อเหตุการณ์โดยเปิดเผยข้อมูลนั้นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท และผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ

2. เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลที่ชัดเจน เพียงพอและมีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้เปิดเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับ วัน เวลา และสถานที่ และกำหนดวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้เป็นเรื่อง ๆ อย่างชัดเจนโดยเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านระบบ SETLINK (SET Portal) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในเว็บไซต์ของบริษัท เป็นการล่วงหน้าประมาณ 30 วัน ก่อนวันประชุม

   สำหรับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีรายละเอียดข้อมูลของแต่ละวาระ พร้อมคำชี้แจงเหตุผลประกอบและความเห็นของคณะกรรมการโดยบริษัท ได้เผยแพร่หนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่นแบบการลงทะเบียน เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม วิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียน และหนังสือมอบฉันทะ ในเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 30 วัน และจัดส่งเอกสารข้างต้นให้กับผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าก่อนวันที่ประชุม 21 วัน

3. เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ หรือบุคคลใด ๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้โดยใช้หนังสือมอบฉันทะแบบหนึ่งแบบใดที่บริษัทได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางออกเสียงลงคะแนนได้ตามแบบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยบริษัทได้แนบเอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม วิธีการมอบฉันทะ และการลงทะเบียนไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม พร้อมทั้งมีข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทกำหนดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น และเป็นกรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนได้เสียในวาระพิจารณาเลือกตั้งกรรมการไว้ในหนังสือนัดประชุมโดยผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดแบบหนังสือมอบฉันทะผ่านทางเว็บไซต์บริษัทได้ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

   สำหรับผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบันหรือผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น บริษัทได้ประสานงานเรื่องเอกสารและหลักฐานที่จะต้องแสดงก่อนเข้าประชุมเป็นการล่วงหน้า เพื่อให้การลงทะเบียนในวันประชุมเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

4. บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามเพื่อสอบถามข้อมูลในแต่ละวาระหรือข้อมูลอื่น ๆ ของบริษัทเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านอีเมล์ www.apexpcl.com หรือตามที่อยู่บริษัท โดยหากผู้ถือหุ้นต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อโดยตรงที่เลขานุการบริษัทผ่านช่องทาง ดังนี้

   บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
   เลขที่ 900 อาคารตันสนทาวเวอร์ ชั้นที่ 18 โซนเอ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-636-2465-70 โทรสาร 02-636-2471 อีเมล์ : info@apexpcl.com

5. ในปี 2563 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ซึ่งมีกรรมการเข้าร่วมประชุมจำนวน 5 คน ได้แก่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายประกาย ชลหาญ	กรรมการบริษัท
3. นางอรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ	กรรมการบริษัท
4. นายชลิต สถิตย์ทอง	กรรมการบริษัท
5. นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ/ กรรมการบริษัท

หมายเหตุ กรรมการบริษัทจำนวน 4 ท่าน ลาประชุม เนื่องจากภาระกิจอื่น ได้แก่ นายศิริพงษ์ ศิลปกุล, นายผดุงพันธ์ จันทโร, นายปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา, นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ

6. บริษัทได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 4 โรงแรมบลิสตัน สุวรรณพาร์ควิว เลขที่ 9 ซอยตันสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าประชุมมากขึ้น ตลอดจนสามารถซักถามและแสดงความคิดเห็นต่าง ๆ ภายในห้องประชุมเดียวกัน ซึ่งจะทำให้การประชุมได้ดำเนินไปอย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ ประกอบกับเป็นสถานที่ที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางได้สะดวกด้วยรถไฟฟ้า BTS ลงสถานีเพลินจิต หรือชิดลม

7. ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสาร กรณีรับมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน และจัดเตรียมอากรแสตมป์สำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่มาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมพร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน โดยบริษัทจะเปิดรับลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

8. ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรได้ชี้แจงรายละเอียดวิธีการออกเสียงคะแนน การนับคะแนนเสียงและการแจ้งผลการนับคะแนนในการประชุมได้ ดังนี้

   8.1 กำหนดให้การออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือโดยให้นับหนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียงลงคะแนนให้กระทำโดยเปิดเผย ด้วยวิธียกมือ

   8.2 บริษัทได้จัดให้มีการใช้บัตรยืนยันการลงคะแนนในทุกวาระที่จะต้องมีการลงมติ เพื่อความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้โดยวิธีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะสอบถามที่ประชุมว่าผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะคนใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงชูมือ และลงคะแนนในบัตรยืนยันการลงคะแนนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อ และเจ้าหน้าที่จะเก็บบัตรดังกล่าว ส่วนผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วยให้ลงคะแนนที่เห็นด้วยทุกใบพร้อมกันทั้งหมดภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม สำหรับผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้แก่กรรมการอิสระ บริษัทจะดำเนินการลงคะแนนเสียงเห็นด้วย หรืองดออกเสียงตามประสงค์ของผู้ถือหุ้น

   8.3 สำหรับรายละเอียดผลการนับคะแนนของแต่ละวาระนั้น จะรวบรวมผลและแจ้งให้ที่ประชุมทราบได้ภายหลังจากเสร็จสิ้นการลงคะแนนในแต่ละวาระ หรือหากบางวาระต้องใช้เวลาในการนับคะแนนมากกว่าปกติ ประธานในที่ประชุมอาจขอให้มีประชุมดำเนินการพิจารณาในวาระอื่น ๆ ไปก่อน เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเมื่อเจ้าหน้าที่ได้ตรวจนับคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้วก็จะแจ้งให้ที่ประชุมทราบรายละเอียดผลการนับคะแนนทันที

9. บริษัทได้จัดให้มีตัวแทนของผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ เข้าร่วมประชุมด้วย และมีตัวแทนอาสาพิทักษ์สิทธิ์ผู้ถือหุ้นจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยเข้าร่วมสังเกตการณ์อีกด้วย

10. บริษัทให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมภายหลังจากประธานในที่ประชุมเปิดการประชุมแล้ว สามารถออกเสียงลงคะแนนได้ในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่เข้าประชุมเป็นต้นไป จึงอาจทำให้มีผู้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไม่เท่ากันได้

11. ในระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะหรือซักถามในวาระต่าง ๆ อย่างอิสระก่อนการลงมติในวาระใด ๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ทราบข้อมูลและรายละเอียด ในเรื่องดังกล่าวอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ในวาระที่ผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยหรือข้อซักถาม บริษัทได้จัดเตรียมบุคคลากรที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้คำตอบภายใต้ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

12. ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2563 ประธานที่ประชุมได้ขอให้มีการประชุมพิจารณาตามลำดับในระเบียบวาระที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงลำดับวาระ และไม่มีการขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นที่นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

13. บริษัทได้เปิดเผยมติการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ SET Portal (Set Link) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทในวันประชุม ภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม

14. บริษัทมีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ประกอบด้วยข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ ได้แก่ รายชื่อกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการที่เข้าร่วมประชุม ขั้นตอนและวิธีการลงคะแนนเสียง มติที่ประชุม ผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ รวมถึงคำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นที่เสนอในที่ประชุม และจัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 แล้วเสร็จภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม และได้ส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท

15. ภายหลังการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ฝ่ายจัดการจะพิจารณาคำถามและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นที่รวบรวมได้จากการจัดประชุม และเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อกำหนดแนวทางดำเนินการที่เหมาะสม รวมทั้งปรับปรุงการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีต่อไปให้ดียิ่งขึ้น

2. <u>หมวดการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน</u>

บริษัทตระหนักถึงหน้าที่ในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ ให้ได้รับสิทธิและการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเท่าเทียมกันอย่างแท้จริง เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

<u>การกำหนดให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองใช้สิทธิออกเสียงโดยการมอบฉันทะ</u>

บริษัทได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นได้ด้วยตนเอง โดยการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนได้เสียในวาระพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น หรือบุคคลใด ๆ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทนตนเองได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด ซึ่งบริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะจำนวน 2 แบบรวมถึงเอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม วิธีการมอบฉันทะ และการลงทะเบียน ไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้มีการส่งทางไปรษณีย์ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 21 วันก่อนวันประชุม และมีการเผยแพร่เอกสารดังกล่าวในเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมมากกว่า 28 วัน

<u>การมอบหมายให้กรรมการอิสระเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น</u>

กรรมการอิสระเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการ บริษัทจึงตระหนักถึงความสำคัญในการทำหน้าที่ของกรรมการอิสระเพื่อสนับสนุนนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่ากระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นบริษัทจึงจัดให้มีช่องทางสำหรับผู้ถือหุ้นในการเสนอแนะ แสดงความคิดเห็น หรือแจ้งข้อร้องเรียนมายังกรรมการอิสระ ผ่านอีเมล์ info@apexpcl.com ซึ่งกรรมการอิสระจะเป็นผู้พิจารณาดำเนินการให้เหมาะสมในแต่ละเรื่อง อาทิ การตรวจสอบเท็จจริง และหาวิธีการเยียวยาเหมาะสม หรือกรณีเป็นข้อเสนอแนะที่กรรมการอิสระพิจารณาแล้ว มี

ความเห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญที่มีผลต่อผู้มีส่วนได้เสียโดยรวม หรือมีผลต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท กรรมการอิสระจะเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณากำหนดเป็นวาระการประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งในปี 2563 ที่ผ่านมายังไม่มีผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นหรือแจ้งข้อร้องเรียนใด ๆ

<u>การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน</u>

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน หรือข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่อแสวงหาประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ โดยกำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบ (Insider Trading) เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งหมายถึง คณะกรรมการบริษัท คณะจัดการเอเพ็กซ์ และพนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูล รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูล รวมทั้งคู่สมรสและบุตร ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ก่อนมีการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการสอบทานการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ และห้ามมิให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินเปิดเผยงบการเงินให้บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินทราบในช่วงตั้งแต่วันปิดงวดของงบการเงินจนถึงวันที่เปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ ในกรณีที่ทราบข้อมูลใด ๆ ที่ยังไม่เปิดเผยซึ่งอาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ต้องไม่ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท จนกว่าจะพ้นระยะเวลา 24 ชั่วโมง นับแต่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้นสู่สาธารณะทั้งหมดแล้ว

- กรรมการและผู้บริหาร ตามนิยามของ ก.ล.ต. (“ผู้บริหารระดับสูง”) จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท เมื่อได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทเป็นครั้งแรก (แบบ 59-1)โดยยื่นต่อ ก.ล.ต. ภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ดำรงตำแหน่ง และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครอง หลักทรัพย์ของบริษัทเมื่อมีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท (แบบ 59-2) ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลง

<u>การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งหมายถึง คณะกรรมการบริษัท คณะจัดการ และพนักงานอย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่าง ๆ ในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย เมื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงเป็นครั้งแรก และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลการมีส่วนได้เสีย รวมถึงรายงานเป็นประจำทุกสิ้นปี

ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะต้องจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียดังกล่าวให้แก่ ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงาน เพื่อให้เป็นไปตาม

พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และเพื่อใช้ข้อมูลดังกล่าวในการตรวจสอบและป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- มีการเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการที่มีอำนาจควบคุมร่วมกัน และบริษัทอื่นอย่างชัดเจน รวมทั้งผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่า บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจนโปร่งใส ไม่มีการถือหุ้นไขว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จึงไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท หากกรรมการบริษัทคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้เสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลังมีการพิจารณา กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องนั้น โดยอาจไม่เข้าร่วมประชุม หรืองดออกเสียง เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างยุติธรรม เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง

3. <u>หมวดบทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย</u>

บริษัทมีอุดมการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม และถือมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม มีการดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักการสร้างคุณค่าร่วมกัน ระหว่างองค์กร และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยมีคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำกับดูแลให้มีการดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด และตามที่ได้กำหนดไว้เป็นแนวทางในหลักบรรษัทภิบาล และนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดูแลให้มั่นใจได้ว่าสิทธิดังกล่าวได้รับความคุ้มครองและได้รับการปฏิบัติด้วยความเสมอภาคอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ สามารถสรุปแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ได้ดังนี้

3.1) ผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัท จึงกำหนดให้คณะกรรมการในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีหน้าที่ต้องดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว

บริษัทเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นและตระหนักถึงหน้าที่ในการดูแลผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม ทั้งสิทธิขั้นพื้นฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัท อาทิ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น การเสนอวาระการประชุมล่วงหน้า การเลือกตั้งกรรมการ สิทธิที่จะได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม รวมถึงยังให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการเสนอแนะข้อคิดเห็นต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทผ่านกรรมการอิสระ โดยทุก ๆ ข้อคิดเห็นจะได้รับการรวบรวมเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป

3.2) พนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญในคุณค่าของพนักงาน โดยตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าในการขับเคลื่อนบริษัทให้ประสบความสำเร็จ บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะดูแลและสร้างคุณภาพชีวิตให้แก่พนักงานอย่างดีที่สุด รวมถึงคำนึงถึงความหลากหลายด้านวัฒนธรรมและค่านิยมของแต่ละท้องถิ่น ตลอดจนการกำหนดแนวปฏิบัติด้านแรงงานและสิทธิมนุษยชนต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล ทั้งด้านสิทธิมนุษยชน แรงงาน สิ่งแวดล้อม และการต่อต้านการคอร์รัปชั่น

<u>ด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถ</u> เพื่อสร้างการเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืนขององค์กร และพนักงาน บริษัทส่งเสริมให้พนักงานมีความสามารถทั้งในด้านธุรกิจ ความเป็นผู้นำ และการทำงานร่วมกันกับผู้อื่น การสืบทอด

วัฒนธรรมองค์กรที่เข้มแข็ง และมีการมีผู้นำในทุกระดับที่มีความสามารถ มีคุณธรรม จริยธรรม และพร้อมนำพาบริษัทไปสู่เป้าหมายธุรกิจที่วางไว้

ด้านค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงาน บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเสมอภาค เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ความสามารถ หน้าที่รับผิดชอบ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน ซึ่งได้รับการประเมินตามเกณฑ์ที่ได้กำหนดเป็นกรอบไว้ร่วมกัน

บริษัทได้จัดให้มีเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลกับกระทรวงการคลัง ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 สำหรับพนักงานของบริษัท โดยพนักงานที่เป็นสมาชิกจะจ่ายสะสมเป็นรายเดือนเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 ของค่าจ้างของพนักงาน และบริษัทจะจ่ายสมทบเป็นรายเดือนเข้ากองทุนนี้ในอัตราร้อยละ 3 ของค่าจ้างของพนักงาน

ด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัย บริษัทฯ ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงานให้มีความปลอดภัย สะอาด และมีระเบียบ เอื้อต่อการทำงาน รวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพอนามัยที่แข็งแรง บริษัทฯ สนับสนุนให้พนักงานได้ออกกำลังกายโดยใช้สิทธิเจ้าของร่วมในอาคารเพื่อใช้สถานที่ออกกำลังกายที่อาคารมีไว้บริการเพื่อส่งเสริมให้พนักงานบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ออกกำลังกาย เพื่อเสริมสร้างสุขภาพร่างกาย และเป็นพื้นที่ให้พนักงานได้พบปะพูดคุยกันนอกเวลางานและได้ทำกิจกรรมร่วมกันอีกด้วย

3.3) ลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์นวัตกรรมอย่างต่อเนื่องเพื่อส่งมอบโครงการ และบริการที่ตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า ทั้งด้านคุณภาพและราคาที่เป็นธรรม โดยโครงการจะต้องมีความปลอดภัยในระดับมาตรฐานสากล เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจและได้รับพึงพอใจสูงสุด และได้จัดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโครงการ รวมถึงการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับวิธีการแก้ปัญหา การบริการหลังการขาย รวมถึงรับข้อร้องเรียนเมื่อเกิดปัญหา เพื่อนำข้อเสนอแนะไปจัดทำเป็นแผนงานสำหรับปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานให้ดีมากขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเน้นในการสร้างความพึงพอใจ เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ในการพัฒนารูปแบบ และนวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อเพิ่มการให้บริการที่มีคุณภาพ เพิ่มช่องทาง / ทางเลือกในการให้บริการแก่ลูกค้า พร้อมทั้งอธิบายให้ลูกค้าเข้าใจถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง และให้ความสำคัญกับการรักษาความลับของลูกค้า รักษาผลประโยชน์ของลูกค้าด้วยความซื่อตรงและสุจริตไม่เรียกร้องผลประโยชน์จากลูกค้าเพื่อเป็นการตอบแทนการทำงานในหน้าที่ของตน ปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมเยี่ยงผู้มีจรรยาบรรณในวิชาชีพ

3.4) คู่ค้า / คู่แข่งธุรกิจ

บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต โปร่งใส โดยยึดถือการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าและสัญญาที่กำหนด จรรยาบรรณ และคำมั่นที่ให้ไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด โดยมีการพิจารณาราคาซื้อที่เหมาะสมและยุติธรรม โดยคำนึงถึงความสมเหตุสมผลด้านราคา คุณภาพ และบริการที่ได้รับ มีการกำหนดระเบียบในการจัดหาและการดำเนินการต่าง ๆ ที่ชัดเจน ไม่เรียกหรือรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์ใด ๆ จากคู่ค้า สนับสนุนการจัดหาที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หลีกเลี่ยงการซื้อสินค้ากับคู่ค้าที่ละเมิดสิทธิมนุษยชน หรือละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และไม่ทำธุรกิจกับคู่ค้าที่มีพฤติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และบริษัทจะไม่ทำธุรกรรมกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่กระทำผิดกฎหมาย หรือมีพฤติกรรมที่ส่อไปในทางทุจริต และมีการเผยแพร่นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นในเว็บไซต์ของบริษัท

3.5) ผู้ร่วมลงทุน

บริษัทเคารพซึ่งสิทธิของผู้ร่วมทุนและปฏิบัติต่อผู้ร่วมทุนทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่เอาเปรียบผู้ร่วมทุน ตลอดจนให้ความร่วมมืออย่างดีกับผู้ร่วมลงทุนเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานของกิจการร่วมทุนให้มีความแข็งแกร่ง สนับสนุนให้มีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และร่วมกันพิจารณากำหนดแผนธุรกิจ ร่วมกันพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์อย่างเหมาะสม รวมทั้งติดตามและผลักดันให้การดำเนินงานของกิจการร่วมทุนเป็นตามกรอบของกฎหมายและแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินงานของกิจการร่วมทุนประสบผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของกิจการร่วมทุน

3.6) ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และถือมั่นในอุดมการณ์การดำเนินธุรกิจที่รับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งสนับสนุนกิจกรรมเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และเสริมสร้างประโยชน์ของชุมชนและสังคม ส่งเสริมให้พนักงานและผู้เกี่ยวข้องปฏิบัติตนเป็นพลเมืองดีที่มีหน้าที่รับผิดชอบและทำประโยชน์ให้กับชุมชนและสังคม นอกจากนี้ ยังเปิดโอกาสให้ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มมีส่วนร่วมในกิจกรรมหรือโครงการต่าง ๆ รวมทั้งเสนอความคิดเห็น ข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียนที่เป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัท โดยมุ่งหวังให้โครงการและชุมชนสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างยั่งยืน

บริษัทและบริษัทย่อยตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและสังคมเป็นอย่างมาก ด้วยการให้การสนับสนุนการใช้ทรัพยากรให้มีคุณภาพ ได้แก่

(1) สนับสนุนกิจกรรมต่างๆ และส่งเสริมการสร้างจิตสำนึกในการประหยัดพลังงาน และทรัพยากร เช่น การปิดดวงไฟที่ไม่จำเป็น การใช้อุปกรณ์สำนักงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ใช้ระบบอิเล็กทรอนิกส์ มาช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษ และเพื่อความรวดเร็วในการทำงาน ด้วยการนำระบบ Internet และ E-mail มาใช้ในการสื่อสารภายในสำนักงาน การอนุมัติคำขอต่างๆ ทางด้านงานปฏิบัติการและงานบุคคล รวมทั้งการติดต่อสื่อสารกับลูกค้า การจัดส่งรายงานยืนยันการซื้อขายให้กับลูกค้าทางไปรษณีย์ อิเลคทรอนิกส์ ซึ่งบริษัทได้รณรงค์ และได้รับความร่วมมือจากลูกค้าเป็นอย่างดี

(2) การแบ่งปันและช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาส ด้วยการร่วมบริจาคเงินและสิ่งของให้องค์กรการกุศลต่างๆ

(3) สนับสนุนการจัดกิจกรรมส่งเสริมวัฒนธรรมไทยในเทศกาลสำคัญๆ เช่น วันสงกรานต์

3.7) หน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความสำคัญกับหน่วยงานราชการในฐานะผู้มีส่วนได้เสีย โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติในการทำธุรกรรมกับรัฐไว้ในจรรยาบรรณ และนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น โดยจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ซึ่งอาจมีเงื่อนไข ขั้นตอน หรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกันในแต่ละท้องถิ่น และต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจจูงใจให้พนักงานในหน่วยงานราชการมีการดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม รวมถึงการให้ความร่วมมือกับหน่วยงานราชการ ทั้งทางด้านวิชาการและการสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการ

3.8) สื่อมวลชน

บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารแก่สื่อมวลชน เพื่อให้สามารถสื่อสารต่อไปยังสาธารณชนได้อย่างถูกต้องและรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ โดยให้ความสำคัญกับการให้ข้อมูลอย่างรวดเร็ว ถูกต้อง เปิดเผย โปร่งใส นอกจากนี้ ยังกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมกับสื่อมวลชนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสร้างความสัมพันธ์อันดีกับสื่อมวลชน อาทิ โครงการ Analyst Meeting เพื่อแนะนำโครงการและประชาสัมพันธ์ความ

คืบหน้าของโครงการต่าง ๆ ให้แก่ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน กิจกรรมตามความสนใจของสื่อมวลชน และการร่วมสนับสนุนกิจกรรมวิชาการและกิจกรรมเพื่อสังคมของสื่อมวลชน

3.9) คู่แข่ง

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยมีนโยบายในการปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างยุติธรรม ตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบของกฎหมายและจรรยาบรรณอย่างมีจริยธรรม โปร่งใส รวมทั้งไม่เอาเปรียบคู่แข่งด้วยวิธีการอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม ไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของคู่แข่ง ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้าย ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการค้าอย่างเสรี

3.10) ภาคประชาสังคม นักวิชาการ ผู้นำความคิด

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม มีการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินธุรกิจที่ครบถ้วน ถูกต้อง โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ อีกทั้งยังตระหนักถึงความสำคัญของมุมมองความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่มาจากภาคประชาสังคม เพื่อนำมาสะท้อนถึงประเด็นต่างๆ ที่องค์กรสามารถพัฒนาเพื่อสร้างคุณค่าและประโยชน์ให้แก่สังคม โดยมุ่งเน้นการดูแลและสร้างคุณค่าให้กับสังคม ชุมชน รวมทั้งการขยายผลสู่อุตสาหกรรม เพื่อให้เกิดแนวทางร่วมกันในการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน

ช่องทางการติดต่อของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการเสนอแนะความคิดเห็นผ่านช่องทางดังต่อไปนี้ ซึ่งเสนอแนะต่าง ๆ จะได้รับการรวบรวม กลั่นกรอง เพื่อรายงานต่อผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามลำดับต่อไป

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ เลขที่ 900 อาคาร ตันสน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 18 โซนเอ ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 103300
โทรศัพท์ : 02-636-2465-70
เลขานุการบริษัท e-mail : jamnong.s@apexpcl.com
นักลงทุนสัมพันธ์ e-mail : prattana.ng@apexpcl.com

บริษัทได้เปิดช่องทางให้พนักงาน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียภายนอกสามารถติดต่อ เสนอความคิดเห็น ร้องเรียนและรายงานการกระทำที่ไม่ถูกต้อง ผ่านช่องทาง Helping Line (Opinion Box) และเว็บไซต์ info@apexpcl.com สำหรับผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ เพื่อดำเนินการตามกระบวนการดังต่อไปนี้

- พนักงานหรือผู้มีส่วนได้เสียเสนอความคิดเห็นผ่านช่องทางที่กำหนด โดยข้อมูลที่เกี่ยวข้องถือเป็นความลับและจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็น บริษัทมีมาตรการในการคุ้มครองผู้ให้เบาะแสหรือผู้ร้องเรียน โดยการดำเนินการตรวจสอบโดยไม่เปิดเผยตัวผู้ร้องเรียน หรือแหล่งข้อมูล นอกจากนี้ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้ หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่า เป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย

- ผู้ได้รับมอบหมายรับเรื่องร้องเรียนเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้และตรวจสอบถึงข้อเท็จจริงเบื้องต้น โดยดำเนินการอย่างรัดกุมเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริง ภายใน 30 วัน ทั้งนี้จะมีการรายงานความคืบหน้าให้กับผู้แจ้งเรื่องทราบในกรณีที่สามารถระบุผู้ให้ข้อมูลได้

- ในกรณีที่พบว่ามีความผิดเกิดขึ้นจริง จะกำหนดให้ตั้งคณะกรรมการสอบสวน เพื่อตัดสินและพิจารณาลงโทษ และรายงานเรื่องทุจริตและข้อร้องเรียนต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทต่อไป

ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียต้องการติดต่อกับคณะกรรมการโดยตรง โดยไม่ผ่านฝ่ายจัดการ เพื่อร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิ รายงานการทุจริต การทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ ซึ่งอาจเกี่ยวข้องกับผู้บริหาร สามารถร้องเรียนต่อคณะกรรมการบริษัทผ่านกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระที่อีเมล์ : prattana.ng@apexpcl.com

4. <u>หมวดการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส</u>

บริษัทให้ความสำคัญเรื่องการเปิดเผยสารสนเทศ เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย จึงมีความจำเป็นที่ต้องการควบคุม และกำหนดมาตรการในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงินและที่ไม่ใช่ทางการเงินให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีสาระสำคัญครบถ้วนเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และทันเวลา ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังคงยึดมั่นแนวปฏิบัติเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เพื่อเป็นการจัดระเบียบการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้เป็นระบบ และป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการเปิดเผยข้อมูลอย่างไม่ถูกต้อง รวมทั้งเพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สาธารณชน หรือผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ มั่นใจได้ว่าการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทมีความถูกต้อง ชัดเจน สอดคล้องกับกฎหมาย และเป็นไปอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้กำหนดให้มีบุคคลที่มีสิทธิเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ กำหนดแนวปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูลประเภทต่าง ๆ สู่สาธารณะ และกำหนดช่วงเวลาที่ต้องใช้ความระมัดระวังเป็นพิเศษก่อนกำหนดเวลาที่จะเปิดเผยข้อมูลสำคัญออกสู่สาธารณะ

บริษัทยึดถือปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับต่างๆ ที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นของรัฐ อย่างเคร่งครัดและติดตามการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอยู่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับที่บริษัทถือปฏิบัตินั้นมีความถูกต้อง และเป็นหลักประกันให้ผู้ถือหุ้นเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส ถูกต้อง และตรงไปตรงมา อาทิ

1. จัดทำแบบรายงานต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง และรายงานต่อ ก.ล.ต ดังนี้

1.1 รายงานการถือหลักทรัพย์ของริษัทเมื่อได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทเป็นครั้งแรก (แบบ 59-1) ภายใน 30 วันทำการนับแต่ดำรงตำแหน่ง

1.2 รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทเมื่อมีการ ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท (แบบ 59-2) ภายใน 3วันทำการนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลง

1.3 การแสดงชื่อบุคคลในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์(แบบ 35E-1) ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ดำรงตำแหน่ง

2. กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการรายการงาน ดังนี้

- รายงานเมื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงเป็นครั้งแรก
- รายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลการมีส่วนได้เสีย
- รายงานเป็นประจำทุกสิ้นปี
- ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งและได้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการใหม่โดยต่อเนื่อง กรรมการคนนั้นไม่ต้องยื่นแบบรายงานใหม่หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลการมีส่วนได้เสีย
- ให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงส่งแบบรายงานการมีส่วนได้เสียแก่เลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะต้องส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียนี้ ให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับรายงาน

3. ในปี 2563 คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้กรรมการต้องเปิดเผย / รายงานการซื้อ-ขาย / ถือครองหุ้นสามัญของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการทราบ รวมทั้งการถือหุ้นสามัญของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัททราบ

4. จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน และแสดงไว้คู่กับรายงานผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี

5. เปิดเผยข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มิใช่ข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา

6. เผยแพร่หนังสือนัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและรายงานประจำปีภายใน 120 วันนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี

7. เผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุดไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

8. เปิดเผยบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละคนเข้าประชุมเป็นรายบุคคล

9. เปิดเผยวันเดือนปี ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทในรายงานประจำปี

10. เปิดเผยวิธีการสรรหากรรมการและวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

11. เปิดเผยการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมทั้งรูปแบบ ลักษณะ และจำนวนค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละคนได้รับจากการเป็นกรรมการในคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ เป็นรายบุคคล

12. เปิดเผยข้อมูลการเข้าร่วมอบรมหลักสูตรของกรรมการที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เป็นรายบุคคล

13. เปิดเผยโครงสร้างการดำเนินงานและการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการที่ควบคุมร่วมกันและบริษัทอื่น ๆ อย่างชัดเจน

14. เปิดเผยค่าสอบบัญชี และค่าบริการอื่นนอกเหนือจากสอบบัญชีในรายงานประจำปี

15. เปิดเผยหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทบนเว็บไซต์ของบริษัท

16. เปิดเผยกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกำกับดูแลกิจการ

17. เปิดเผยนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี

18. เปิดนโยบายตรวจสอบ และควบคุมภายใน

19. เปิดนโยบายบริหารความเสี่ยง

20. เปิดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

21. เปิดเผยโครงการลงทุนที่สำคัญต่าง ๆ และผลกระทบที่มีต่อโครงการลงทุน โดยเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบ SETLINK (SET Portal) ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สื่อมวลชน และผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลที่ถูกต้องและโปร่งใส

ช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามหน้าที่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายแล้ว บริษัทยังได้พัฒนาช่องทางในการสื่อสารข้อมูลและข่าวสารผ่านสื่อที่หลากหลายเพื่อเป็นประโยชน์ต่อมีส่วนเกี่ยวข้อง เช่น

1. จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเป็นช่องทางติดต่อโดยตรงกับนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ
2. เผยแพร่ข่าวผ่านสื่อมวลชนในรูปแบบต่างๆ อาทิ ข่าวประชาสัมพันธ์ ภาพข่าว บทความ สื่อโฆษณา และ โซเชียลมีเดียต่าง ๆ เช่น นสพ.ข่าวหุ้น, หุ้นอินไซต์, นสพ.แนวหน้า, ทันหุ้น, นสพ. บางกอกโพสต์, นสพ. กรุงเทพฯธุรกิจ, โพสดูเดย์
3. จัดทำสิ่งพิมพ์และสื่ออื่น ๆ เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัท อาทิ รายงานประจำปี และข่าวประชาสัมพันธ์ความคืบหน้าของโครงการเพื่อการพัฒนาต่าง ๆ ในวารสารฉบับพิเศษ News Letter
4. เปิดเผยข้อมูลผ่านเว็บไซต์ www.apexpcl.com และโซเชียลมีเดียต่าง ๆ มีบริษัทจัดทำคิวอาร์โค้ดเพื่อความสะดวกในการเผยแพร่ข่าวบริษัท

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัท ได้ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย ผู้ถือหุ้นรวมทั้งวิเคราะห์ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยหากผู้ถือหุ้นต้องการข้อมูลเพิ่มเติม สามารถติดต่อโดยตรงที่หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ : info@apexpcl.com

เลขานุการบริษัท e-mail : jamnong.s@apexpcl.com

นักลงทุนสัมพันธ์ e-mail : prattana.ng@apexpcl.com

5. หมวดความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 9 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 คน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 คน
- กรรมการอิสระ จำนวน 4 คน

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อท้วงติหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใดจะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้น ๆ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระตามกรอบขั้นต่ำของนิยามกรรมการอิสระ ที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่นัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนตร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

อื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนับกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

บทบาท หน้าที่ และ ความรับผิดชอบคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ มีประสบการ์ณในการดำเนินธุรกิจ และมีความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบเป็นอย่างดี ทำให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานตามนโยบายและแผนที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มความโปร่งใส เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัท และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงได้จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งเพื่อนโยบายมีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อม แนวทางการดำเนินธุรกิจ และเป็นสากลมากยิ่งขึ้น

นอกจากนั้น เพื่อป้องกันการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการระหว่างกัน คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการต่าง ๆ เพื่อแบ่งแยกอำนาจอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ หลักเกณฑ์การอนุมัติรายการ การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน การใช้ข้อมูลภายใน การเปิดเผยข้อมูล อีกทั้ง คณะกรรมการบริษัทยังได้กำหนดให้ฝ่ายบริหารประเมินความเสี่ยงของกิจการ และกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงและรายงานให้ทราบเป็นประจำ ซึ่งรวมถึง ความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามระบุไว้ในหัวข้อ “ปัจจัยเสี่ยง”

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมทุกไตรมาส หรือมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ชัดเจนและล่วงหน้า เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาสและติดตามความคืบหน้าการดำเนินงาน โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณาเรื่องที่สำคัญและนำเข้าสู่วาระการประชุม นอกจากนั้น กรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ประธานกรรมการได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ และมากพอในการพิจารณาวาระการประชุม และได้มีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

(การประชุมต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัท อยู่ในโครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1)

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการที่เป็นผู้บริหารมีการประเมินผลงานในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบเป็นประจำทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยนำเสนอเปรียบเทียบในช่วงเวลาที่ผ่านมา รวมทั้งการใช้ผลประเมินดังกล่าวเพื่อการพัฒนาในปีต่อไป

ค่าตอบแทน

บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ เพื่อพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการผู้จัดการ กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัทและพิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี รวมทั้งการปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ โดยคำนึงถึงประสบการณ์ ภาระหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบ และเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในระดับและอุตสาหกรรมเดียวกัน (รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการตามข้อ 8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร)

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการพัฒนากรรมการและผู้บริหารเพื่อการสืบทอดการบริหารในอนาคต บริษัทตระหนักถึงความสำคัญด้านบุคลากรระดับผู้บริหาร เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงได้เรียนรู้เตรียมพร้อมในการเป็นกรรมการในอนาคต และในส่วนของกรรมการบริษัทก็ได้เข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยที่จัดขึ้นสำหรับการพัฒนาและให้การสนับสนุนกรรมการบริษัท เพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปฏิบัติในองค์กร

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการบริษัทอย่างชัดเจน โดยกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการบริษัท ในระดับนโยบาย ขณะที่ฝ่ายจัดการบริษัท ทำหน้าที่บริหารงานในด้านต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายอำนาจหน้าที่ ให้ดำเนินงานภายใต้นโยบายต่าง ๆ ที่กำหนดไว้รับผิดชอบผลการดำเนินงานโดยรวม ควบคุมค่าใช้จ่ายและงบลงทุนตามขอบเขตที่คณะกรรมการอนุมัติในแผนงานประจำปี ดำเนินการตามนโยบายด้านบุคคล แก้ไขปัญหาหรือความขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กร และดำรงไว้ซึ่งการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

นโยบายองค์กรเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ถือเป็นนโยบายหลักในการดำเนินธุรกิจในปี 2563 โดยได้กำหนดอยู่ในวิสัยทัศน์ขององค์กรว่า “Apex มุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (Enhancing Value) ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยแนวคิดการสร้างรายได้ที่ดีในระยะสั้นให้แก่ลูกค้าผู้ลงทุนซื้อเรสซิเด้นซ์ของบริษัทฯ และสร้างมูลค่าเพิ่ม (Property Value) ในระยะยาวให้แก่ทรัพย์สินนั้นอย่างต่อเนื่อง และสุดท้ายสร้างฐานกำไรและมูลค่าราคาหุ้นที่ดีและมั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นทางบริษัทฯโดยรวม”

บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายที่เรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR Policy)

“บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) : APEX มุ่งมั่นเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ด้วยแนวความคิดแปลกใหม่และสร้างสรรค์ ดำเนินธุรกิจด้วยหลักบรรษัทภิบาล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และส่งเสริมความเจริญในสังคมไทยเป็นหลัก”

โดยปลูกฝังและส่งเสริมให้พนักงาน ตระหนักถึงการรับผิดชอบต่อสังคม เป้าหมายในการทำ CSR ของบริษัท คือ ธุรกิจและสังคมมีการเติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่กัน

ความสำคัญของการรับผิดชอบต่อสังคมต่อการดำเนินธุรกิจ

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อประเด็นเหล่านี้ในการดำเนินธุรกิจ ได้แก่

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม : บริษัทมีนโยบายส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี ไม่ใช้อำนาจผูกขาด ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ นอกจากนี้ยังให้การสนับสนุนคู่ค้าที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม เช่น การไม่ใช้แรงงานเด็ก หรือแรงงานผิดกฎหมาย เป็นต้น

การต่อต้านการทุจริต : บริษัทมีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอรัปชั่น โดยมีระบบการตรวจสอบและป้องกันที่เพียงพอรวมถึงการดำเนินการอย่างเป็นธรรมและเปิดเผยหากมีรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วย

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น : APEX มีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี ตลอดจนนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องทุกกลุ่มของ APEX เพื่อแสดงเจตนารมณ์และความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชั่นในทุกรูปแบบ

คำนิยามตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น : คอร์รัปชั่น (Corruption) หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใด ๆ โดยการเสนอให้ สัญญา มอบให้ ให้คำมั่น เรียกร้อง หรือรับ ซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดซึ่งไม่เหมาะสม กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรืออ้อม เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียมประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น : ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ APEX ดำเนินการหรือยอมรับการคอร์รัปชั่นในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นอย่างสม่ำเสมอ

หน้าที่ความรับผิดชอบ

1. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย และกำกับดูแลให้มีระบบต่อต้านคอร์รัปชั่นที่มีประสิทธิภาพ และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมขององค์กร
2. คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่และรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ
3. คณะจัดการและผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบ และให้การส่งเสริม และสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่าง ๆ

แนวทางการปฏิบัติ

1. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน APEX ทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชั่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
2. พนักงาน APEX ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชั่นต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือ บุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ
3. APEX จะให้ความเป็นธรรมและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชั่น
4. ผู้ที่กระทำคอร์รัปชั่น จะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
5. APEX มุ่งมั่นที่จะปลูกฝังให้พนักงานยึดมั่นว่าคอร์รัปชั่นเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาครัฐและเอกชน

ข้อกำหนดในการดำเนินการ

เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงกับการเกิดคอร์รัปชั่น กรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงาน APEX ทุกระดับต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้

1) ของกำนัล การเลี้ยงรับรองและค่าใช้จ่ายต้องเป็นไปเพื่อการค้าเท่านั้น
2) เงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุน โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน
3) ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ และการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐ ห้ามให้หรือรับสินบนในการดำเนินธุรกิจทุกชนิด และการติดต่องานกับภาครัฐ จะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กรณีมีการร้องเรียน ผู้ร้องเรียนก็สามารถร้องเรียนด้วยวาจา หรือส่งหนังสือร้องเรียนถึงผู้บังคับบัญชาหรือผู้บริหารระดับสูงได้โดยผู้ร้องเรียนจะได้การคุ้มครองและความเป็นธรรมอย่างเต็มที่ซึ่งบริษัทจะดำเนินการตั้งคณะกรรมการเพื่อสอบสวนหาข้อเท็จจริงต่อไป หรือแจ้งเบาะแส ทางเว็บไซต์ www.apexpcl.com คอลัมน์ : ติดต่อเรา ปีที่ผ่านมาไม่ปรากฏว่ามีการร้องเรียนแต่อย่างใด ๆ

การเคารพสิทธิมนุษยชน : บริษัทมีนโยบายที่จะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ไม่มีการบังคับใช้แรงงานและต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก ทางด้านนโยบายและแนวปฏิบัติในการจ้างงานก็ไม่มีการเลือกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา ฯลฯ

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม : บริษัทมีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการเพื่อให้พนักงานมีส่วนร่วม และเป็นช่องทางในการทำความเข้าใจอันดี ระหว่างบริษัทกับพนักงาน

ด้านสวัสดิการ : นอกจากค่าจ้างเงินเดือน เบี้ยเลี้ยง โบนัส ค่าล่วงเวลา แล้วบริษัทยังได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน ชื่อ “กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ” โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงศรีจำกัดเป็นผู้จัดการกองทุน โดยพนักงานที่เป็นสมาชิกจะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนโดยให้บริษัทหักค่าจ้างแล้วนำส่งข้ากองทุน ในอัตราร้อยละ 3 ของค่าจ้าง และนายจ้างมีพันธะที่จะจ่ายเงินสมทบให้แก่กองทุนในวันเดียวกับที่สมาชิกจ่ายเงินเข้ากองทุน ในอัตราร้อยละ 3 ของค่าจ้าง เช่นเดียวกัน

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค : บริษัทมีนโยบายในการสร้างสรรค์ โครงการและบริการที่มีคุณค่าต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมมีมาตรฐานสากลเป็นที่ยอมรับมีการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อความพึงพอใจของผู้บริโภค มีการให้ข้อมูล เกี่ยวกับโครงการและบริการกับผู้บริโภค อย่างถูกต้องและเหมาะสม และแก้ปัญหาให้ลูกค้ากรณีมีปัญหาคุณภาพและไม่ปรากฏการร้องเรียนเรื่องการได้รับผลกระทบหรือเป็นอันตรายจากการใช้บริการ

**บริษัทมีการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม(EIA) ทุกโครงการ โดยแบ่งเป็นผลกระทบทางกายภาพเช่น สภาพภูมิประเทศ การเกิดแผ่นดินไหวดินถล่ม เกิดสึนามิ ภูมิอากาศ เสียง ทรัพยากรน้ำ และผลกระทบทางชีวภาพ เช่น นิเวศวิทยาบนบก ทางน้ำ และทางทะเล, คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์, คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต มีการประเมินผลกระทบ และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ โดยมีระยะเวลาประเมิน ดังนี้ 1. ก่อนเริ่มการก่อสร้าง 2. ระยะก่อสร้าง 3. ระยะดำเนินการ 4. สรุประดับผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ 5. สรุปการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบ 6. มาตราการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยจัดทำแผนการติดตามเป็นระยะ ๆ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

ด้านการปกป้องสิทธิของลูกค้า : บริษัทมีนโยบายเก็บรักษาข้อมูลความเป็นส่วนตัวของลูกค้า และอบรมให้พนักงานเข้าใจถึงสิทธิความเป็นส่วนตัวของลูกค้าด้วยบริษัทมีการทำการตลาดอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาเกินจริง หรือกระทำโดยผิดศีลธรรม

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรให้ทำหน้าที่ของตนอย่างเต็มกำลังความสามารถ เพื่อดูแลลูกค้าและชุมชน ตลอดจนมีความรับผิดชอบ ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และการทำ CSR ที่ได้ประโยชน์อย่างแท้จริงนั้นต้องเริ่มจากกระบวนการธุรกิจภายใน เพื่อให้ได้คอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพ ในราคายุติธรรม มีบริการที่ดี ทำให้ลูกค้าได้รับประโยชน์ตอบแทนสูงสุด เป็นการพัฒนาความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวมในอนาคตได้เป็นลำดับ

การควบคุมภายในและการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

การประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในด้านต่าง ๆ ดังนี้

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในเป็นอย่างยิ่ง โดยให้หน่วยงานอิสระภายนอกคือบริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัดซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อมุ่งเน้นให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจและป้องกันความเสียหายที่จะเกิดให้ครอบคลุมทั้งบริษัท โดยได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ เช่น องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ระบบการติดตามผลการดำเนินงาน เป็นต้น

การรายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในประจำปี 2563 บริษัทให้รายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ หากคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในบริษัท ผู้ตรวจสอบจะเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา และวางระเบียบปฏิบัติในส่วนงานต่าง ๆ เพื่อให้มีการติดตามผลอย่างต่อเนื่องของปัญหา รวมถึงการป้องกันเพื่อมิให้เกิดจุดเสี่ยง การทุจริตคอร์รัปชั่น ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทสูญเสียผลประโยชน์ได้ โดยไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญแต่ประการใดนอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญต่อข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นต่างๆเพื่อการพัฒนาระบบการควบคุมการปฏิบัติงานภายใน ให้มีความเหมาะสมและเพียงพอ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ และประสิทธิผลสูงสุด

สาระสำคัญของระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของบริษัทได้กำหนดไว้ ดังนี้

1. **การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)**

   พิจารณาความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การควบคุมการปฏิบัติงานในเรื่องต่าง ๆ ตามข้อกำหนดกฎหมาย และนโยบายของบริษัท และให้เป็นไปตามประกาศของทางคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

   - พิจารณาโครงสร้างองค์กรและระบบงาน ที่เอื้อต่อการควบคุมภายในที่ดี
   - กำหนดแผนงานและงบประมาณในการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่ทำหน้าที่ตรวจสอบและควบคุมภายใน
   - คัดเลือกผู้ตรวจสอบภายในที่มีความสามารถ และเป็นที่ยอมรับ
   - สนับสนุนการพัฒนาบุคลากรให้เห็นความสำคัญของการตรวจสอบและควบคุมภายใน

2. **การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)**

   พิจารณาถึงปัจจัยความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอก ที่จะทำให้ไม่บรรลุเป้าหมายหลักขององค์กร โดยทำการประเมินความเสี่ยงใน 3 ลักษณะ ได้แก่

   - ความเสี่ยงในระดับปฏิบัติการ (Operational Risk)
   - ความเสี่ยงทางด้านการเงิน (Financial Risk)
   - ความเสี่ยงในด้านกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ (Compliance Risk)

   ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่การวางแผนการตรวจสอบและการจัดกิจกรรมควบคุมให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ได้ประเมินไว้

3. **การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)**

กำหนดมาตรฐานการตรวจสอบ และควบคุมภายใน โดยให้พิจารณาถึง

- การแบ่งแยกหน้าที่ เพื่อความสมดุลในการปฏิบัติหน้าที่ระหว่างหน่วยงานและพนักงานทุกระดับ
- การอนุมัติ และ/หรือการมอบอำนาจในการทำรายการต่างๆ ให้สอดคล้องตามระเบียบ กฎเกณฑ์ของบริษัท
- การดูแลทรัพย์สิน ทั้งด้านการบันทึกรายการทั้งการได้มา และการจำหน่าย ตลอดจนการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัท
- การสอบทาน โดยการพิสูจน์รายการ และการกระทบยอด

4. **ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลบริษัท(Information & Communication)**

ดำเนินการตรวจสอบ เพื่อให้ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร มีองค์ประกอบดังต่อไปนี้

- มีการสื่อสารครอบคลุมทั่วถึงทั้งองค์กร ระหว่างผู้บริหารถึงพนักงาน และ ระหว่างหน่วยงานต่อหน่วยงาน ตลอดจนพนักงานต่อพนักงาน รวมถึงบุคคลอื่นภายนอกองค์กร
- มีข้อมูลถูกต้องเพียงพอสำหรับช่วยสนับสนุนการตัดสินใจของบริษัท
- การสื่อสารมีความชัดเจน

5. **ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)**

กำหนดให้มีการติดตามประเมินผล เพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติตามกระบวนการ ขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนติดตามกระบวนการ ขั้นตอนการปฏิบัติงานดังกล่าว เพื่อปรับปรุงให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม อันอาจมีผลต่อความเสี่ยงขององค์กร ทั้งนี้ ในการติดตามผลต้องเป็นการติดตามผลจากหน่วยงานอิสระที่ไม่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานปฏิบัติงานนั้น

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้น จำกัด (มหาชน) มีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ณ วันที่ 31ธันวาคม 2563 ได้แก่

1.	นายผดุงพันธ์ จันทโร	ประธานกรรมการตรวจสอบฯ และกรรมการอิสระ
2.	นายศิริพงษ์ ศิลปกุล	กรรมการตรวจสอบฯ และกรรมการอิสระ
3.	นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล	กรรมการตรวจสอบฯ และกรรมการอิสระ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมาย เพื่อช่วยในการสอบทานให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการอย่างดีและเพียงพอ

ในรอบปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และเป็นไปตามข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาสอบทานงบการเงินของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญ ของงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2563 ร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัท จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมทั้งเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจต่อผู้ใช้งบการเงินของบริษัท จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

2. สอบทานให้บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลของกรรมการและพนักงานพบว่าได้มีการปฏิบัติตามที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัดโดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีจิตสำนึกในจริยธรรมและคุณธรรมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง บริษัทยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายใต้หลักบรรษัทภิบาลโดยมีการจัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น” เป็นลายลักษณ์อักษร

3. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจจะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน โดยคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่ารายการดังกล่าวได้ดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลและคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ

4. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพียงพอ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ โดยคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าปัจจุบันบริษัทได้ให้หน่วยงานอิสระทำหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบและควบคุมภายใน โดยรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ทั้งนี้ จึงทำให้มั่นใจอย่างมีเหตุผลว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอเพื่อให้ทราบจุดอ่อนและป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ

5. ตามข้อกำหนดของ กลต. จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีทุก 5 ปี โดยบริษัทสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ ที่สังกัดสำนักงานบัญชีเดียวกัน หรือบริษัทแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบปีบัญชี และเพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการจึงเห็นสมควรเสนอแต่งตั้งนางอนุทัย ภูมิสุรกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3873 หรือ นายบุญเลิศ กมลชนกกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5339 หรือ นายวิเชียร กิ่งมนตรี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3977 หรือจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับปี 2563

6. สอบทานนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณของบริษัทให้ได้มาตรฐานสากลและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าในปีที่ผ่านมาบริษัทมีการจัดทำรายงานทางการเงินและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล ตลอดจนมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(นายผดุงพันธ์ จันทโร)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมกันและรายการระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 หุ้นของบริษัทส่วนใหญ่ถือโดยกลุ่มตระกูลสัมภวคุปต์ คิดเป็นร้อยละ 48.48 (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 47.50) ของทุนจดทะเบียนของบริษัท รายการลงทุนที่สำคัญในบริษัทย่อย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

บุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด)	บริษัทย่อย
บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	บริษัทย่อยโดยอ้อม
บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	บริษัทย่อยโดยอ้อม
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	บริษัทร่วมค้า
บริษัท สปินนาเคอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	มีผู้บริหารร่วมกันและถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท
บริษัท ไทยเสรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	มีผู้บริหารร่วมกันและถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท
บริษัท พีเอสเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีผู้บริหารร่วมกันและถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท
บริษัท เขาค้อพัฒนาการเกษตร จำกัด	มีผู้บริหารร่วมกันและถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท
บริษัท โอเพ่น คอนสตรัคชั่น จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท จัดการอาคารสีลมพลาซ่า จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท แกรนด์ แปซิฟิค โฮเต็ล จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท บางกอก อาซาย จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เลียน่า จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เวิลด์ไวด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท สีลมชอปปิ้งพลาซ่า จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท สุขุมวิท ชอปปิ้งพลาซ่า จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท แสตมฟอร์ดบริหารธุรกิจ จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ไอแลนด์ ลากูน โฮลดิ้งส์ จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท บรุ๊คเคอร์ กรุ๊ฟ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท

ในระหว่างปีกลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและบริษัท/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัท/บุคคลเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสรุปได้ดังนี้

1) รายการที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายราคา
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
โอนที่ดิน					
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	-	-	-	64,037,940	ราคาตามสัญญา
บริษัทย่อยโดยอ้อม (หมายเหตุ 18)	-	-	-	5,659,800	
	-	-	-	69,697,740	
โอนงานระหว่างก่อสร้าง					
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	-	-	-	24,542,257	ราคาตามสัญญา
บริษัทย่อยโดยอ้อม (หมายเหตุ 18)	-	-	-	1,693,620	ราคาตามสัญญา
	-	-	-	26,235,877	
ดอกเบี้ยจ่าย					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/กรรมการ)	1,228,553	961,216	1,228,553	961,216	ราคาตามสัญญา

2) ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	75,684,269	79,096,771
บริษัทย่อยโดยอ้อม	-	-	12,304,174	8,762,173
กิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 15)	11,675,000	-	11,675,000	-
	11,675,000	-	99,663,443	87,858,944
ลูกหนี้จากการร่วมทุน				
กิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 22)	100,000,000	-	100,000,000	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
กิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 15)	34,506,771	-	34,506,771	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/กรรมการ) (หมายเหตุ 31)	973,266	133,721	973,266	133,721
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 31)	-	-	898,000	-

3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/ กรรมการ) (หมายเหตุ 32)	52,610,000	22,700,000	52,610,000	22,700,000
	52,610,000	22,700,000	52,610,000	22,700,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	กำหนดชำระคืน	อัตราดอกเบี้ยต่อปีร้อยละ		การค้ำประกัน
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	
ผู้ถือหุ้น/ กรรมการ	เมื่อทวงถาม	4.0	4.0	-
กรรมการ	19 มีนาคม 2564	10.0	-	หุ้นกู้ของบริษัท มูลค่ารวม 10 ล้านบาท

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	22,700,000	75,000,000	22,700,000	75,000,000
บวก กู้เพิ่ม	52,110,000	49,000,000	52,110,000	49,000,000
หัก จ่ายชำระคืน	(22,200,000)	(101,300,000)	(22,200,000)	(101,300,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	52,610,000	22,700,000	52,610,000	22,700,000

4) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารเป็นเงินเดือน ผลประโยชน์อื่น และค่าตอบแทนอื่นๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	19,297,487	24,727,700	19,297,487	24,727,700
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	634,956	1,376,041	634,956	1,376,041
	19,902,443	26,103,741	19,902,443	26,103,741
ค่าตอบแทนกรรมการ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	1,650,000	2,180,000	1,650,000	2,180,000

- **เงินลงทุนในบริษัทย่อย** ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

			พ.ศ. 2563			
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	ราคาทุน บาท
บริษัทย่อย						
บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,000,000	999,500
บริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด)	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,250,000	1,249,925
บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด	จัดการแข่งขันกีฬา	ประเทศไทย	100	100	250,000	249,925
บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	232,000,000	231,999,960
						234,499,310
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน						(2,499,350)
						231,999,960
บริษัทย่อยโดยอ้อม						
บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	290,000,000	289,999,925
บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	123,000,000	122,999,925
						412,999,850

			พ.ศ. 2562			
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	ราคาทุน บาท
บริษัทย่อย						
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	468,900,000	468,899,700
หัก ส่วนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนถือไว้เพื่อขาย			(50)	(50)	(234,450,000)	(234,450,000)
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	50	50	234,450,000	234,449,700
บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,000,000	999,500
บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,250,000	1,249,925
บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด	จัดการแข่งขันกีฬา	ประเทศไทย	100	100	250,000	249,925
บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	232,000,000	231,999,960
						468,949,010
บริษัทย่อยโดยอ้อม						
บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	290,000,000	289,999,925
บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	123,000,000	122,999,925
						412,999,850

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เผื่อขาย เนื่องจากการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทแห่งหนึ่งตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในหมายเหตุ 20

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
ยอดคงเหลือต้นปี	468,949,010	469,299,050
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	236,599,810
จำหน่ายระหว่างปี	-	(2,499,850)
จัดประเภทใหม่เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(234,450,000)
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย		
ในความเป็นเจ้าของของบริษัทย่อย	(234,449,700)	-
ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระหว่างปี	(2,499,350)	-
ยอดคงเหลือสิ้นปี	231,999,960	468,949,010

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น โดยถือปฏิบัติตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัทฯ และถือปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป ด้วยนโยบายการกำหนดราคาที่เป็นธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสม โดยผ่านกระบวนการพิจารณาอนุมัติที่ชัดเจน โปร่งใส ยุติธรรม เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การเข้าทำรายการระหว่างกัน จะต้องมีการตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ ตรวจสอบราคาและเงื่อนไขต่าง ๆ ของรายการว่าเป็นไปตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติหรือไม่ โดยผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทต้องดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัท จะเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็น ความสมเหตุสมผลและความเหมาะสมของรายการระหว่างกัน และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยให้ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการยักย้ายหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท หรือบริษัทย่อยหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน

งบการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี ของบริษัท

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13.63	0.47	35.56	0.94	6.05	0.20
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					0.06	0.00
เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ)	0.20	0.01	10.19	0.27	-	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	38.54	1.33	38.87	1.03	37.32	1.21
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-		-		-	
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	156.75	5.43	119.44	3.17	82.17	2.66
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,239.94	77.56	3,013.32	80.06	2,428.34	78.58
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	37.98	1.32	50.73	1.35	40.98	1.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-		352.79	9.37	0	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,487.04	86.12	3,620.89	96.20	2,594.92	83.97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		-		-		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	2.30	0.08	1.98	0.05	21.27	0.69
เงินลงทุนระยะสั้นที่ติดภาระค้ำประกัน	79.4	2.75	-		-	
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ	-		-		-	
ลูกหนี้อื่น - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					46.18	1.49
ลูกหนี้จากการร่วมทุน					100.00	3.24
เงินลงทุนในการร่วมค้า					180.97	5.86
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยมีการรับประกันรายได้ในระยะยาว/เงื่อนไขการรับซื้อคืน	58.66	2.03	58.66	1.56	58.66	1.90
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	40.79	1.41	43.92	1.17	21.66	0.70
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)					30.18	0.98
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	13.71	0.47	27.22	0.72	20.86	0.68
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	-		-		-	
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณที่จ่าย	14.51	0.5	7.73	0.21	9.31	0.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	191.51	6.63	3.56	0.09	6.22	0.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	400.88	13.88	143.1	3.80	495.31	16.03
รวมสินทรัพย์	2,887.92	100	3,763.96	100	3,090.23	100

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31ธ.ค2561		31ธ.ค2562		31ธ.ค2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	320.05	11.08	433.67	11.52	546.14	17.67
เงินกู้ยืมระยะสั้น	636.7	22.05	1,301.92	34.59	1,363.33	44.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	43.93	1.52	36.35	0.97	17.77	0.58
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.87	0.03	0.61	0.02	2.06	0.07
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	-		733.49	19.49	755.00	24.43
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	266.17	9.22	410.29	10.90	404.06	13.08
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	4.61	0.16	0.54	0.01	0.87	0.03
ประมาณหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	-		7.13	0.19	7.13	0.23
เงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อย	-		167.00	4.44	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16.31	0.56	357.88	9.51	33.77	1.09
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกันสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย	-		6.81	0.18	0	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,288.64	44.62	3,455.68	91.81	3,130.13	101.29
หนี้สินไม่หมุนเวียน		-		-		-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	98.27	3.40	16.08	0.43	1.20	0.04
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.81	0.03	0.43	0.01	28.63	0.93
รายได้รับล่วงหน้า	94.13	3.26	94.13	2.50	94.13	3.05
หุ้นกู้ (สุทธิ)	783.16	27.12	-		-	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	8.58	0.30	10.81	0.29	22.89	0.74
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	13.62	0.47	7.65	0.20	6.10	0.20
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	998.56	34.58	129.10	3.43	152.95	4.95
รวมหนี้สิน	2,287.20	79.20	3,584.78	95.24	3,283.08	106.24
ส่วนของเจ้าของ						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,249.89		2,249.89		4,249.79	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,999.90		1,999.90		1,999.90	
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(300.39)		(300.39)		(300.39)	
ขาดทุนสะสม	(1,098.80)		(1,520.34)		(1,892.36)	
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	-					
รวมส่วนของเจ้าของ	600.72	20.80	179.18	4.76	(192.85)	(6.24)
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	2,887.92	100	3,763.96	100	3,090.23	100

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31ธ.ค2561		31ธ.ค2562		31ธ.ค2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	176.57	89.99	84.42	88.66	500.61	99.30
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	5.93	3.02	2.60	2.73	-	-
รายได้จากการให้เช่า	13.72	6.99	8.20	8.61	3.53	0.70
รวมรายได้	196.22	100.00	95.22	100.00	504.14	100.00
ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	(102.05)	(57.80)	(53.07)	(62.86)	(585.62)	(116.98)
ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง	(4.72)	(79.60)	(2.10)	(80.77)	-	
ต้นทุนจากการให้เช่า	(33.22)	(242.13)	(12.68)	(154.63)	(7.16)	(202.83)
รวมต้นทุนขาย	(139.99)	(71.34)	(67.85)	(71.26)	(592.78)	(117.58)
กำไรขั้นต้น	56.23	28.66	27.37	28.74	(88.64)	(17.58)
รายได้ดอกเบี้ย	3.17	1.62	2.81	2.95	34.57	6.86
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายบริษัทย่อย					166.30	32.99
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					22.73	4.51
รายได้อื่น	2.21	1.13	0.82	0.86	5.59	1.11
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน	0.27	0.14	(0.18)	(0.19)	1.29	0.26
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	61.88	31.54	30.82	32.37	141.84	28.14
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(93.93)	(47.87)	(62.01)	(65.12)	(45.83)	(9.09)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(100.69)	(51.32)	(129.57)	(136.07)	(112.53)	(22.32)
ต้นทุนทางการเงิน	(158.10)	(80.57)	(243.56)	(255.79)	(324.67)	(64.40)
ขาดทุนจากประมาณการค่าปรับส่งมอบล่าช้า	-		(7.13)	(7.49)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า					(17.81)	(3.53)
รวมค่าใช้จ่าย	(352.72)	(179.76)	(442.27)	(464.47)	(500.84)	(99.35)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(290.84)	(148.22)	(411.45)	(432.10)	(359.00)	(71.21)
ภาษีเงินได้	(12.09)	(6.16)	(9.76)	(10.25)	(15.48)	(3.07)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(302.93)	(154.38)	(421.21)	(442.40)	(374.48)	(74.28)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(1.29)		(0.43)		3.63	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.26		0.09		(0.73)	
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิจากภาษี	**(1.03)**		**(0.34)**		**2.90**	
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน	0.02		-		-	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-		-		-	
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน, สุทธิจากภาษี	**0.02**		**-**		**-**	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(1.01)		(0.34)		2.90	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(303.94)		(421.55)		(371.58)	
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.08)		(0.11)		(0.10)	

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งวดปีบัญชีสิ้นสุด		
	31 ธ.ค 2561	31 ธ.ค 2562	31 ธ.ค 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(290.85)	(411.44)	(359.00)
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคา	4.58	4.98	9.03
ค่าตัดจำหน่าย	4.60	6.06	6.36
ค่าเผื่อสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา			129.43
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	-	0.72
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	-	(0.01)	0.37
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			(22.73)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายบริษัทย่อย			(166.30)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า			17.81
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	12.78	4.14	3.11
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน (กลับรายการ)	4.61	(4.07)	0.33
ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า (กลับรายการ)[1]	-	7.13	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1.87	2.13	2.07
ค่าเผื่อเงินมัดจำซื้อที่ดินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน	-	11.38	-
ดอกเบี้ยรับ	(3.17)	(2.81)	(34.57)
ต้นทุนการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	158.10	243.56	324.67
	(107.48)	(138.95)	(88.70)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน			
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(22.03)	(8.78)	(3.75)
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	102.78	37.31	37.26
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(799.96)	(1,098.09)	(11.13)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.23)	(12.75)	9.76
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(190.50)	176.56	(2.66)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	228.40	51.94	72.51
- ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	(1.10)	-	-
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	73.58	144.12	(6.24)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.79	(8.42)	25.89
- ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(2.18)	(8.53)	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน)การดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินจ่าย	(707.91)	(865.57)	32.94
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	0.25	0.23	0.07
ต้นทุนทางการเงินจ่าย	(85.17)	(170.96)	(129.87)
จ่ายภาษีเงินได้	(2.74)	(0.87)	(5.70)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(795.57)	(1,037.18)	(102.56)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	(1.00)	0.32	(19.29)
เงินสดรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	0.14
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในตั๋วเงินรับ	-	(10.00)	-
เงินสดรับจากตั๋วเงินรับ	-	40.00	10.00
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น (สุทธิ)	-	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับล่วงหน้าจากตั๋วเงินรับ	2.38	2.01	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(4.08)	(7.83)	(1.26)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	-	0.01	38.47
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4.29)	(15.56)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	37.00
เงินสดรับจากเงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อย	-	167.00	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(6.99)	175.96	65.06
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	(0.84)	(0.90)	(7.51)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127.50	49.00	52.11
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(61.50)	(101.30)	(22.20)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	505.00	1,773.14	65.00
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(64.00)	(642.28)	(50.37)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(55.02)	(69.69)	(11.35)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	109.00	-	1.54
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(23.89)	(90.36)	(35.09)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2.20)	(2.28)	(1.52)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	160.00	42.20
เงินสดจ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	-	(8.13)	(1.61)
จ่ายคืนหุ้นกู้	-	(184.00)	(23.20)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน (สุทธิ)	199.59	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้น (สุทธิ)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	733.63	883.20	8.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(68.93)	21.97	(29.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือต้นปี	82.55	13.63	35.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี	13.63	35.60	6.05
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสด			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9.92	13.94	23.82
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์	-	0.02	5.84
เจ้าหนี้จากการสัญญาเช่าทางการเงิน	-	0.26	
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	155.58	-	
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้วยตั๋วเงินรับ	-	40.00	

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	352.79	(352.79)
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(6.81)	6.81
โอนเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่น		350.00	
ปรับปรุงสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง			(130.84)
ลูกหนี้จากการร่วมทุน			100.00
เงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อยโอนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า			(167.00)
สินทรัพย์สิทธิการใช้			30.18
อาคารและอุปกรณ์โอนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			16.63
โอนสินทรัพย์เพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น			5.00
โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพื่อหักกลมหนี้สินหมุนเวียนอื่น			350.00

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน*	หน่วย	งวดปีบัญชีสิ้นสุด		
		31 ธ.ค 2561	31-ธ.ค.-62	31-ธ.ค.-63
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.93	1.05	0.83
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.04	0.02	0.01
อัตราส่วนแสดงการดำเนินงาน				
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	6.92	4.94	13.23
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	52.73	73.86	27.58
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร	เท่า	5.16	1.38	23.11
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	0.74	0.18	(1.21)
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	490.25	2,027.38	(301.66)
วงจรเงินสด	วัน	4,379.28	12,919.93	2,146.86
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.08	0.02	0.20
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	4,816.80	14,873.45	1,817.62
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์รวม	เท่า	0.09	0.03	0.16
อัตราส่วนการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.81	20.01	(17.02)
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	n/a	n/a	n/a
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	27.32	28.74	(17.58)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	n/a	n/a	n/a
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	n/a	n/a	n/a
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	n/a	n/a	n/a

*ที่มา : SETSMARTและการคำนวณจากฝ่ายการเงินของบริษัทฯ

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด	สังกัด
นางอนุทัย ภูมิสุรกุล	3873	28 ก.พ. 2562	31 ธ.ค. 2561	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอเอส
นางอนุทัย ภูมิสุรกุล	3873	28 ก.พ. 2563	31 ธ.ค. 2562	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอเอส
นางอนุทัย ภูมิสุรกุล	3873	15 มี.ค. 2564	31 ธ.ค. 2563	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอเอส

จากรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้น ไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของเอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทได้ เนื่องจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อาทิ อาคารชุดพักอาศัย บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ หลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนตามสัญญาแล้ว โดยบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561, ปี 2562 และปี 2563 เท่ากับ 176.57 ล้านบาท, 84.42 ล้านบาท และ 500.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.99, ร้อยละ 88.66 และร้อยละ 99.30 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการของบริษัทฯตามลำดับ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังตารางต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	176.57	89.99	84.42	88.66	500.61	99.30
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	5.93	3.02	2.60	2.73	-	-
รายได้จากการให้เช่า	13.72	6.99	8.20	8.61	3.53	0.70
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	196.22	100.00	95.22	100.00	504.14	100.00

สำหรับปี 2563 รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 493.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นจำนวนเท่ากับ 416.19 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินหาดไม้ขาว ที่จังหวัดภูเก็ต

รายได้จากการให้บริการตกแต่ง

รายได้จากการให้บริการตกแต่งเป็นรายได้จากลูกค้าที่เข้าร่วม Rental Pool Program จะรับรู้ตามขั้นความสำเร็จของงานตกแต่งที่ทำเสร็จ โดยใช้วิธีอัตราส่วนของบริการที่ทำเสร็จเทียบกับบริการทั้งหมด ขั้นความสำเร็จของงานวัดจากอัตราส่วนของต้นทุนค่าบริการที่ทำเสร็จเทียบกับประมาณการต้นทุนค่าบริการทั้งหมด ในปี 2561, ปี2562 และ ปี2563 เท่ากับ 5.93 ล้านบาท, 2.60 ล้านบาท และ 0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.02, ร้อยละ 2.73 และ 0 ของรายได้จากการขายและการให้บริการตามลำดับ ลดลงเนื่องจากห้องชุดและบ้านพักวิลล่าที่เข้าร่วม Rental Pool Program ได้ตกต่งแล้วเสร็จและมีการนำออกให้เช่าเรียบร้อยแล้ว

รายได้จากการให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่เป็นรายได้จากการบริหารจัดการการให้เช่าห้องชุดและบ้านพักวิลล่าของลูกค้าที่เข้าร่วม Rental Pool Programซึ่งบริษัทฯ จะมีการหักค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการร้อยละ 6 ประกอบกับค่าบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์อีกร้อยละ 4 ของรายได้จากค่าเช่าก่อนที่จะนำส่งยอดรายได้ค่าเช่าสุทธิให้กับเจ้าของห้องชุดหรือวิลล่าที่เข้าร่วมโครงการโดยในปี 2561, ปี 2562 และปี 2563 มีรายได้จากการให้เช่าเท่ากับ 13.72 ล้านบาท, 8.20 ล้านบาท และ 3.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.99, ร้อยละ 8.61 และร้อยละ 0.70 ของรายได้รวมจากการขาย

และการให้บริการตามลำดับลดลงขึ้นเนื่องจาก อัตราการเข้าพักห้องชุดลดลง เนื่องจาก จำนวนห้องพักที่ลดลง จากการครบกำหนดการบริหารจัดการให้เช่า

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ จะประกอบด้วยรายได้จากดอกเบี้ย, กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน, ร้านอาหาร และรายได้จากการทำความสะอาด เป็นต้น กำไร (ขาดทุน) การจำหน่ายบริษัทย่อยคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรายได้อื่นของบริษัทฯ ในปี 2561, ปี 2562 และปี 2563 จะอยู่ที่ 5.65 ล้านบาท, 3.45 ล้านบาท และ 230.48 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายและการให้บริการ

บริษัทฯ มีการแยกการรับรู้ต้นทุนขายและการให้บริการออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ 1) ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ 2) ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง และ 3) ต้นทุนจากการให้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้หลักของบริษัทฯ โดยต้นทุนการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้น จะสามารถรับรู้ต้นทุนขายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว ในขณะที่ต้นทุนจากการให้บริการตกแต่งห้องพักของลูกค้า และการให้เช่าห้องชุดหรือวิลล่าที่เข้าร่วมโครงการ Rental Pool Program ก็จะแยกการรับรู้ต้นทุนการให้บริการตามการรับรู้ของรายได้จากการขายให้บริการในแต่ละส่วน

สำหรับปี 2561, ปี 2562 และปี 2563 นั้น บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 102.05 ล้านบาท, 53.07 ล้านบาท และ 585.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.80, ร้อยละ 62.86 และ ร้อยละ 116.98 ของรายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามลำดับ ในขณะที่ต้นทุนจากการให้บริการตกแต่งของบริษัทฯ สำหรับปี 2561, ปี 2562 และปี 2563 จะอยู่ที่ 4.72 ล้านบาท, 2.1 ล้านบาท และ 0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.60, ร้อยละ 80.77 และร้อยละ 0 ของรายได้จากการบริการตกแต่งตามลำดับ

สำหรับต้นทุนจากการให้เช่าสำหรับปี 2561, ปี 2562 และปี 2563 จะอยู่ที่ 33.22 ล้านบาท, 12.68 ล้านบาท และ 7.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 242.13, ร้อยละ 154.63 และร้อยละ 202.83 ของรายได้จากการให้เช่าของบริษัทฯ ตามลำดับซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จข้างต้น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2561, ปี 2562 และปี 2563 นั้น บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นรวมอยู่ที่ 56.23 ล้านบาท, 27.37 ล้านบาท และ (88.64) ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.66, ร้อยละ 28.74 และ ร้อยละ (17.58) ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ

ในช่วงปี 2561 – 2563บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการเท่ากับ 93.93 ล้านบาท, 62.01 ล้านบาทและ 45.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.87, ร้อยละ 65.12 และร้อยละ 9.09 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการของบริษัทฯตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายส่วนใหญ่ในปี 2560 – 2562 จะเป็นค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าดำเนินการ การทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าในโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ในขณะที่ปี 2563 นั้น บริษัทมีค่าทำการตลาดลดลง มีผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2561– 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 100.69 ล้านบาท, 129.57 ล้านบาท และ 112.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.32, ร้อยละ 136.07 และ ร้อยละ 22.32 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการ สาเหตุหลัก ของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 มาจากการลดจำนวนพนักงานและการลดเงินเดือนพนักงาน เนื่องมาจากวิกฤตเศรษฐกิจจากสถานการณ์โควิด-19

กำไร (ขาดทุน) สุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในช่วงปี 2561 -2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 302.93 ล้านบาท, 421.21 ล้านบาท และ 374.48 ล้านบาท ตามลำดับ ผลขาดทุนสุทธิเนื่องมาจากจำนวนห้องชุดและวิลล่าที่อยู่ระหว่างการขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากช่วงปีก่อนหน้าเพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครง The Residence at Sheraton Phuket Grand Bay ที่มีการก่อสร้างล่าช้าค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากการตั้งสำรองการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ล่าช้า การตั้งสำรองด้อยค่าการขายโรงแรมซิกม่า รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา และการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ และมีภาระค่าใช้จ่ายในการของการจัดหาเงินและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 เป็นจำนวนมาก

(1) การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 2,887.92 ล้านบาท, 3,763.96 ล้านบาทและ 3,090.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลักที่ลดลงจากปี 2562 คือ ขายที่ดินไม้ขาว จังหวัดภูเก็ต

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมอยู่ที่ 2,287.2 ล้านบาท, 3,548.78 ล้านบาทและ 3,283.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีหนี้สินที่ลดลงหลัก ๆ จากการคืนเงินกู้ในส่วนของบริษัท คามิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ส่วนผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ 600.72 ล้านบาท, 179.18 ล้านบาทและ (192.85) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากปี 2562 มาจากเงินการขาดทุนสุทธิในปี 2563 ดังที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น

(2) การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 102.56 ล้านบาทเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการก่อสร้าง ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากการลงทุนเท่ากับ 65.06 ล้านบาท ซึ่งเงินสดสุทธิรับส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของโครงการ และการขายสำนักงานออฟฟิคที่อาคารเดอะเทรนดี้

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 8 ล้านบาท โดยเงินสดสุทธิรับส่วนใหญ่มาเงินกู้ระยะสั้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของเอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทได้ เนื่องจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

งบการเงินที่ได้รับการว่าจ้างให้ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

สถานการณ์ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

1. การขาดสภาพคล่องทางการเงิน และการผิดนัดชำระหนี้

   ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องและแผนธุรกิจของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งระบุว่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 374.49 ล้านบาท และ 411.08 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันเดียวกัน กลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นจำนวน 535.22 ล้านบาท และ 733.56 ล้านบาท ตามลำดับ ขาดทุนสะสมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 1,892.37 ล้านบาท และ 1,807.00 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของเจ้าของตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการติดลบจำนวน 192.86 ล้านบาท และ 107.49 ล้านบาท ตามลำดับ กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 102.56 ล้านบาท และ 67.74 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงถึงฐานะการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัทที่อ่อนแอและขาดสภาพคล่องของเงินสด เป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทผิดนัดชำระหนี้และถูกเร่งรัดให้ชำระหนี้สินที่คงค้างจากทั้งเจ้าหนี้เงินกู้ยืม และบริษัทคู่ค้า และยังส่งผลทำให้กลุ่มกิจการและบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างในโครงการปัจจุบันต่อได้

2. การถูกฟ้องร้องโดยเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น บริษัทคู่ค้า และลูกค้า

ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 50 และ 51 บริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันบางแห่ง ถูกฟ้องร้องโดยเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กิจการอื่น บริษัทคู่ค้า และลูกค้าจำนวนหนึ่ง เนื่องจากการผิดนัดชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น ผิดนัดชำระค่าสินค้าและบริการ และการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายตามลำดับ โดยจำนวนเงินที่ถูกฟ้องร้องรวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 1,437.10 ล้านบาท (กลุ่มกิจการได้ชำระหนี้สินจำนวน 490 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564) ซึ่งหลายคดีอยู่ในระหว่างการเจรจาประนอมหนี้

3. ความไม่แน่นอนในการจัดหาเงินทุน

ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องและแผนธุรกิจของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งระบุว่ากลุ่มกิจการมีหนี้สินที่จะถึงกำหนดชำระในเวลาอันใกล้อีกเป็นจำนวนมาก เช่น หุ้นกู้จำนวน 755 ล้านบาทที่จะถึงกำหนดชำระในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นจำนวน 107 ล้านบาท ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือนเมษายนถึงสิงหาคม พ.ศ. 2564 และด้วยสถานการณ์ปัจจุบัน กลุ่มกิจการยังไม่สามารถเพิ่มทุนได้ตามแผนธุรกิจเดิม และแผนการขายสินทรัพย์เพื่อนำมาชำระหนี้สินมีความล่าช้า จึงทำให้มีความไม่แน่นอนเป็นอย่างมากว่ากลุ่มกิจการและบริษัทจะสามารถจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาใช้ในการชำระคืนหนี้สินต่าง ๆ ได้ตามกำหนดชำระ

เนื่องจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามที่กล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์กัน และมีความเป็นไปได้ที่จะสะสมผลกระทบต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทเพิ่มมากขึ้น ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถสรุปได้ว่าการใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทยังคงมีความเหมาะสมหรือไม่

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

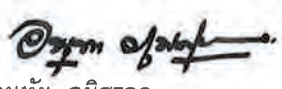
คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวได้

ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรณยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด



อนุทัย ภูมิสุรกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3873
กรุงเทพมหานคร
15 มีนาคม พ.ศ. 2564

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13	6,049,889	35,556,383	5,847,493	6,449,430
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	14	55,370	-	55,370	-
เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ)	14	-	10,187,414	-	10,187,414
ลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	15	37,317,620	38,867,493	37,317,620	126,473,302
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	16	-	-	-	-
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	17	82,173,025	119,438,067	82,173,025	119,438,067
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (สุทธิ)	18	2,428,342,165	3,013,317,084	1,362,648,698	1,971,859,825
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	19	40,977,292	50,734,674	37,086,772	46,844,154
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	20	-	352,788,234	-	234,450,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,594,915,361	3,620,889,349	1,525,128,978	2,515,702,192
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	21	21,271,113	1,975,694	21,271,113	1,975,694
ลูกหนี้อื่น - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	15	46,181,771	-	134,170,214	-
ลูกหนี้จากการร่วมทุน	22	100,000,000	-	100,000,000	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	22	180,965,038	-	140,569,850	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ)	23	-	-	231,999,960	468,949,010
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยมีการรับประกันรายได้					
ในระยะยาว/เงื่อนไขการรับซื้อคืน	24	58,659,995	58,659,995	58,659,995	58,659,995
อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	25	21,657,480	43,923,624	16,044,953	43,677,289
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	26	30,182,950	-	30,182,950	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	27	20,864,201	27,224,882	7,498,908	10,596,491
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	28	-	-	3,660,604	5,961,960
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		9,310,852	7,725,143	9,309,585	7,722,199
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	29	6,222,150	3,557,165	2,760,660	3,148,205
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		495,315,550	143,066,503	756,128,792	600,690,843
รวมสินทรัพย์		3,090,230,911	3,763,955,852	2,281,257,770	3,116,393,035

กรรมการ _____ กรรมการ _____

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	31	546,139,468	433,666,720	346,411,411	337,720,893
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	32	1,363,337,432	1,301,921,023	713,563,197	656,960,057
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	33	17,769,220	36,345,950	17,769,220	36,345,950
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	34	2,058,962	607,325	2,058,962	607,325
หุ้นกู้ (สุทธิ)	35	755,000,000	733,494,784	755,000,000	733,494,784
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	36	404,057,825	410,294,031	390,465,725	399,434,431
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	37	872,779	542,080	872,779	542,080
ประมาณหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	38	7,129,095	7,129,095	7,129,095	7,129,095
เงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อย	39	-	167,000,000	-	167,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	40	33,770,167	357,875,646	25,420,847	357,734,847
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	20	-	6,805,836	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,130,134,948	3,455,682,490	2,258,691,236	2,696,969,462
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	33	1,201,967	16,081,491	1,201,967	16,081,491
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	34	28,630,254	425,508	28,630,254	425,508
รายได้รับล่วงหน้า		94,130,275	94,130,275	94,130,275	94,130,275
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	28	22,894,225	10,808,149	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	41	6,096,985	7,650,602	6,096,985	7,650,602
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		152,953,706	129,096,025	130,059,481	118,287,876
รวมหนี้สิน		3,283,088,654	3,584,778,515	2,388,750,717	2,815,257,338
ส่วนของเจ้าของ					
ทุนเรือนหุ้น	42				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 8,499,575,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท (พ.ศ. 2562 : หุ้นสามัญ 4,499,775,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท)		4,249,787,500	2,249,887,500	4,249,787,500	2,249,887,500
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 3,999,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท		1,999,900,000	1,999,900,000	1,999,900,000	1,999,900,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น		(300,385,000)	(300,385,000)	(300,385,000)	(300,385,000)
ขาดทุนสะสม		(1,892,366,673)	(1,520,341,385)	(1,807,001,825)	(1,398,382,967)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	43	(6,122)	3,664	(6,122)	3,664
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		(192,857,795)	179,177,279	(107,492,947)	301,135,697
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		52	58	-	-
รวมส่วนของเจ้าของ		(192,857,743)	179,177,337	(107,492,947)	301,135,697
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ		3,090,230,911	3,763,955,852	2,281,257,770	3,116,393,035

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์		500,610,412	84,418,635	500,610,412	84,418,635
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง		-	2,597,193	-	2,597,193
รายได้จากการให้บริการ		3,525,476	8,202,381	3,525,476	8,202,381
ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์		(585,623,865)	(53,070,040)	(585,623,865)	(53,070,040)
ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง		-	(2,101,648)	-	(2,101,648)
ต้นทุนจากการให้บริการ		(7,157,611)	(12,675,706)	(7,157,611)	(12,675,706)
กำไรขั้นต้น		(88,645,588)	27,370,815	(88,645,588)	27,370,815
รายได้ดอกเบี้ย		34,574,181	2,814,992	34,551,592	2,713,241
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายบริษัทย่อย		166,297,902	-	(30,449,850)	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		22,731,116	-	22,731,116	-
รายได้อื่น (สุทธิ)		5,594,936	821,480	5,325,296	824,992
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน (สุทธิ)		1,293,574	(180,604)	321,378	508,396
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		141,846,121	30,826,683	(56,166,056)	31,417,444
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ		(45,829,479)	(62,007,524)	(41,212,878)	(52,779,651)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(112,532,833)	(129,569,256)	(103,074,369)	(119,257,567)
ต้นทุนทางการเงิน (สุทธิ)	45	(324,674,249)	(243,560,546)	(204,930,383)	(216,045,891)
ขาดทุนจากประมาณการค่าปรับส่งมอบงานล่าช้า	38	-	(7,129,095)	-	(7,129,095)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	22	(17,814,962)	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		(500,851,523)	(442,266,421)	(349,217,630)	(395,212,204)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(359,005,402)	(411,439,738)	(405,383,686)	(363,794,760)
ภาษีเงินได้	46	(15,480,269)	(9,764,044)	(5,695,549)	(7,128,630)
ขาดทุนสำหรับปี		(374,485,671)	(421,203,782)	(411,079,235)	(370,923,390)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		3,627,447	(425,089)	3,627,447	(425,089)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน		(725,489)	85,018	(725,489)	85,018
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		2,901,958	(340,071)	2,901,958	(340,071)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		(12,233)	-	(12,233)	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเผื่อขาย		-	3,627	-	3,627
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่กำไรหรือขาดทุน		2,447	(725)	2,447	(725)
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน - สุทธิจากภาษี		(9,786)	2,902	(9,786)	2,902
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		2,892,172	(337,169)	2,892,172	(337,169)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(371,593,499)	(421,540,951)	(408,187,063)	(371,260,559)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(374,485,665)	(421,203,782)	(411,079,235)	(370,923,390)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(6)	-	-	-
		(374,485,671)	(421,203,782)	(411,079,235)	(370,923,390)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(371,593,493)	(421,540,951)	(408,187,063)	(371,260,559)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(6)	-	-	-
		(371,593,499)	(421,540,951)	(408,187,063)	(371,260,559)
ขาดทุนต่อหุ้น	47				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		(0.094)	(0.105)	(0.103)	(0.093)

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม							
					องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ				
					กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
	หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว บาท	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น บาท	ขาดทุนสะสม บาท	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเผื่อขาย บาท	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ บาท	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม บาท	รวม บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,098,797,532)	762	-	762	-	600,718,230
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของสำหรับปี									
เพิ่มทุนในส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	-	58	58
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	(421,203,782)	2,902	-	2,902	-	(421,200,880)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		-	-	(340,071)	-	-	-	-	(340,071)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,520,341,385)	3,664	-	3,664	58	179,177,337
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - ตามที่แสดงไว้		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,520,341,385)	3,664	-	3,664	58	179,177,337
ผลกระทบของการนำมาตรฐานบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก	7	-	-	(441,581)	(3,664)	3,664	-	-	(441,581)
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - ปรับปรุงใหม่		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,520,782,966)	-	3,664	3,664	58	178,735,756
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของสำหรับปี									
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	(374,485,665)	-	(9,786)	(9,786)	(6)	(374,495,457)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		-	-	2,901,958	-	-	-	-	2,901,958
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,892,366,673)	-	(6,122)	(6,122)	52	(192,857,743)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
					องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ			
					กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น			
	หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว บาท	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น บาท	ขาดทุนสะสม บาท	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเผื่อขาย บาท	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ บาท	รวม บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,027,119,506)	762	-	762	672,396,256
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของสำหรับปี							-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	(370,923,390)	2,902	-	2,902	(370,920,488)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		-	-	(340,071)	-	-	-	(340,071)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,398,382,967)	3,664	-	3,664	301,135,697
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - ตามที่แสดงไว้		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,398,382,967)	3,664	-	3,664	301,135,697
ผลกระทบของการนำมาตรฐานบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก	7	-	-	(441,581)	(3,664)	3,664	-	(441,581)
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - ปรับปรุงใหม่		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,398,824,548)	-	3,664	3,664	300,694,116
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของสำหรับปี								
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	(411,079,235)	-	(9,786)	(9,786)	(411,089,021)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		-	-	2,901,958	-	-	-	2,901,958
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		1,999,900,000	(300,385,000)	(1,807,001,825)	-	(6,122)	(6,122)	(107,492,947)

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(359,005,402)	(411,439,738)	(405,383,686)	(363,794,760)
รายการปรับปรุง					
ค่าเสื่อมราคา	25, 26	9,028,520	4,981,244	8,983,673	4,979,688
ค่าตัดจำหน่าย	27	6,360,681	6,063,663	3,097,583	3,113,464
ค่าเผื่อสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของ					
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	18	129,430,602	-	129,430,602	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	23	-	-	2,499,350	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	25	722,681	19	722,681	19
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์		365,315	(9,999)	365,315	(9,999)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(22,731,116)	-	(22,731,116)	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า					
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น/เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ)		(3,846)	-	(3,846)	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายบริษัทย่อย		(166,297,902)	-	30,449,850	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	22	17,814,962	-	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		3,114,460	4,144,863	3,114,460	3,394,863
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน (กลับรายการ)	37	330,699	(4,072,440)	330,699	(4,072,440)
ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	38	-	7,129,095	-	7,129,095
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	41	2,073,830	2,134,548	2,073,830	2,134,548
ค่าเผื่อเงินมัดจำซื้อที่ดินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน	29	-	11,375,250	-	11,375,250
รายได้ดอกเบี้ย		(34,574,181)	(2,814,992)	(34,551,592)	(2,713,241)
ต้นทุนทางการเงิน (สุทธิ)	45	324,674,249	243,560,546	204,930,383	216,045,891
		(88,696,448)	(138,947,941)	(76,671,814)	(122,417,622)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน					
- ลูกหนี้อื่น		(3,754,758)	(8,783,904)	(13,637,392)	(91,389,368)
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		37,265,042	37,313,677	37,265,042	37,313,677
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา		(11,133,466)	(1,098,089,537)	1,856,796	(149,532,879)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		9,757,382	(12,749,775)	9,757,382	(8,859,255)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(2,664,985)	176,564,565	387,545	176,983,525
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		72,508,927	51,937,612	62,507,070	13,815,942
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		(6,236,206)	144,123,595	(8,968,706)	133,263,995
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		25,894,821	(8,415,872)	17,686,000	(8,519,927)
- ผลประโยชน์พนักงานจ่าย		-	(8,526,000)	-	(8,526,000)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยรับ					
และต้นทุนทางการเงินจ่าย		32,940,309	(865,573,580)	30,181,923	(27,867,912)
ดอกเบี้ยรับ		69,177	225,988	46,588	124,237
ต้นทุนทางการเงินจ่าย		(129,869,685)	(170,960,372)	(92,263,933)	(151,677,108)
จ่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย		(5,702,945)	(870,283)	(5,704,622)	(869,266)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(102,563,144)	(1,037,178,247)	(67,740,044)	(180,290,049)

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น)		(19,295,419)	324,306	(19,295,419)	324,306
เงินสดรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		137,062	-	137,062	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในตั๋วเงินรับ	14	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
เงินสดรับจากตั๋วเงินรับ	14	10,000,000	40,000,000	10,000,000	40,000,000
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับล่วงหน้าจากตั๋วเงินรับ	14	-	2,008,907	-	2,008,907
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	25	(1,256,581)	(7,832,958)	(1,055,124)	(7,608,907)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์		38,470,406	10,000	38,470,406	10,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	27	-	(15,555,115)	-	(5,700,383)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	23	-	-	-	(236,599,810)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		37,000,000	-	37,000,000	2,499,850
เงินสดรับจากเงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อย	39	-	167,000,000	-	167,000,000
เงินสดจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในการร่วมค้า	22	-	-	(6,120,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		65,055,468	175,955,140	59,136,925	(48,066,037)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า		(7,505,209)	(904,022)	(7,505,209)	(904,022)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30.3	52,110,000	49,000,000	52,110,000	49,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30.3	(22,200,000)	(101,300,000)	(22,200,000)	(101,300,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	32	65,000,000	1,423,135,678	65,000,000	740,300,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	32	(50,370,000)	(292,277,541)	(50,370,000)	(291,995,459)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้น	32	(11,350,005)	(69,685,692)	(11,350,005)	(47,225,876)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	33	1,540,000	-	1,540,000	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	33	(35,095,959)	(90,363,522)	(35,095,959)	(90,363,522)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	33	(1,522,645)	(2,280,000)	(1,522,645)	(2,280,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	35	42,200,000	160,000,000	42,200,000	160,000,000
จ่ายคืนหุ้นกู้	35	(23,200,000)	(184,000,000)	(23,200,000)	(184,000,000)
เงินสดจ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	35	(1,605,000)	(8,129,860)	(1,605,000)	(8,129,860)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน (สุทธิ)		-	58	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		8,001,182	883,195,099	8,001,182	223,101,261

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		(29,506,494)	21,971,992	(601,937)	(5,254,825)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือต้นปี		35,556,383	13,626,190	6,449,430	11,704,255
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี (รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย)	20	6,049,889	35,598,182	5,847,493	6,449,430
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสด					
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	31	23,818,950	25,806,502	3,926,884	4,215,297
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์	31	5,845,103	23,840	611,681	-
เจ้าหนี้จากการสัญญาเช่าทางการเงิน		-	255,808	-	255,808
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้วยตั๋วเงินรับ	14, 35	-	40,000,000	-	40,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	350,000,000	-	350,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	20	-	352,788,234	-	234,450,000
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	20	-	(6,805,836)	-	-
โอนเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่น	32, 40	-	350,000,000	-	350,000,000
ปรับปรุงสิ่งตอบแทนที่คาดว่าต้องจ่ายของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง	18	(130,844,166)	-	(130,844,166)	-
ลูกหนี้จากการร่วมทุน	22	100,000,000	-	100,000,000	-
เงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อยโอนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	22	(167,000,000)	-	(167,000,000)	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	26	30,182,950	-	30,182,950	-
อาคารและอุปกรณ์โอนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25	16,633,253	-	16,633,253	-
โอนสินทรัพย์เพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	32	5,000,000	-	5,000,000	-
โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพื่อหักกลบหนี้สินหมุนเวียนอื่น	18	350,000,000	-	350,000,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายโอนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	22	(352,788,234)	-	-	-
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายโอนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	22	6,805,836	-	-	-

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้นที่ 18 โซนเอ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า "กลุ่มกิจการ"

กลุ่มกิจการประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายและการดำเนินธุรกิจด้านการบริหารจัดการ Condotel

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2564

2 อัตราส่วนของส่วนของเจ้าของต่อทุนชำระแล้ว

กลุ่มกิจการมีส่วนของเจ้าของติดลบเท่ากับร้อยละ 11.35 ของทุนชำระแล้วที่หักส่วนต่ำมูลค่าหุ้น ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นอัตราส่วนทางการเงินที่ส่วนของเจ้าของมีค่าน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วที่หักส่วนต่ำมูลค่าหุ้น และเป็นเหตุให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยยังคงใช้มาตรการดำเนินการเพื่อเตือนผู้ลงทุนโดยการขึ้นเครื่องหมาย C (Caution) บนหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่องจากวันที่เริ่มประกาศขึ้นเครื่องหมาย C เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ทั้งนี้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง มาตรการดำเนินการกรณีบริษัทจดทะเบียนมีเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินธุรกิจ พ.ศ. 2561 อนึ่ง บริษัทได้ดำเนินการจัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลและชี้แจงแนวทางแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวและแผนธุรกิจต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัญหาผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโคโรน่า 2019 ทำให้การดำเนินธุรกิจหยุดชะงักไปทั่วโลก ส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทในการแก้ไขเครื่องหมาย "C" จากการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้บริษัทดำเนินการแก้ไขเกณฑ์เครื่องหมาย "C" โดยการจัดหาผู้ร่วมลงทุน การขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาบางส่วน และขายที่ดินบางโครงการของบริษัทให้เสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2565 เพื่อนำผลกำไรไปหักขาดทุนสะสมให้ลดน้อยลง และทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของกลุ่มกิจการตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

3 การดำเนินงานต่อเนื่องและแผนธุรกิจ

กลุ่มกิจการประสบผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 4 ปี โดยงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีจำนวน 374.49 ล้านบาท และ 411.08 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : จำนวน 421.20 ล้านบาท และ 370.92 ล้านบาท ตามลำดับ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 535.22 ล้านบาท และ 733.56 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : สินทรัพย์หมุนเวียนมากกว่าหนี้สินหมุนเวียนในงบการเงินรวมจำนวน 165.21 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนในงบการเงินเฉพาะกิจการ 181.27 ล้านบาท) ขาดทุนสะสมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 1,892.37 ล้านบาท และ 1,807.00 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : จำนวน 1,520.34 ล้านบาท และ 1,398.38 ล้านบาท ตามลำดับ) ส่วนของเจ้าของตามงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการติดลบจำนวน 192.86 ล้านบาท และ 107.49 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : ส่วนของเจ้าของตามงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการจำนวน 179.18 ล้านบาท และ 301.14 ล้านบาท ตามลำดับ) กระแสเงินสดจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการติดลบจำนวน 102.56 ล้านบาท และ 67.74 ล้านบาท ตามลำดับ และจากผลดังกล่าวทำให้ส่วนของเจ้าของติดลบเท่ากับร้อยละ 11.35 ของทุนชำระแล้วที่หักส่วนต่ำมูลค่าหุ้น ซึ่งทำให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศขึ้นเครื่องหมาย C บนหลักทรัพย์ของบริษัทตามที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 2

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

3 การดำเนินงานต่อเนื่องและแผนธุรกิจ (ต่อ)

จากปัญหาการดำเนินงานที่ประสบผลขาดทุนอย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 4 ปี การขาดสภาพคล่องของกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการ การมีส่วนของเจ้าของติดลบ การมีหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน การผิดนัดชำระหนี้และไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและจากกิจการอื่น การประกาศขึ้นเครื่องหมาย C บนหลักทรัพย์ของบริษัท และผลกระทบจากการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (หมายเหตุ 4) ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีหนี้สินและภาระผูกพันซึ่งเกิดจากการพัฒนาโครงการ การกู้ยืมเงิน รวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ที่ต้องชำระเพื่อให้กิจการดำเนินต่อไปได้จำนวนมาก และหนี้สินเหล่านี้เป็นส่วนที่ผิดนัดชำระ และส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในระยะเวลาอันใกล้ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและจากกิจการอื่นที่ผิดนัดชำระ

1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐจำนวน 32.54 ล้านเหรียญสหรัฐหรือเทียบเท่า 982.83 ล้านบาท มีหลักประกัน ได้แก่ ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาบางส่วนของกลุ่มกิจการ หุ้นของบริษัทในกลุ่มกิจการ การค้ำประกันโดยบริษัทในกลุ่มกิจการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ที่ถึงกำหนดชำระแล้วในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืม (Forbearance Grace Period Extension) กับผู้ให้กู้เป็นระยะเวลา 1 ปี เป็นวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (Extended Maturity Date) แต่กลุ่มกิจการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญที่อยู่ในการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระได้ กลุ่มกิจการจึงได้รับหนังสือทวงถามหนี้จากผู้ให้กู้ทั้งหมด 2 ครั้ง และคำฟ้องศาล โดยระบุให้กลุ่มกิจการชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่าย ค่าส่วนต่างเพิ่มเติม (redemption premium) และค่าปรับผิดนัดชำระรวมทั้งสิ้น 39.54 ล้านเหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 1,192.49 ล้านบาท ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 51 อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการเจรจาขอทำสัญญาประนอมหนี้เพื่อชำระเงินต้น ดอกเบี้ยค้างจ่าย และค่าส่วนต่างเพิ่มเติมบางส่วน และขยายระยะเวลาสำหรับหนี้สินส่วนที่เหลือไปอีก 6 เดือนนับจากวันที่ชำระหนี้บางส่วน

2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น จำนวน 200 ล้านบาท ซึ่งมีหลักประกันเป็นที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่จังหวัดภูเก็ต กลุ่มกิจการผิดนัดชำระดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญาเงินกู้ตั้งแต่เดือน เมษายน พ.ศ. 2563 โดยในวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้รับหมายศาลจากเจ้าหนี้เงินกู้รายดังกล่าวให้ชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยค้างจ่าย และค่าเสียหายเป็นจำนวน 207.97 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดชำระในอัตราร้อยละ 21 ต่อปีของเงินต้นนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

- เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในระยะเวลาอันใกล้

1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น จำนวน 107 ล้านบาท ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือนมกราคมและสิงหาคม พ.ศ. 2564 โดยบางส่วนมีหลักประกันเป็นที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่จังหวัดชลบุรี

2) หุ้นกู้ จำนวน 755 ล้านบาท ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2564 โดยมีหลักประกันเป็นที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่จังหวัดภูเก็ต ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและเพื่อขายที่จังหวัดชลบุรี หลักทรัพย์ของกรรมการของบริษัท และเงินฝากในบัญชีธนาคาร

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

3 การดำเนินงานต่อเนื่องและแผนธุรกิจ (ต่อ)

จากหนี้สินที่กล่าวข้างต้น กลุ่มกิจการมีแผนธุรกิจเพื่อขอเจรจาขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น รวมถึงการเพิ่มทุนของบริษัท การหาแหล่งเงินทุนใหม่ การจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและส่วนได้เสียในเงินลงทุนในการร่วมค้า การโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนของโครงการระหว่างการพัฒนาให้กับผู้ซื้อ และรวมถึงการจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เหลือของกลุ่มกิจการ รายละเอียดของแผนธุรกิจมีดังต่อไปนี้

1) การเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่พัทยาเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และนำเงินที่ได้มาชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินบางส่วนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 51 โดยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่พัทยาส่วนนี้ เป็นส่วนที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 32 ซึ่งกลุ่มกิจการอยู่ในระหว่างการเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือกับสถาบันการเงินดังกล่าว

2) การขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ผิดนัดชำระจากกิจการอื่นจำนวน 200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564 เจ้าหนี้เงินกู้ยืมได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องคดีดังกล่าวออกจากระบบความของศาลเนื่องจากเห็นว่าคดีมีทางตกลงกันได้ และไม่ประสงค์จะดำเนินคดีกับบริษัทและกิจการร่วมค้าอีกต่อไป โดยวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2564 ศาลได้พิจารณานัดไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2564 ทั้งนี้กลุ่มกิจการมีแผนที่จะจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและส่วนได้เสียในเงินลงทุนในการร่วมค้า เพื่อชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่ค้างจ่ายทั้งหมด

3) การขยายระยะเวลาครบกำหนดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น จำนวน 105 ล้านบาท ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือนมกราคม พ.ศ. 2564 โดยมีหลักประกันเป็นที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่จังหวัดชลบุรี กลุ่มกิจการและผู้ให้กู้ตกลงขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระไปอีก 3 เดือน เป็นเดือนเมษายน พ.ศ. 2564

4) การพิจารณาการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท

กลุ่มกิจการมีแผนที่จะเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Private Placement : PP) โดยคาดว่าจะได้เงินเพิ่มทุนไม่น้อยกว่า 300 ล้านบาท ภายในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2564 ทั้งนี้บริษัทดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 42

5) การหาแหล่งเงินทุนใหม่

กลุ่มกิจการมีแผนที่จะจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่จากสถาบันการเงิน ส่วนหนึ่งเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการที่จะถึงกำหนดชำระในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2564 และอีกส่วนหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนในการดำเนินการก่อสร้างโครงการปัจจุบันของกลุ่มกิจการ

6) การจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและส่วนได้เสียในเงินลงทุนในการร่วมค้า

กลุ่มกิจการมีแผนที่จะจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาบางส่วนภายในปีพ.ศ. 2564 และส่วนได้เสียในเงินลงทุนในการร่วมค้าภายในไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2564

3 การดำเนินงานต่อเนื่องและแผนธุรกิจ (ต่อ)

7) ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการ White Sand Beach ในส่วนที่พักอาศัยอาคารชุด : พัทยา

กลุ่มกิจการมีแผนที่จะขายห้องชุดที่เหลือทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 4 ของปีพ.ศ. 2564 โดยมีกลยุทธ์ในการเร่งยอดขายที่หลายหลาก เช่น การทำแผนประชาสัมพันธ์โครงการโดยเน้นลูกค้าต่างชาติ การใช้นายหน้าช่วยหาลูกค้า และการปรับราคาขายให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีห้องชุดคงเหลือเป็นจำนวน 10 ห้อง จากจำนวนทั้งหมด 196 ห้อง (พ.ศ. 2562 : 20 ห้อง)

8) ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

8.1) โครงการ White Sand Beach ในส่วนบ้านพักอาศัย : พัทยา

โครงการนี้เป็นโครงการบ้านพักตากอากาศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีบ้านพักอาศัยคงเหลือจำนวน 6 หลัง จากจำนวนทั้งหมด 34 หลัง (พ.ศ. 2562 : 8 หลัง) กลุ่มกิจการมีแผนที่จะขายบ้านพักตากอากาศที่เหลือทั้งหดภายในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2564

8.2) โครงการ The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay : ภูเก็ต

กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนของโครงการให้กับผู้ซื้อได้ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของ ปี พ.ศ. 2564 โดยโครงการมีกำหนดสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการภายในปี พ.ศ. 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ห้องชุดจำนวน 60 ห้อง คิดเป็นมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด 1,174.67 ล้านบาท จากจำนวนทั้งหมด 107 ห้อง ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว (พ.ศ. 2562 : 66 ห้อง คิดเป็นมูลค่าทั้งหมด 1,325.24 ล้านบาท)

8.3) โครงการ Club Med Krabi Resort and Residences : กระบี่

ปัจจุบันห้องตัวอย่างของโครงการดำเนินการสร้างเสร็จสิ้นแล้ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีห้องชุดที่ลูกค้าทำสัญญาจองแล้วจำนวน 39 ห้อง และห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 5 ห้อง คิดเป็นมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด 783.91 ล้านบาท จากจำนวนทั้งหมด 64 ห้อง (พ.ศ. 2562 : มีห้องชุดที่ลูกค้าทำสัญญาจองแล้วจำนวน 48 ห้อง และห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 5 ห้อง คิดเป็นมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด 931.61 ล้านบาท จากจำนวนทั้งหมด 64 ห้อง) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มกิจการขาดเงินทุนหมุนเวียน ผู้บริหารของกลุ่มกิจการจึงมีแผนที่จะดำเนินการขายโครงการนี้ภายในไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2564

เนื่องจากมีความไม่แน่นอนอย่างมากที่กลุ่มกิจการจะสามารถขอขยายระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น การเพิ่มทุนของบริษัท การหาแหล่งเงินทุนใหม่ การจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและส่วนได้เสียในเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า การโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนของโครงการระหว่างการพัฒนาให้กับผู้ซื้อ และการจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เหลือของกลุ่มกิจการ ดังนั้นความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเรื่องที่กล่าวมาข้างต้น

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

4 เหตุการณ์สำคัญระหว่างปีที่รายงาน

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า *2019*

เมื่อต้นปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 ("การระบาดของ COVID-19") ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เนื่องด้วยมาตรการป้องกันการระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในหลายพื้นที่ ซึ่งมีทั้งการควบคุมการจัดกิจกรรมต่าง ๆ และจำกัดการเดินทาง จึงส่งผลให้กลุ่มกิจการไม่สามารถจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการโฆษณาได้ รวมถึงที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาอยู่ในพื้นที่ที่มีการแพร่ระบาดรุนแรงจนต้องปิดพื้นที่ ส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถเดินทางเข้าเยี่ยมชมโครงการ ผู้รับเหมาไม่สามารถเข้าพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน ดังนั้นยอดจองและยอดโอนบ้านพักอาศัยจึงลดลงจำนวน 8.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.37 เมื่อเทียบกับปีก่อนในระยะเวลาเดียวกัน นอกจากนี้กลุ่มพันธมิตรต่างชาติที่มีศักยภาพของกิจการก็ไม่สามารถเดินทางมาเจรจา และเยี่ยมชมโครงการในประเทศไทยได้ ส่งผลให้การหาพันธมิตรเพื่อร่วมทุนมีความล่าช้า ซึ่งกลุ่มกิจการได้ให้ความใส่ใจกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 เป็นพิเศษ กลุ่มกิจการจึงได้มีมติให้เพิ่มทุนของบริษัทโดยเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (PP) ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 42 กลุ่มกิจการยังคงมีแผนสำรองในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่มิใช่ธนาคารพาณิชย์ (Non-banking financial institutions) และธนาคารพาณิชย์ (Banking financial Institutions) เมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวมีนโยบายกลับมาให้สินเชื่อหลังสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ในประเทศดีขึ้น

5 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเงินลงทุนระยะสั้นซึ่งใช้มูลค่ายุติธรรมตามที่อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

6.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินได้กำหนดหลักการใหม่ในการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน ให้แนวทางปฏิบัติสำหรับการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และให้ทางเลือกกิจการในการเลือกถือปฏิบัติการบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบจากความแตกต่างในหลักการรับรู้รายการระหว่างรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง (Accounting mismatch) และให้แนวปฏิบัติในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่ออกโดยกิจการว่าเป็นหนี้สินหรือทุน และกำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในรายละเอียด

หลักการใหม่ในการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น กิจการต้องพิจารณาจากทั้ง ก) โมเดลธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์ทางการเงิน และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ซึ่งการจัดประเภทนั้นจะมีผลต่อการวัดมูลค่าของรายการสินทรัพย์ทางการเงินด้วย หลักการใหม่ยังรวมถึงการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรวมทั้งสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ซึ่งกิจการจะต้องพิจารณารับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 7

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 7

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง (ต่อ)

6.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

ค) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้** ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเงินได้ของเงินปันผลจากตราสารทุน ให้รับรู้ภาษีเงินได้โดยให้สอดคล้องกับการรับรู้รายการหรือเหตุการณ์ในอดีตที่ทำให้เกิดกำไรที่นำมาจัดสรรเงินปันผล

ง) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน (การแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์)** ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการบัญชีสำหรับกรณีที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ โดยเมื่อการเปลี่ยนแปลงโครงการได้เกิดขึ้น กลุ่มกิจการจะต้องใช้ข้อสมมติที่เป็นปัจจุบัน ณ วันที่ที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ ในการคำนวณต้นทุนบริการในปัจจุบันและดอกเบี้ยสุทธิสำหรับระยะเวลาที่เหลือของรอบระยะเวลารายงานภายหลังการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

จ) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม** ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าหากสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่เกิดจากเงินที่กู้มาโดยเฉพาะนั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ยอดคงเหลือของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะดังกล่าว กลุ่มกิจการต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์ทั่วไปด้วย

ฉ) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ส่วนได้เสียระยะยาวในบริษัทร่วมและการร่วมค้า)** ได้อธิบายให้ชัดเจนยิ่งขึ้นเกี่ยวกับส่วนได้เสียระยะยาวในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งโดยเนื้อหาแล้วถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น แต่ไม่ได้นำวิธีส่วนได้เสียมาถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ก่อนรับรู้การปันส่วนผลขาดทุนและการด้อยค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ช) **การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ** ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า เมื่อกิจการได้มาซึ่งการควบคุมของธุรกิจที่เป็นการดำเนินงานร่วมกัน ที่ถือเป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ ส่วนได้เสียเดิมที่มีอยู่ก่อนหน้าจะถูกวัดมูลค่าใหม่

ฌ) **การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน** ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า เมื่อกิจการได้มาซึ่งการควบคุมร่วมของธุรกิจที่เป็นการดำเนินงานร่วมกัน ส่วนได้เสียเดิมที่มีอยู่ก่อนหน้าจะต้องไม่วัดมูลค่าใหม่

6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง (ต่อ)

6.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

ญ) **การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้** ได้อธิบายวิธีการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันในกรณีที่มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กิจการต้องสมมติว่าหน่วยงานจัดเก็บภาษีจะตรวจสอบวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน และมีความรู้เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอย่างครบถ้วน โดยไม่นำเหตุผลว่าจะตรวจพบหรือไม่มาเป็นข้อในการพิจารณา
- หากกลุ่มกิจการสรุปว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีจะยอมรับวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน กลุ่มกิจการต้องสะท้อนผลกระทบของความไม่แน่นอนในการคำนวณบัญชีภาษีเงินได้ด้วย
- กลุ่มกิจการต้องประเมินการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เคยอ้างอิงในการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการมีการเปลี่ยนแปลงไป หรือข้อมูลใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ ค) ถึง ญ) ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

6.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันมีดังนี้

ก) **การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน** เพิ่มเติมหลักการใหม่และแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

- การวัดมูลค่า ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์การวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- เรื่องกิจการที่เสนอรายงานอาจเป็นกิจการเดียวหรือส่วนของกิจการหรือประกอบด้วยกิจการมากกว่า 1 แห่ง ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นกิจการตามกฎหมาย และ
- การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินรวมทั้งได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง (ต่อ)

6.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

กลุ่มกิจการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันมีดังนี้ (ต่อ)

ข) **การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ** ได้ให้คำนิยามของ "ธุรกิจ" ใหม่ ซึ่งกำหนดให้การได้มาซึ่งธุรกิจต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำมารวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต รวมทั้งปรับปรุงคำนิยามของ "ผลผลิต" โดยให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องการอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุนออกไป

ค) **การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน** ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (Interbank offer rates - IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใด ๆ นั้น

ง) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด** ปรับปรุงคำนิยามของ " ความมีสาระสำคัญ" โดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิด และอธิบายถึงการนำความมีสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้นในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1

ผู้บริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

6.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันมีดังนี้

ก) **การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า** เกี่ยวกับแนวผ่อนปรนในทางปฏิบัติกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่เข้าเงื่อนไขที่กำหนดซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง (เช่น การทดแทนอัตรา THBFIX ด้วยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงใหม่ซึ่งเป็นผลมาจากการยกเลิก LIBOR) ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุงซึ่งสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย เพื่อคิดลดค่าเช่าจ่ายที่เปลี่ยนแปลงไป โดยอนุญาตให้ถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ กลุ่มกิจการและบริษัทเลือกที่จะไม่นำแนวผ่อนปรนดังกล่าวมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานปีปัจจุบัน

ผู้บริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก

หมายเหตุนี้อธิบายถึงผลกระทบจากการที่กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (TAS 32) เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (TFRS 7) เรื่อง และการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยนโยบายการบัญชีใหม่ที่นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 8.5 8.11 และ 8.12

กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำนโยบายการบัญชีใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เป็นดังนี้

		งบการเงินรวม			
		31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	TFRS 9 และ TAS 32	TFRS 16	1 มกราคม พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ก	-	200,818	-	200,818
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	ก	-	9,986,596	-	9,986,596
เงินลงทุนระยะสั้น	ก	10,187,414	(10,187,414)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	ข, ค	-	-	36,013,859	36,013,859
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	ข, ค	43,923,624	-	(2,159,279)	41,764,345
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		54,111,038	-	33,854,580	87,965,618
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ข, ค	607,325	-	1,956,094	2,563,419
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	ข, ค	425,508	-	32,340,067	32,765,575
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		1,032,833	-	34,296,161	35,328,994
ส่วนของเจ้าของ					
ขาดทุนสะสม		(1,520,341,385)	-	(441,581)	(1,520,782,966)

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	TFRS 9 และ TAS 32	TFRS 16	1 มกราคม พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ก	-	200,818	-	200,818
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	ก	-	9,986,596	-	9,986,596
เงินลงทุนระยะสั้น	ก	10,187,414	(10,187,414)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	ข, ค	-	-	36,013,859	36,013,859
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	ข, ค	43,677,289	-	(2,159,279)	41,518,010
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		53,864,703	-	33,854,580	87,719,283
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ข, ค	607,325	-	1,956,094	2,563,419
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	ข, ค	425,508	-	32,340,067	32,765,575
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		1,032,833	-	34,296,161	35,328,994
ส่วนของเจ้าของ					
ขาดทุนสะสม		(1,398,382,967)	-	(441,581)	(1,398,824,548)

หมายเหตุ

ก) การจัดประเภทและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินใหม่ (หมายเหตุ 7.1)

ข) การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 (หมายเหตุ 7.2)

ค) การโอนจัดประเภทใหม่ในสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (หมายเหตุ 7.2)

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.1 เครื่องมือทางการเงิน

ผลกระทบต่อส่วนของเจ้าของของกลุ่มกิจการและบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

		งบการเงินรวม - ส่วนของเจ้าของ		
	หมายเหตุ	สำรองมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย บาท	สำรองมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI บาท	ผลกระทบต่อขาดทุนสะสม บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (ตามที่รายงานไว้เดิม)		**3,664**	**-**	**1,520,341,385**
การจัดประเภทใหม่ของตราสารทุนจากเงินลงทุนเผื่อขายเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI	ก	(3,664)	3,664	-
ผลกระทบรวม		**(3,664)**	**3,664**	**-**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ		**-**	**3,664**	**1,520,341,385**

		งบการเงินเฉพาะกิจการ - ส่วนของเจ้าของ		
	หมายเหตุ	สำรองมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย บาท	สำรองมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI บาท	ผลกระทบต่อกำไรสะสม บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (ตามที่รายงานไว้เดิม)		**3,664**	**-**	**1,398,382,967**
การจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนเผื่อขายเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI	ก	(3,664)	3,664	-
ผลกระทบรวม		**(3,664)**	**3,664**	**-**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ		**-**	**3,664**	**1,398,382,967**

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.1 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติ TFRS 9 เป็นครั้งแรก) ผู้บริหารได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และจัดประเภทรายการเครื่องมือทางการเงินตาม TFRS 9 ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	35,556,383	35,556,383
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	1,975,694	1,975,694
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย			
(เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ))	200,818	9,986,596	10,187,414
ลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	-	1,497,361	1,497,361
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	830,290	830,290
	200,818	49,846,324	50,047,142

	งบการเงินรวม	
	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
	บาท	บาท
หนี้สินทางการเงิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	422,980,103	422,980,103
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	1,301,921,023	1,301,921,023
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	52,427,441	52,427,441
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	35,328,994	35,328,994
หุ้นกู้ (สุทธิ)	733,494,784	733,494,784
	2,546,152,345	2,546,152,345

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.1 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	6,449,430	6,449,430
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	1,975,694	1,975,694
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ))	200,818	9,986,596	10,187,414
ลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	-	89,163,170	89,163,170
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	461,330	461,330
	200,818	108,036,220	108,237,038

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
	พันบาท	พันบาท
หนี้สินทางการเงิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	328,426,601	328,426,601
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	656,960,057	656,960,057
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	52,427,441	52,427,441
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	35,328,994	35,328,994
หุ้นกู้ (สุทธิ)	733,494,784	733,494,784
	1,806,637,877	1,806,637,877

(ก) การจัดประเภทใหม่ของเงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเผื่อขายเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้เลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจาก ตั้งใจจะถือไว้เพื่อการลงทุนในระยะสั้นถึงระยะกลาง ดังนั้น กลุ่มกิจการและบริษัทได้จัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวซึ่งมีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 200,818 บาท จากเงินลงทุนเผื่อขายเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI และโอนกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 3,664 บาท จากสำรองมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย เป็นสำรองมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.1 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติ TFRS 9 เป็นครั้งแรก) การวัดมูลค่าและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	ตามที่รายงานไว้เดิม บาท	ตามที่ปรับปรุงใหม่ บาท	ผลต่าง บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน					
- หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	35,556,383	35,556,383	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ))	เผื่อขาย	FVOCI	200,818	200,818	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ))	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	9,986,596	9,986,596	-
ลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,497,361	1,497,361	-
สินทรัพย์ทางการเงิน					
- ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,975,694	1,975,694	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	830,290	830,290	-

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.1 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินรวม				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	ตามที่รายงานไว้เดิม บาท	ตามที่ปรับปรุงใหม่ บาท	ผลต่าง บาท
หนี้สินทางการเงิน - หมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	422,980,103	422,980,103	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,338,266,973	1,338,266,973	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	607,325	607,325	-
หุ้นกู้ (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	733,494,784	733,494,784	-
หนี้สินทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	16,081,491	16,081,491	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	425,508	425,508	-

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.1 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	ตามที่รายงานไว้เดิม บาท	ตามที่ปรับปรุงใหม่ บาท	ผลต่าง บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน - หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	6,449,430	6,449,430	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ))	เผื่อขาย	FVOCI	200,818	200,818	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ))	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	9,986,596	9,986,596	-
ลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	89,163,170	89,163,170	-
สินทรัพย์ทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,975,694	1,975,694	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	461,330	461,330	-

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.1 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	ตามที่รายงานไว้เดิม บาท	ตามที่ปรับปรุงใหม่ บาท	ผลต่าง บาท
หนี้สินทางการเงิน - หมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	328,426,601	328,426,601	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	693,306,007	693,306,007	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	607,325	607,325	-
หุ้นกู้ (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	733,494,784	733,494,784	-
หนี้สินทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	16,081,491	16,081,491	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	425,508	425,508	-

(ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขที่ต้องพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้อื่น (สุทธิ)
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)

กลุ่มกิจการได้ปรับวิธีในการคำนวณและพิจารณาผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินให้เป็นไปตาม TFRS 9 และกลุ่มกิจการไม่ได้มีผลกระทบของการเปลี่ยนวิธีการพิจารณาผลขาดทุนดังกล่าวในกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ผู้บริหารได้พิจารณาว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของรายการ ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ข) ลูกหนี้อื่น (สุทธิ) และ ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) นั้น ไม่เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญ

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.2 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารและร้านค้า ที่มีอายุสัญญาเช่ามากกว่า 12 เดือน ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 15

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เสมือนหนึ่งว่ากลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญาเช่านั้น ซึ่งคำนวณจากอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มตามอายุทั้งหมดของสัญญา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และกลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ประเภทอื่น ๆ ด้วยจำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคำนวณจากอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มตามอายุทั้งหมดของสัญญา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาที่สร้างภาระที่ต้องนำมาปรับปรุงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

	งบการเงินรวม บาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	23,733,080	23,733,080
(หัก): ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำใช้เป็นครั้งแรก	(13,773,284)	(13,773,284)
บวก: หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,032,833	1,032,833
(หัก): สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(368,080)	(368,080)
(หัก): สัญญาที่ได้มีการประเมินใหม่และรับรู้เป็นสัญญาบริการ	(927,333)	(927,333)
บวก: รายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและการยกเลิกสัญญาเช่า	25,631,778	25,631,778
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	35,328,994	35,328,994
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่หมุนเวียน (สุทธิ)	2,563,419	2,563,419
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน (สุทธิ)	32,765,575	32,765,575

7 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

7.2 สัญญาเช่า (ต่อ)

วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่กลุ่มกิจการเลือกใช้

ในการนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกนั้นกับสัญญาเช่าที่กลุ่มกิจการมีอยู่ก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เลือกใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติตามมาตรฐานดังนี้

- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- พิจารณาว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่ตามการประเมินก่อนนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ
- ถือว่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือน้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น
- ไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้
- ใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลังในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่สัญญาให้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า
- เลือกที่จะไม่พิจารณาใหม่ว่าสัญญาต่าง ๆ เข้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าตาม TFRS 16 หรือไม่ โดยยึดตามการพิจารณาของมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับเดิม คือ TAS 17 และ TFRIC 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

8 นโยบายการบัญชี

8.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน โดยต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนจะถูกรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนเริ่มแรกของเงินลงทุน

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

ข) การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีส่วนได้เสีย

รายชื่อของกิจการร่วมค้าของกลุ่มกิจการได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22

8 นโยบายการบัญชี

8.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม (ต่อ)

ค) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

ง) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม, การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

จ) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

(ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

(ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนด้วย

8.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

8.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนคำนวณโดยวิธีเฉพาะเจาะจง ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง (หมายเหตุข้อ 8.13)

กลุ่มกิจการบันทึกต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.5 สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ก) การจัดประเภท

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่าโดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค้าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย FVPL ด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.5 สินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

ง) ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

จ) ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.5 สินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

ฉ) การด้อยค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและ FVOCI โดยใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา การประเมินการด้อยค่าดังกล่าวและพิจารณาว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.5 สินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ

เงินลงทุนเพื่อค้าและเงินลงทุนเผื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อค้าและเงินลงทุนเผื่อขายวัดมูลค่าในเวลาภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อค้ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเผื่อขายรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนเผื่อขายนั้นออกไป

การจำหน่ายเงินลงทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่กลุ่มกิจการถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.6 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

กลุ่มกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) เพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กำไรจากการเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์จะรับรู้ได้ไม่เกินผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เคยรับรู้

กลุ่มกิจการจะไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) ที่ถือไว้เพื่อขาย

การดำเนินงานที่ยกเลิกประกอบด้วยองค์ประกอบของกิจการที่ยกเลิกที่ได้ถูกจำหน่ายออกไปหรือได้ถูกจัดประเภทไว้เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย และถือเป็นสายงานธุรกิจที่สำคัญหรือพื้นที่ทางภูมิศาสตร์แยกต่างหากหรือเป็นส่วนหนึ่งของแผนร่วมที่จะยกเลิกสายงานธุรกิจที่สำคัญหรือเขตภูมิศาสตร์หรือเป็นบริษัทย่อยที่ซื้อมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายต่อ โดยกลุ่มกิจการจะนำเสนอผลประกอบการของการดำเนินงานที่ยกเลิกในงบกำไรขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

8.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคาของอาคารสำนักงานให้เช่าจะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

ห้องชุดสำนักงาน	17 ปี

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.8 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ห้องชุดสำนักงาน	30 ปี
ส่วนปรับปรุงห้องชุดสำนักงาน	10 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5 ปี
อาคารสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	2 - 5 ปี
ยานพาหนะ	8 ปี
เรือยอร์ช	20 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุนอื่น - สุทธิ

8.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

การซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้รับมาอย่างเป็นเอกเทศจะวัดมูลค่าด้วยราคาทุน

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่จำกัด จะวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด จะวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	6 ปี

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมาจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

8.11 สัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจูงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.11 สัญญาเช่า (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 (ต่อ)

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า (ต่อ)

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.11 สัญญาเช่า (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่รวมอยู่ ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

8.12 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่นโดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.12 หนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์) ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

8.14 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.14 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

8.15 ผลประโยชน์พนักงาน

8.15.1 ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง และส่วนแบ่งกำไรและโบนัส ของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

8.15.2 โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

8.15.3 ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระทุกปี ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

8.15.4 ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างก่อนถึงกำหนดเมื่อ 1) กลุ่มกิจการไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอให้ผลประโยชน์ และ 2) กิจการรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง โดยผลประโยชน์ที่มีกำหนดชำระเกินกว่า 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ต้องคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สิน - ทั่วไป

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน

ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนเกิดจากการที่กลุ่มกิจการมีการรับประกันผลตอบแทนรายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการให้มีการเช่าให้กับลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของกลุ่มกิจการ โดยกลุ่มกิจการตั้งประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนดังกล่าวในกรณีที่กลุ่มกิจการคาดว่ารายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการให้มีการเช่าในระยะเวลาที่ได้รับประกันไว้ในอนาคตนั้น จะต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนรายได้ที่ได้รับประกันไว้

ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า

กลุ่มกิจการรับรู้ประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินเพื่อชดเชยความเสียหายที่อาจเกิดจากความล่าช้าในการส่งมอบงาน ประมาณการหนี้สินคำนวณจากภาระผูกพันตามสัญญาและจากความน่าจะเป็นของการจ่ายเงินชดเชย

8.17 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของเจ้าของ

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.18 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการขายและให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ก) การพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

ข) การให้บริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญาโดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

ค) รายได้จากการให้บริการตกแต่ง

รายได้จากการให้บริการตกแต่งที่สัญญามีการกำหนดผลลัพธ์ของงาน จะรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยขั้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมดปรับปรุงด้วยต้นทุนสินค้าที่ลูกค้ารับโอนการควบคุมไปแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง ในกรณีที่กลุ่มกิจการไม่สามารถประมาณขั้นของความสำเร็จได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ (หากกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ) จะรับรู้ได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นรายจ่าย

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

8 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

8.18 การรับรู้รายได้ (ต่อ)

ง) โรงแรม

รายได้จากการเป็นเจ้าของโรงแรมประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่แขกเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่แขกของโรงแรมเข้าพักและได้รับบริการและสินค้า

จ) องค์ประกอบของการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการคาดว่าจะไม่มีการทำสัญญาซึ่งระยะเวลาระหว่างการโอนสินค้าหรือบริการตามสัญญาไปยังลูกค้าและการชำระเงินของลูกค้าจะไม่เกินหนึ่งปี ดังนั้นกลุ่มกิจการไม่ได้ปรับปรุงราคาของรายการด้วยมูลค่าของเงิน (Time value of money)

ฉ) ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงาน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

8.19 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

9 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

9.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

9.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากกลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

9 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

9.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

9.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงเป็นปกติจากอัตราดอกเบี้ยที่เกี่ยวเนื่องจากการที่กลุ่มกิจการมีเงินฝากสถาบันการเงินและมีความเสี่ยงสูงจากดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น กลุ่มกิจการได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งในอัตราแบบคงที่และแบบลอยตัวในอัตราที่ค่อนข้างสูง

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทของอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนด ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยลอยตัว					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	ภายใน 1 ปี พันบาท	1-5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	ภายใน 1 ปี พันบาท	1-5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย พันบาท	รวม พันบาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,843	-	-	-	-	-	179	6,050	0.05 - 0.25
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	21,271	-	-	-	-	-	21,271	0.13 - 0.50
	5,843	21,271	-	-	-	-	179	27,321	
หนี้สินทางการเงิน									
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	1,363,337	-	-	-	-	-	-	1,363,337	4.00 - 20.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	17,769	1,202	-	-	-	-	-	18,971	12.00 - 5.00
หุ้นกู้ (สุทธิ)	755,000	-	-	-	-	-	-	755,000	6.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	2,059	10,328	18,302	-	-	-	-	30,689	5.01 - 15.00
	2,138,165	11,530	18,302	-	-	-	-	2,167,997	

	งบการเงินรวม								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยลอยตัว					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ภายใน 1 ปี พันบาท	1-5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	ภายใน 1 ปี พันบาท	1-5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย พันบาท	รวม พันบาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35,354	-	-	-	-	-	202	35,556	0.13 - 1.50
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	1,976	-	-	-	-	-	1,976	1.38
	35,354	1,976	-	-	-	-	202	37,532	
หนี้สินทางการเงิน									
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	1,301,921	-	-	-	-	-	-	1,301,921	4.00 - 15.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	36,346	16,081	-	-	-	-	-	52,427	12.00 - 5.00
หุ้นกู้ (สุทธิ)	733,495	-	-	-	-	-	-	733,495	6.25
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	607	425	-	-	-	-	-	1,032	5.01 - 9.86
	2,072,369	16,506	-	-	-	-	-	2,088,875	

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

9 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

9.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยลอยตัว					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	ภายใน 1 ปี พันบาท	1-5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	ภายใน 1 ปี พันบาท	1-5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย พันบาท	รวม พันบาท	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,688	-	-	-	-	-	179	5,847	0.05 - 0.25
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	21,271	-	-	-	-	-	21,271	0.13 - 0.50
	5,688	21,271	-	-	-	-	179	27,118	
หนี้สินทางการเงิน									
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	713,563	-	-	-	-	-	-	713,563	4.00 - 20.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	17,769	1,202	-	-	-	-	-	18,971	12.00 - 15.00
หุ้นกู้ (สุทธิ)	755,000	-	-	-	-	-	-	755,000	8.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	2,059	10,328	18,302	-	-	-	-	30,689	5.01 - 15.00
	1,488,391	11,530	18,302	-	-	-	-	1,518,223	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยลอยตัว					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ภายใน 1 ปี พันบาท	1-5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	ภายใน 1 ปี พันบาท	1-5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย พันบาท	รวม พันบาท	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,269	-	-	-	-	-	180	6,449	0.13 - 1.50
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	1,976	-	-	-	-	-	1,976	1.38
	6,269	1,976	-	-	-	-	180	8,425	
หนี้สินทางการเงิน									
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	656,960	-	-	-	-	-	-	656,960	4.00 - 15.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	36,346	16,081	-	-	-	-	-	52,427	12.00 - 15.00
หุ้นกู้ (สุทธิ)	736	-	-	-	-	-	-	736	6.25
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	607	425	-	-	-	-	-	1,032	5.01 - 9.86
	710,730	425	-	-	-	-	-	711,155	

9.1.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการให้สินเชื่อที่เป็นผลจากลูกหนี้การค้าน้อย เนื่องจากกลุ่มกิจการมีลูกค้าจำนวนหลายราย รายการเงินฝากได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูงและกลุ่มกิจการมีนโยบายจำกัดวงเงินธุรกรรมการให้สินเชื่อกับสถาบันการเงินแต่ละแห่งอย่างเหมาะสม ด้วยเหตุผลเหล่านี้ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่ออย่างมีนัยสำคัญ

9 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

9.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

9.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอย่อมแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ กลุ่มกิจการได้ตั้งเป้าหมายว่าจะระดมเงินทุนโดยการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอยู่ระหว่างการพัฒนา การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ การหาแหล่งเงินกู้ใหม่ รวมถึงการหาพันธมิตรทางธุรกิจ

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	งบการเงินรวม					
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน พันบาท	ภายใน 1 ปี พันบาท	1 - 5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	รวม พันบาท	มูลค่าตามบัญชีหนี้สิน พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	523,120	-	-	-	523,120	523,120
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,232,837	131,749	-	-	1,364,586	1,363,337
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	21,052	-	-	21,052	18,971
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,500	24,752	24,374	55,626	30,689
หุ้นกู้	-	796,006	-	-	796,006	755,000
รวมหนี้สินทางการเงินที่มิใช่อนุพันธ์	1,755,957	955,307	24,752	24,374	2,760,390	2,691,117

	งบการเงินรวม					
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน พันบาท	ภายใน 1 ปี พันบาท	1 - 5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	รวม พันบาท	มูลค่าตามบัญชีหนี้สิน พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	422,980	-	-	-	422,980	422,980
เงินกู้ยืมระยะสั้น	22,700	1,475,296	-	-	1,497,996	1,301,921
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	56,818	-	-	56,818	52,427
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	660	453	-	1,113	1,032
หุ้นกู้	-	743,667	-	-	743,667	733,495
รวมหนี้สินทางการเงินที่มิใช่อนุพันธ์	445,680	2,276,440	453	-	2,722,573	2,511,855

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

9 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

9.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชีหนี้สิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	324,342	-	-	-	324,342	324,342
เงินกู้ยืมระยะสั้น	583,063	131,749	-	-	714,812	713,563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	21,052	-	-	21,052	18,971
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,500	24,752	24,374	55,626	30,689
หุ้นกู้	-	796,006	-	-	796,006	755,000
รวมหนี้สินทางการเงินที่มิใช่อนุพันธ์	907,405	955,307	24,752	24,374	1,911,838	1,842,565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชีหนี้สิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	328,427	-	-	-	328,427	328,427
เงินกู้ยืมระยะสั้น	22,700	726,798	-	-	749,498	656,960
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	56,818	-	-	56,818	52,427
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	660	453	-	1,113	1,032
หุ้นกู้	-	743,667	-	-	743,667	733,495
รวมหนี้สินทางการเงินที่มิใช่อนุพันธ์	351,127	1,527,943	453	-	1,879,523	1,772,341

9.2 การจัดการเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

10 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละระดับ รวมถึงการแสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินในแต่ละประเภทแต่ไม่รวมถึงรายการที่ราคาตามบัญชีที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ข้อมูลระดับชั้นที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน บาท	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุนตัดจำหน่าย บาท	รวมราคาตามบัญชี บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1	-	55,370	-	55,370	55,370
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562						
เงินลงทุนระยะสั้นที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม						
เงินลงทุนระยะสั้นที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1	-	-	-	200,818	200,818

กลุ่มกิจการไม่ได้จัดประเภทและรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินตามกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

ข้อมูลระดับที่ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบันที่อ้างอิงจากตลาดที่มีสภาพคล่อง
ข้อมูลระดับที่ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
ข้อมูลระดับที่ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 และระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น และเงินกู้ยืม และเงินให้กู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มกิจการจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 สำหรับการเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

11 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อกลุ่มกิจการคาดการณ์ได้แน่นอนว่าประโยชน์ทางภาษีในอนาคตจะสามารถนำไปหักกับผลแตกต่างชั่วคราวทางภาษีได้ กลุ่มกิจการได้คำนึงถึงผลประโยชน์ทางภาษีในอนาคตและการวางแผนทางภาษีอย่างรอบคอบและเป็นไปได้ เพื่อใช้ในการประเมินการรับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี สมมติฐานของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและการคาดการณ์ถึงการใช้ประโยชน์ของผลแตกต่างชั่วคราวทางภาษี และการเปลี่ยนแปลงในสมมติฐานที่สำคัญในแต่ละช่วงเวลานั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ

ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน

ในการพิจารณาประมาณการหนี้สินสำหรับผลตอบแทนที่กลุ่มกิจการได้รับประกันให้กับลูกค้า ผู้บริหารจำเป็นต้องใช้สมมติฐานหลักในการประมาณการ เช่น อัตราการเข้าพัก และอัตราค่าเช่า ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในสมมติฐานหลักดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อจำนวนของประมาณการหนี้สินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน

ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 41

ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า

ในการพิจารณาประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า ผู้บริหารพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและความน่าจะเป็นในการประมาณการหนี้สินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน รวมถึงอัตราค่าปรับตามสัญญา

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

11 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่การจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

12 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการ ซึ่งประกอบไปด้วย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) คณะกรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน (CFO) ซึ่งรายงานภายในบริษัทมีงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานดำเนินงานหลักเพียงประเภทเดียว

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

13 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	163,089	202,624	135,590	180,125
เช็คในมือ	43,744	-	43,744	-
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม				
- ประเภทกระแสรายวัน	35,740	139,738	35,740	119,788
- ประเภทออมทรัพย์	5,807,316	35,214,021	5,632,419	6,149,517
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,049,889	35,556,383	5,847,493	6,449,430

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 0.13 ถึงร้อยละ 1.50 ต่อปี)

14 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น/เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ)

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น/เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หน่วยลงทุน - กองทุนรวมตราสารหนี้ ระยะสั้นที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเผื่อขาย	-	133,216	-	133,216
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (พ.ศ. 2562 : หน่วยลงทุน - กองทุนรวมตราสารทุนระยะสั้นที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเผื่อขาย)	100,000	100,000	100,000	100,000
บวก กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่รับรู้จากการตีมูลค่ายุติธรรม	(44,630)	(32,398)	(44,630)	(32,398)
	55,370	200,818	55,370	200,818
ตั๋วเงินรับ	-	10,000,000	-	10,000,000
หัก ดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	-	(13,404)	-	(13,404)
	-	9,986,596	-	9,986,596
รวม สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น/เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ)	55,370	10,187,414	55,370	10,187,414

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

14 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น/เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ) (ต่อ)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น/เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ) มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	เงินลงทุนเผื่อขาย	ตั๋วเงินรับ
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	200,818	9,986,596	197,190	79,403,736
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	10,000,000
จำหน่ายระหว่างปี	(133,215)	(10,000,000)	-	(40,000,000)
ชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างปี (หมายเหตุ 35)	-	-	-	(40,000,000)
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่รับรู้จากการตีมูลค่ายุติธรรม	(12,233)	-	3,628	-
ดอกเบี้ยรับล่วงหน้าจากตั๋วเงินรับ	-	-	-	(2,008,907)
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรับล่วงหน้าระหว่างปี	-	13,404	-	2,591,767
ยอดคงเหลือปลายปี	55,370	-	200,818	9,986,596

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัท จำนวน 55,370 บาท ประกอบด้วยหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตราสารทุนระยะสั้นของบริษัทจัดการหลักทรัพย์ในประเทศ (พ.ศ. 2562 : เงินลงทุนระยะสั้นของบริษัท จำนวน 10.19 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยลงทุนในกองทุนรวมของบริษัทจัดการหลักทรัพย์ในประเทศที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเผื่อขายและตั๋วเงินรับต่ออายุระหว่างปี จำนวน 0.20 ล้านบาทและ 9.99 ล้านบาท ตามลำดับ) การวัดมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตราสารทุนใช้ราคาของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่อ้างอิงจากราคาหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

15 ลูกหนี้อื่น (สุทธิ)

ลูกหนี้อื่น (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น - ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	41,314,190	38,851,308	41,314,190	38,851,308
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS101)	(6,798,290)	(5,427,163)	(6,798,290)	(5,427,163)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง (สุทธิ)	34,515,900	33,424,145	34,515,900	33,424,145
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการอื่น	1,963,600	1,900,834	1,963,600	1,900,834
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS101)	(1,885,663)	(1,885,663)	(1,885,663)	(1,885,663)
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการอื่น (สุทธิ)	77,937	15,171	77,937	15,171
ลูกหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30.2)	-	-	-	87,858,944
- กิจการอื่น	7,066,627	6,297,190	7,066,627	6,104,055
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS101)	(6,258,333)	(4,815,000)	(6,258,333)	(4,815,000)
ลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	808,294	1,482,190	808,294	89,147,999
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,326,526	2,567,645	1,326,526	2,567,645
เงินทดรองจ่าย - กิจการอื่น (สุทธิ)	588,963	1,378,342	588,963	1,318,342
รวมลูกหนี้อื่น (สุทธิ) - ส่วนที่หมุนเวียน	37,317,620	38,867,493	37,317,620	126,473,302
ลูกหนี้อื่น - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30.2)	11,675,000	-	99,663,443	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30.2)	34,506,771	-	34,506,771	-
รวมลูกหนี้อื่น - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	46,181,771	-	134,170,214	-
รวมลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	83,499,391	38,867,493	171,487,834	126,473,302

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

16 เงินให้กู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	6,080,900	6,080,900	6,080,900	6,080,900
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS101)	(6,080,900)	(6,080,900)	(6,080,900)	(6,080,900)
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	-	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 เงินให้กู้ยืมเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง มีอัตราดอกเบี้ยที่ MLR ต่อปี เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดรับชำระคืนเมื่อทวงถาม

17 ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย	82,173,025	119,438,067	82,173,025	119,438,067
รวมที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	82,173,025	119,438,067	82,173,025	119,438,067

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ต้นทุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 39.01 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 53.07 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทรัพย์สินมูลค่า 20.60 ล้านบาท 36.21 ล้านบาท และ 16.89 ล้านบาท ถูกนำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้ และเจ้าหนี้ขายฝาก ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : 20.60 ล้านบาท 13.35 ล้านบาท 45.12 ล้านบาท และ 33.49 ล้านบาท ถูกนำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ขายฝาก หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น ตามลำดับ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่ถูกนำไปค้ำประกันเจ้าหนี้ขายฝากได้ถูกไถ่ถอนแล้วบางส่วนเพื่อนำไปขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเป็นมูลค่า 8.75 ล้านบาท ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2564

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

18 ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (สุทธิ)

ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดิน	1,702,542,765	2,158,463,046	751,572,598	1,207,925,619
ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา	804,295,185	822,822,056	730,385,523	755,648,588
หัก ค่าเผื่อสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(129,430,602)	-	(129,430,602)	-
ที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา (สุทธิ)	2,377,407,348	2,981,285,102	1,352,527,519	1,963,574,207
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อ	50,934,817	32,031,982	10,121,179	8,285,618
รวมที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (สุทธิ)	2,428,342,165	3,013,317,084	1,362,648,698	1,971,859,825

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,013,317,084	2,239,942,373	1,971,859,825	1,817,614,688
เพิ่มขึ้น :				
ต้นทุนที่ดิน	432,740	810,144,959	-	-
ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา	77,731,940	310,352,332	65,174,418	267,067,470
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อ	14,166,383	25,579,197	2,920,437	4,712,258
โอนเป็นรายการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(417,031,214)	(22,407,754)	(417,031,214)	(21,600,974)
โอนที่ดินให้แก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยโดยอ้อม (หมายเหตุ 30.1)	-	-	-	(69,697,740)
โอนต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาให้แก่บริษัทย่อย และบริษัทย่อยโดยอ้อม (หมายเหตุ 30.1)	-	-	-	(26,235,877)
ค่าเผื่อสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(129,430,602)	-	(129,430,602)	-
โอนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 20)	-	(350,294,023)	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสิ่งตอบแทนที่คาดว่าต้องจ่ายลดลง	(130,844,166)	-	(130,844,166)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,428,342,165	3,013,317,084	1,362,648,698	1,971,859,825

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทปรับปรุงประมาณการของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าต้องจ่ายของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ได้มาจากการซื้อสินทรัพย์ของกิจการแห่งหนึ่งที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของผู้จัดการแผนฟื้นฟูกิจการ และบริษัทได้เคยรับรู้ภาระหนี้สินที่คาดว่าต้องจ่ายเป็นมูลค่าต้นทุนที่ทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามแผนฟื้นฟูกิจการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับการยืนยันจากผู้บริหารแผนฟื้นฟูดังกล่าวถึงภาระหนี้สินคงค้างทั้งหมดได้ลดลงจากเดิมที่เคยบันทึกเป็นจำนวน 130.84 ล้านบาท และส่งผลให้ต้นทุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงเป็นจำนวนเดียวกัน

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

18 ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ต่อ)

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืม (Forbearance Grace Period Extension) สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาขายหรือสัญญาร่วมทุนที่ผูกพันตามกฎหมายสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่ติดภาระค้ำประกันบางส่วน ภายในวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2563 โดยราคาขายหรือสัดส่วนการร่วมทุนต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับดังกล่าว และกลุ่มกิจการต้องชำระเงินกู้ยืมบางส่วนจากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาดังกล่าวภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 ตามรายละเอียดที่แสดงในหมายเหตุข้อ 32

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 บริษัทเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่จังหวัดชลบุรีซึ่งติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืม กับบริษัท พัทยา พัฒนา แอสเสท จำกัด และมูลนิธิ แอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล ในราคารวม 550,000,000 บาท ส่งผลให้เกิดการปรับลดมูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาดังกล่าวเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 129,430,602 บาท

การโอนที่ดิน และต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตำบลตลิ่งชัน อำเภอเหนือคลอง จังหวัดกระบี่ ของบริษัท เนื้อที่ 35 ไร่ 2 งาน 71.6 ตารางวา ให้แก่บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด ในราคารวม 69,697,740 บาท และอนุมัติการโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ สำหรับการซื้อที่ดินตำบลตลิ่งชัน อำเภอเหนือคลอง จังหวัดกระบี่ เนื้อที่ 232 ไร่ 1 งาน 66.4 ตารางวา ให้แก่บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด และบริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด โดยมูลค่าที่ดินตามสัญญาทั้งหมดรวมเป็นเงิน 795,714,350 บาท

นอกจากนี้ บริษัทได้โอนต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาที่เกิดขึ้นบนที่ดินดังกล่าว ไปยังบริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัดรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 26,235,877 บาท (หมายเหตุ 30.1)

ต้นทุนการกู้ยืม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะและวัตถุประสงค์ทั่วไปเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มกิจการและบริษัทจำนวน 14.17 ล้านบาท และ 2.92 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2561 : 25.58 ล้านบาท และ 4.71 ล้านบาท ตามลำดับ) กลุ่มกิจการใช้อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะและวัตถุประสงค์ทั่วไปร้อยละ 17.76 และ ร้อยละ 12.91 ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับต้นทุนการกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะและวัตถุประสงค์ทั่วไปร้อยละ 19.50 และ ร้อยละ 12.96 ตามลำดับ) ในการคำนวณต้นทุนที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนที่เกิดจากเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะเป็นอัตราต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจริงจากเงินกู้ยืมที่นำมาใช้เป็นเงินทุนในการซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการ ส่วนอัตราการตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวกับเงินกู้ยืมของบริษัทที่มียอดคงเหลือในระหว่างปี

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

18 ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ต่อ)

ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้นำที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้ มูลค่าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่นำไปใช้ค้ำประกันมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน พ.ศ. 2563 ล้านบาท	ราคาทุน พ.ศ. 2562 ล้านบาท	ราคาทุน พ.ศ. 2563 ล้านบาท	ราคาทุน พ.ศ. 2562 ล้านบาท
ใช้จดจำนองเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นและสถาบันการเงิน	1,690.90	2,346.69	822.54	1,181.17
ใช้จดจำนองหุ้นกู้	380.88	410.72	310.21	410.72

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเงินกู้กับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อที่จะขอใช้สิทธิตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ในการโอนขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 19676 และ 62750 ตำบลไม้ขาว อำเภอแกลง จังหวัดภูเก็ต เพื่อชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่น จำนวน 350 ล้านบาท บริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและได้รับชำระเงินส่วนต่างทั้งหมดในวันที่ 14 มกราคม พ.ศ. 2563

19 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
ค่านายหน้าการขายจ่ายล่วงหน้า	39,915,793	45,840,529	36,025,273	41,950,009
ต้นทุนทางตรงเพื่อการลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	4,061,000	-	4,061,000
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างรับ	-	537,713	-	537,713
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	47,060	54,199	47,060	54,199
อื่นๆ	1,014,439	241,233	1,014,439	241,233
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40,977,292	50,734,674	37,086,772	46,844,154

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการขายหุ้นของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 2,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยให้แก่ บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์ ในราคาตามที่ตกลงกัน เพื่อเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort ที่อ่าวปอ จังหวัดภูเก็ต บริษัทได้รับชำระค่าตอบแทนทั้งหมดและดำเนินการโอนหุ้นในบริษัทย่อย แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ให้บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทจึงจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม
	พ.ศ. 2562
	บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	41,799
ลูกหนี้อื่น	2,240,345
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (หมายเหตุ 18)	350,294,023
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจ่ายล่วงหน้า	202,067
เงินมัดจำ	10,000
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	352,788,234
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6,785,323
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20,513
รวมหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	6,805,836

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (ต่อ)

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			พ.ศ. 2562			
บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	ราคาทุน บาท
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	468,900,000	468,899,700
หัก ส่วนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนถือไว้เพื่อขาย			(50)	(50)	(234,450,000)	(234,450,000)
			50	50	234,450,000	234,449,700

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายได้โอนไปแสดงเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

21 เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 21,271,113 บาท ประกอบด้วยเงินฝากในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งใช้เป็นหลักประกันของหุ้นกู้จำนวน 19,295,419 บาท (พ.ศ. 2562 : ไม่มี) ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 35 และเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลา 1 ปีจำนวน 1,975,694 บาท (พ.ศ. 2562 : 1,975,694 บาท) ที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกในนามบริษัทตามรายละเอียดในหมายเหตุ 48 เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.38 ต่อปี)

22 เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

			งบการเงินรวม				
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง	ทุนจดทะเบียน บาท	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย บาท
บริษัทร่วมค้า							
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	50	50	500,000,000	468,900,000	180,965,038
รวม							180,965,038

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

22 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

			งบการเงินเฉพาะกิจการ				
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง	ทุนจดทะเบียน บาท	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	ราคาทุน บาท
บริษัทร่วมค้า							
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	50	50	500,000,000	468,900,000	140,569,850
รวม							140,569,850

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการขายหุ้นของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 2,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยให้แก่ บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์ ในราคาตามที่ตกลงกัน เป็นจำนวน 335,000,000 บาท เพื่อเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort ที่อ่าวปอ จังหวัดภูเก็ต ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทรับเงินมัดจำค่าหุ้นจากการขายหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 167,000,000 บาท ซึ่งแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 352,788,234 บาท และ 234,450,000 บาท ตามลำดับ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 6,805,836 บาท ในงบการเงินรวม

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติแก้ไขข้อตกลงในการร่วมทุน โดยเห็นควรให้ลดราคาตามที่ตกลงกันจากจำนวน 335,000,000 บาท เป็นจำนวน 304,000,000 บาท และให้เปลี่ยนแปลงรายละเอียดเงื่อนไขและวิธีการชำระค่าตอบแทนงวดสุดท้าย ทำให้ราคาซื้อขายหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดเปลี่ยนจากจำนวน 201,000,000 บาท เป็นจำนวน 170,000,000 บาท โดยบริษัท Mercurius Capital Investment Limited ต้องชำระด้วยเงินสดจำนวน 70,000,000 บาท (ซึ่งรับชำระแล้วบางส่วน เป็นจำนวนเงิน 33,000,000 บาท เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2562) และกำหนดให้บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่กู้ร่วมกันกับบริษัทจำนวน 200,000,000 บาท แต่เพียงผู้เดียวโดย บริษัท Mercurius Capital Investment Limited มีหน้าที่รับผิดชอบหนี้สินตามสัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ 50) คิดเป็นมูลค่า 100,000,000 บาท ในกรณีที่ บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ไม่ชำระหนี้ตามกำหนดชำระคืน

ทั้งนี้ บริษัทได้รับชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 37,000,000 บาท และดำเนินการโอนขายหุ้นในบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ให้ บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ตามเงื่อนไขของสัญญาเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเงื่อนไขและวิธีการชำระค่าตอบแทนงวดสุดท้ายในการให้ บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นของบริษัทจำนวน 200,000,000 บาท จะแสดงในมูลค่าสุทธิกับทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด และ บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ต้องชำระให้แก่บริษัทเป็นจำนวน 100,000,000 บาท แสดงเป็นลูกหนี้จากการร่วมทุนในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

22 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย				
ในความเป็นเจ้าของจากบริษัทย่อย	198,780,000	-	134,449,850	-
รายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาในการร่วมค้า	-	-	6,120,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุน	(17,841,962)	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	180,965,038	-	140,569,850	-

23 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

			พ.ศ. 2563			
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	ราคาทุน บาท
บริษัทย่อย						
บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,000,000	999,500
บริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด)	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,250,000	1,249,925
บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด	จัดการแข่งขันกีฬา	ประเทศไทย	100	100	250,000	249,925
บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	232,000,000	231,999,960
						234,499,310
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน						(2,499,350)
						231,999,960
บริษัทย่อยโดยอ้อม						
บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	290,000,000	289,999,925
บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	123,000,000	122,999,925
						412,999,850

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

23 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) (ต่อ)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

			พ.ศ. 2562			
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	ราคาทุน บาท
บริษัทย่อย						
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	468,900,000	468,899,700
หัก ส่วนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนถือไว้เพื่อขาย			(50)	(50)	(234,450,000)	(234,450,000)
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	50	50	234,450,000	234,449,700
บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,000,000	999,500
บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,250,000	1,249,925
บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด	จัดการแข่งขันกีฬา	ประเทศไทย	100	100	250,000	249,925
บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	232,000,000	231,999,960
						468,949,010
บริษัทย่อยโดยอ้อม						
บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	290,000,000	289,999,925
บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	123,000,000	122,999,925
						412,999,850

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เผื่อขาย เนื่องจากการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทแห่งหนึ่งตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในหมายเหตุ 20

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	468,949,010	469,299,050
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	236,599,810
จำหน่ายระหว่างปี	-	(2,499,850)
จัดประเภทใหม่เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(234,450,000)
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของของบริษัทย่อย	(234,449,700)	-
ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระหว่างปี	(2,499,350)	-
ยอดคงเหลือสิ้นปี	231,999,960	468,949,010

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

23 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) (ต่อ)

บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทแกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ได้รับชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจากบริษัทที่มูลค่าหุ้นละ 1.24 บาท จากการเพิ่มทุนจำนวน 2,500,000 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 3.10 ล้านบาท

บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด บริษัท ลอง บีช โฮเทล จำกัด บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และการปรับโครงสร้างบริษัทในเครือ

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 2.50 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทย่อย และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2562 และมีมติให้ปรับโครงสร้างบริษัทในเครือซึ่งรวมถึงการโอนหุ้นของบริษัททั้งหมดในบริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด และบริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด ให้แก่บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในมูลค่าเท่ากับทุนชำระแล้วของทั้ง 2 บริษัท รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับและกรรมการของบริษัทย่อย และการเพิ่มทุนในบริษัทย่อยเพื่อซื้อและรับโอนสิทธิในการซื้อที่ดินจังหวัดกระบี่จากบริษัท

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทอันดามัน โฮเทล จำกัด ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้มีการเพิ่มทุนของบริษัทจากจำนวน 5.00 ล้านบาท เป็น 293.75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,887,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 288.75 ล้านบาท บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทลอง บีช โฮเทล จำกัด ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้มีการเพิ่มทุนของบริษัทจากจำนวน 5.00 ล้านบาท เป็น 126.75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,217,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 121.75 ล้านบาท บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้มีการเพิ่มทุนของบริษัทจากจำนวน 2.50 ล้านบาท เป็น 232.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 22,950,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงิน 229.50 ล้านบาท บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับชำระค่าหุ้นสามัญแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

23 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) (ต่อ)

บริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นท์ (เดิมชื่อ บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด) และบริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้มีการจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมในโครงการจังหวัดภูเก็ต และเพื่อจัดกิจกรรมการแข่งขันกีฬาทางน้ำและประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขายโครงการต่างๆ ที่จังหวัดกระบี่คือ บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 5.00 ล้านบาท และบริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทย่อยทั้งสอง ทั้ง 2 บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นสามัญ และได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจำนวนหุ้นละ 25 บาท เป็นมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วจำนวนเงิน 1.25 ล้านบาท และ 0.25 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2562 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2562

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2564 ของบริษัท แกรนด์เบย์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ดำเนินการปิดบริษัทเนื่องจากไม่มีการดำเนินธุรกิจแล้ว บริษัทจึงตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนของบริษัทย่อยเต็มดังกล่าวเป็นจำนวน 1,249,925 บาท

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2564 ของบริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ดำเนินการปิดบริษัทเนื่องจากไม่มีการดำเนินธุรกิจแล้ว บริษัทจึงตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นจำนวน 249,925 บาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 บริษัทตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด เป็นจำนวน 999,500 บาท เนื่องจากการจัดตั้งบริษัทย่อยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกับบริษัท บริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีรายได้และมีผลขาดทุนอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งผู้บริหารไม่มีแผนการดำเนินงานอื่นๆในอนาคต ผู้บริหารจึงตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนสำหรับบริษัทดังกล่าวเต็มจำนวน

24 ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยมีการรับประกันรายได้ในระยะยาว/เงื่อนไขการรับซื้อคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 บริษัทมีที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยมีการรับประกันรายได้ในระยะยาว/เงื่อนไขการรับซื้อคืนจำนวน 58,659,995 บาท บริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเมื่อครบอายุสัญญาการรับประกัน ซึ่งจะครบกำหนดในปี พ.ศ. 2569 ถึง พ.ศ. 2571

25 อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)						
	ห้องชุดสำนักงานและส่วนปรับปรุงห้องชุดสำนักงาน	เครื่องตกแต่งและติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	อาคารสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะและเรือยอร์ช	งานตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งร้านอาหาร	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	32,339,652	13,897,031	2,561,488	52,390,368	3,464,461	544,165	105,197,165
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(14,705,215)	(10,368,812)	(837,518)	(37,852,986)	(640,352)	-	(64,404,883)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	17,634,437	3,528,219	1,723,970	14,537,382	2,824,109	544,165	40,792,282
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	17,634,437	3,528,219	1,723,970	14,537,382	2,824,109	544,165	40,792,282
ซื้อสินทรัพย์	181,900	890,185	38,607	-	4,664	6,997,250	8,112,606
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(476,150)	-	-	-	-	(476,150)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	476,149	-	-	-	-	476,149
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(419,440)	-	-	-	-	(419,440)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	419,421	-	-	-	-	419,421
ค่าเสื่อมราคา	(1,008,352)	(1,316,963)	(471,940)	(1,491,091)	(692,898)	-	(4,981,244)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	16,807,985	3,101,421	1,290,637	13,046,291	2,135,875	7,541,415	43,923,624
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	32,521,552	13,891,626	2,600,095	52,390,368	3,469,125	7,541,415	112,414,181
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(15,713,567)	(10,790,205)	(1,309,458)	(39,344,077)	(1,333,250)	-	(68,490,557)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	16,807,985	3,101,421	1,290,637	13,046,291	2,135,875	7,541,415	43,923,624

25 อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม (บาท)						
	ห้องชุดสำนักงาน และส่วนปรับปรุง ห้องชุดสำนักงาน	เครื่องตกแต่ง และติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน	อาคาร สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะ และเรือยอร์ช	งานตกแต่งอุปกรณ์ และเครื่องตกแต่ง ร้านอาหาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	32,521,552	13,891,626	2,600,095	52,390,368	3,469,125	7,541,415	112,414,181
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(15,713,567)	(10,790,205)	(1,309,458)	(39,344,077)	(1,333,250)	-	(68,490,557)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	16,807,985	3,101,421	1,290,637	13,046,291	2,135,875	7,541,415	43,923,624
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	16,807,985	3,101,421	1,290,637	13,046,291	2,135,875	7,541,415	43,923,624
ซื้อสินทรัพย์	1,145,097	510,634	188,691	-	-	5,233,422	7,077,844
โอนสินทรัพย์เข้า (ออก)	6,808,250	-	-	-	-	(6,808,250)	-
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(2,046,088)	-	(32,317,093)	-	-	(34,363,181)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	2,039,948	-	26,469,900	-	-	28,509,848
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(511,352)	-	-	-	(511,352)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	332,836	-	-	-	332,836
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ราคาทุน	(32,339,652)	-	-	-	-	-	(32,339,652)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	15,706,399	-	-	-	-	-	15,706,399
โอนสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ - ราคาทุน	-	(255,808)	-	(3,394,000)	-	-	(3,649,808)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	30,244	-	1,460,285	-	-	1,490,529
โอนสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่าย	-	-	-	-	-	(544,165)	(544,165)
ค่าเสื่อมราคา	(831,121)	(1,339,181)	(427,475)	(682,317)	(695,317)	-	(3,975,442)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	7,296,958	2,041,170	873,337	4,583,035	1,440,558	5,422,422	21,657,480
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	8,135,247	12,100,364	2,277,434	16,679,275	3,469,125	5,422,422	48,083,867
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(838,289)	(10,059,194)	(1,404,097)	(12,096,240)	(2,028,567)	-	(26,426,387)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	7,296,958	2,041,170	873,337	4,583,035	1,440,558	5,422,422	21,657,480

25 อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)						
	ห้องชุดสำนักงาน และส่วนปรับปรุง ห้องชุดสำนักงาน	เครื่องตกแต่ง และติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน	อาคาร สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะ และเรือยอร์ช	งานตกแต่งอุปกรณ์ และเครื่องตกแต่ง ร้านอาหาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	32,339,652	13,897,031	2,561,488	52,390,368	3,464,461	544,165	105,197,165
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(14,705,215)	(10,368,812)	(837,518)	(37,852,986)	(640,352)	-	(64,404,883)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	17,634,437	3,528,219	1,723,970	14,537,382	2,824,109	544,165	40,792,282
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	17,634,437	3,528,219	1,723,970	14,537,382	2,824,109	544,165	40,792,282
ซื้อสินทรัพย์	181,900	831,294	38,607	-	4,664	6,808,250	7,864,715
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(476,150)	-	-	-	-	(476,150)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	476,149	-	-	-	-	476,149
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(419,440)	-	-	-	-	(419,440)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	419,421	-	-	-	-	419,421
ค่าเสื่อมราคา	(1,008,352)	(1,315,407)	(471,940)	(1,491,091)	(692,898)	-	(4,979,688)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	16,807,985	3,044,086	1,290,637	13,046,291	2,135,875	7,352,415	43,677,289
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	32,521,552	13,832,735	2,600,095	52,390,368	3,469,125	7,352,415	112,166,290
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(15,713,567)	(10,788,649)	(1,309,458)	(39,344,077)	(1,333,250)	-	(68,489,001)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	16,807,985	3,044,086	1,290,637	13,046,291	2,135,875	7,352,415	43,677,289

25 อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)						
	ห้องชุดสำนักงาน และส่วนปรับปรุง ห้องชุดสำนักงาน	เครื่องตกแต่ง และติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน	อาคาร สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะ และเรือยอร์ช	งานตกแต่งอุปกรณ์ และเครื่องตกแต่ง ร้านอาหาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	32,521,552	13,832,735	2,600,095	52,390,368	3,469,125	7,352,415	112,166,290
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(15,713,567)	(10,788,649)	(1,309,458)	(39,344,077)	(1,333,250)	-	(68,489,001)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	16,807,985	3,044,086	1,290,637	13,046,291	2,135,875	7,352,415	43,677,289
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	16,807,985	3,044,086	1,290,637	13,046,291	2,135,875	7,352,415	43,677,289
ซื้อสินทรัพย์	1,145,097	510,634	11,074	-	-	-	1,666,805
โอนสินทรัพย์เข้า (ออก)	6,808,250	-	-	-	-	(6,808,250)	-
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(2,046,088)	-	(32,317,093)	-	-	(34,363,181)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	2,039,948	-	26,469,900	-	-	28,509,848
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(511,352)	-	-	-	(511,352)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	332,836	-	-	-	332,836
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ราคาทุน	(32,339,652)	-	-	-	-	-	(32,339,652)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	15,706,399	-	-	-	-	-	15,706,399
โอนสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ - ราคาทุน	-	(255,808)	-	(3,394,000)	-	-	(3,649,808)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	30,244	-	1,460,285	-	-	1,490,529
โอนสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่าย	-	-	-	-	-	(544,165)	(544,165)
ค่าเสื่อมราคา	(831,121)	(1,327,386)	(394,423)	(682,348)	(695,317)	-	(3,930,595)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	7,296,958	1,995,630	728,772	4,583,035	1,440,558	-	16,044,953
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	8,135,247	12,041,473	2,099,817	16,679,275	3,469,125	-	42,969,102
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(838,289)	(10,045,843)	(1,371,045)	(12,096,240)	(2,028,567)	-	(26,924,149)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	7,296,958	1,995,630	728,772	4,583,035	1,440,558	-	16,044,953

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

25 อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้น ประกอบด้วยยานพาหนะและอุปกรณ์ มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุนของสินทรัพย์เช่าการเงิน	-	15,148,808	-	15,148,808
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(9,264,636)	-	(9,264,636)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	-	5,884,172	-	5,884,172

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 3,975,442 บาท และ 3,930,595 บาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : 4,981,244 บาท และ 4,979,688 บาท ตามลำดับ) จะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทเข้าทำสัญญาให้เช่าอาคารชุดที่ใช้เป็นสำนักงานแก่บริษัทแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึง วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2566 โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาให้ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิซื้ออาคารชุดตามราคาในสัญญาได้ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา อย่างไรก็ตามผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2563

ในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2563 บริษัทเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับบุคคลภายนอก บริษัทได้รับเงินมัดจำจำนวน 7.69 ล้านบาท และได้รับเงินส่วนที่เหลือและโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บุคคลดังกล่าวในวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	2,122,590	-	2,122,590	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	12,329	-	12,329	-
ค่าเสื่อมราคา	905,179	-	905,179	-

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

26 สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคาร บาท	ร้านอาหาร บาท	ยานพาหนะ บาท	อุปกรณ์สำนักงาน บาท	รวม บาท
ราคาตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาปฏิบัติ (หมายเหตุ 7)					
- ราคาทุน	31,804,644	3,189,858	3,394,000	255,808	38,644,310
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	(132,114)	(1,007,808)	(1,460,285)	(30,244)	(2,630,451)
ยกเลิกการใช้สินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(3,189,858)	-	-	(3,189,858)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	1,506,848	-	-	1,506,848
ค่าเสื่อมราคา	(3,193,748)	(499,040)	(403,866)	(51,245)	(4,147,899)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	28,478,782	-	1,529,849	174,319	30,182,950

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	3,217,892	3,217,892
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	27,285	27,285
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	7,505,209	7,505,209

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

27 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		
	สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562			
ราคาทุน	17,965,830	545,058	18,510,888
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,491,458)	(309,475)	(4,800,933)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	13,474,372	235,583	13,709,955
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	13,474,372	235,583	13,709,955
ซื้อสินทรัพย์	19,578,590	-	19,578,590
ค่าตัดจำหน่าย	(5,944,504)	(119,159)	(6,063,663)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	27,108,458	116,424	27,224,882
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาทุน	37,544,420	545,058	38,089,478
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(10,435,962)	(428,634)	(10,864,596)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	27,108,458	116,424	27,224,882
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นงวด	27,108,458	116,424	27,224,882
ค่าตัดจำหน่าย	(6,257,403)	(103,278)	(6,360,681)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายงวด	20,851,055	13,146	20,864,201
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาทุน	37,544,420	545,058	38,089,478
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(16,693,365)	(531,912)	(17,225,277)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	20,851,055	13,146	20,864,201

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

27 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ) (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562			
ราคาทุน	17,965,830	545,058	18,510,888
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,491,458)	(309,475)	(4,800,933)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	13,474,372	235,583	13,709,955
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	13,474,372	235,583	13,709,955
ค่าตัดจำหน่าย	(2,994,305)	(119,159)	(3,113,464)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	10,480,067	116,424	10,596,491
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาทุน	17,965,830	545,058	18,510,888
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,485,763)	(428,634)	(7,914,397)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	10,480,067	116,424	10,596,491
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นงวด	10,480,067	116,424	10,596,491
ค่าตัดจำหน่าย	(2,994,305)	(103,278)	(3,097,583)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายงวด	7,485,762	13,146	7,498,908
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาทุน	17,965,830	545,058	18,510,888
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(10,480,068)	(531,912)	(11,011,980)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	7,485,762	13,146	7,498,908

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ค่าตัดจำหน่ายในงบการเงินรวมจำนวน 103,278 บาท และ 6,257,403 บาท และงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 103,278 บาท และ 2,994,305 บาท จะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายในการขายตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : ค่าตัดจำหน่ายในงบการเงินรวมจำนวน 119,159 บาท และ 5,944,504 บาท และงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 119,159 บาท และ 2,994,305 บาท จะถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายในการขายตามลำดับ)

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

28 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวตามวิธีหนี้สิน โดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	-	6,149,236	-	6,149,236
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	11,829,340	12,040,775	11,829,340	12,040,775
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11,829,340	18,190,011	11,829,340	18,190,011
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(14,442)	(13,756,734)	(14,442)	(1,264,540)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(34,709,123)	(15,241,426)	(8,154,294)	(10,963,511)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(34,723,565)	(28,998,160)	(8,168,736)	(12,228,051)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	(22,894,225)	(10,808,149)	3,660,604	5,961,960

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	(10,808,149)	(8,578,972)	5,961,960	5,555,723
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 46)	(11,363,034)	(2,313,470)	(1,578,314)	321,944
เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(723,042)	84,293	(723,042)	84,293
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(22,894,225)	(10,808,149)	3,660,604	5,961,960

28 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) (ต่อ)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเกิดจากรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม						
	1 มกราคม พ.ศ. 2562 บาท	เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน บาท	เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บาท	เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน บาท	เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บาท
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน	(191)	-	(725)	(916)	-	2,447	1,531
รายได้รับล่วงหน้าและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า (สุทธิจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)	10,805,053	(1,720,218)	-	9,084,835	(97,758)	-	9,182,593
ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	-	1,425,819	-	1,425,819	-	-	1,425,819
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS101)	3,087,715	2,954,022	-	6,041,737	(6,041,737)	-	-
โบนัสค้างจ่าย	1,305,322	(1,305,322)	-	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	922,904	(814,488)	-	108,416	(108,416)	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,723,393	(1,278,291)	85,018	1,530,120	414,766	(725,489)	1,219,397
	18,844,196	(738,478)	84,293	18,190,011	(5,637,629)	(723,042)	11,829,340
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,050,840)	(55,891)	-	(1,106,731)	157,492	-	(949,239)
ค่านายหน้าการขายจ่ายล่วงหน้า	(7,418,968)	(971,034)	-	(8,390,002)	1,184,947	-	(7,205,055)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(3,368,982)	2,867,939	-	(501,043)	501,043	-	-
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,449,683)	(3,416,006)	-	(4,865,689)	4,073,143	-	(792,546)
ขาดทุนจากรายการซื้อขายที่ดินระหว่างกัน	(14,134,695)	-	-	(14,134,695)	-	-	(14,134,695)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	(11,642,030)	-	(11,642,030)
	(27,423,168)	(1,574,992)	-	(28,998,160)	(5,725,405)	-	(34,723,565)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	(8,578,972)	(2,313,470)	84,293	(10,808,149)	(11,363,034)	(723,042)	(22,894,225)

28 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) (ต่อ)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเกิดจากรายการดังต่อไปนี้ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	1 มกราคม พ.ศ. 2562 บาท	เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน บาท	เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บาท	เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน บาท	เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บาท
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน	(191)	-	(725)	(916)	-	2,447	1,531
รายได้รับล่วงหน้าและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า (สุทธิจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)	10,805,053	(1,720,218)	-	9,084,835	(97,758)	-	9,182,593
ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	-	1,425,819	-	1,425,819	-	-	1,425,819
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS101)	3,087,715	2,954,022	-	6,041,737	(6,041,737)	-	-
โบนัสค้างจ่าย	1,305,322	(1,305,322)	-	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	922,904	(814,488)	-	108,416	(108,416)	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,723,393	(1,278,291)	85,018	1,530,120	414,766	(725,489)	1,219,397
	18,844,196	(738,478)	84,293	18,190,011	(5,637,629)	(723,042)	11,829,340
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,050,840)	(55,891)	-	(1,106,731)	157,492	-	(949,239)
ค่านายหน้าการขายจ่ายล่วงหน้า	(7,418,968)	(971,034)	-	(8,390,002)	1,184,947	-	(7,205,055)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(3,368,982)	2,867,939	-	(501,043)	501,043	-	-
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,449,683)	(780,592)	-	(2,230,275)	2,215,833	-	(14,442)
	(13,288,473)	1,060,422	-	(12,228,051)	4,059,315	-	(8,168,736)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	5,555,723	321,944	84,293	5,961,960	(1,578,314)	(723,042)	3,660,604

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

28 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน เนื่องจากผู้บริหารของกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวมาใช้ประโยชน์

ผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้				
ขาดทุนทางภาษีที่จะสิ้นสุดเวลาการหักกลบ				
ปี พ.ศ. 2564	33,107,371	33,107,371	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่จะสิ้นสุดเวลาการหักกลบ				
ปี พ.ศ. 2565	208,586,968	208,586,968	119,753,249	119,753,249
ขาดทุนทางภาษีที่จะสิ้นสุดเวลาการหักกลบ				
ปี พ.ศ. 2566	323,884,243	323,884,243	322,961,863	322,961,863
ขาดทุนทางภาษีที่จะสิ้นสุดเวลาการหักกลบ				
ปี พ.ศ. 2567	384,423,009	384,423,009	351,395,758	351,395,758
ขาดทุนทางภาษีที่จะสิ้นสุดเวลาการหักกลบ				
ปี พ.ศ. 2568	356,411,020	-	239,565,624	-

29 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำ - เพื่อซื้อที่ดิน (สุทธิ)	-	-	-	-
- ค่าสาธารณูปโภค	739,290	790,290	370,330	421,330
- ค่าก่อสร้าง	40,000	40,000	40,000	40,000
อื่นๆ	5,442,860	2,726,875	2,350,330	2,686,875
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	6,222,150	3,557,165	2,760,660	3,148,205

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวน 11.38 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้บริหารตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 11.38 ล้านบาททั้งจำนวน เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่สามารถชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือตามสัญญา มีผลให้เงินมัดจำดังกล่าวอาจไม่ได้รับคืน

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

30 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 หุ้นของบริษัทส่วนใหญ่ถือโดยกลุ่มตระกูลสัมภาวคุปต์ คิดเป็นร้อยละ 48.48 (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 47.50) ของทุนจดทะเบียนของบริษัท รายการลงทุนที่สำคัญในบริษัทย่อยแสดงในหมายเหตุ 23

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

บุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท แกรนด์ เบย์ เรสซิเด้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไม้ขาวบีช โฮเทล จำกัด)	บริษัทย่อย
บริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด	บริษัทย่อยโดยอ้อม
บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด	บริษัทย่อยโดยอ้อม
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	บริษัทร่วมค้า
บริษัท สปีนนาเคอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	มีผู้บริหารร่วมกันและถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท
บริษัท ไทยเสรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	มีผู้บริหารร่วมกันและถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท
บริษัท พีเอสเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีผู้บริหารร่วมกันและถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท
บริษัท เขาค้อพัฒนาการเกษตร จำกัด	มีผู้บริหารร่วมกันและถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท
บริษัท โอเฟ่น คอนสตรัคชั่น จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท จัดการอาคารสีลมพลาซ่า จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท แกรนด์ แปซิฟิค โฮเต็ล จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท บางกอก อาซาย จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เลียน่า จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เวิลด์ไวด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท สีลมชอปปิ้งพลาซ่า จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท สุขุมวิท ชอปปิ้งพลาซ่า จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท แสตมฟอร์ดบริหารธุรกิจ จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ไอแลนด์ ลากูน โฮลดิ้งส์ จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท บรุ๊คเคอร์ กรุ๊ฟ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

30 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ในระหว่างปีกลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและบริษัท/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัท/บุคคลเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสรุปได้ดังนี้

30.1) รายการที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายราคา
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
โอนที่ดิน					
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	-	-	-	64,037,940	ราคาตามสัญญา
บริษัทย่อยโดยอ้อม (หมายเหตุ 18)	-	-	-	5,659,800	
	-	-	-	69,697,740	
โอนงานระหว่างก่อสร้าง					
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	-	-	-	24,542,257	ราคาตามสัญญา
บริษัทย่อยโดยอ้อม (หมายเหตุ 18)	-	-	-	1,693,620	ราคาตามสัญญา
	-	-	-	26,235,877	
ดอกเบี้ยจ่าย					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/กรรมการ)	1,228,553	961,216	1,228,553	961,216	ราคาตามสัญญา

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

30 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

30.2) ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	75,684,269	79,096,771
บริษัทย่อยโดยอ้อม	-	-	12,304,174	8,762,173
กิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 15)	11,675,000	-	11,675,000	-
	11,675,000	-	99,663,443	87,858,944
ลูกหนี้จากการร่วมทุน				
กิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 22)	100,000,000	-	100,000,000	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
กิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 15)	34,506,771	-	34,506,771	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/กรรมการ) (หมายเหตุ 31)	973,266	133,721	973,266	133,721
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 31)	-	-	898,000	-

30.3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/ กรรมการ) (หมายเหตุ 32)	52,610,000	22,700,000	52,610,000	22,700,000
	52,610,000	22,700,000	52,610,000	22,700,000

30 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	กำหนดชำระคืน	อัตราดอกเบี้ยต่อปีร้อยละ		การค้ำประกัน
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	
ผู้ถือหุ้น/ กรรมการ	เมื่อทวงถาม	4.0	4.0	-
กรรมการ	19 มีนาคม 2564	10.0	-	หุ้นกู้ของบริษัท มูลค่ารวม 10 ล้านบาท

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	22,700,000	75,000,000	22,700,000	75,000,000
บวก กู้เพิ่ม	52,110,000	49,000,000	52,110,000	49,000,000
หัก จ่ายชำระคืน	(22,200,000)	(101,300,000)	(22,200,000)	(101,300,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	52,610,000	22,700,000	52,610,000	22,700,000

30.4) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารเป็นเงินเดือน ผลประโยชน์อื่น และค่าตอบแทนอื่นๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	19,297,487	24,727,700	19,297,487	24,727,700
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	634,956	1,376,041	634,956	1,376,041
	19,902,443	26,103,741	19,902,443	26,103,741
ค่าตอบแทนกรรมการ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	1,650,000	2,180,000	1,650,000	2,180,000

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

31 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	145,566,191	259,655,749	115,442,141	241,655,460
เจ้าหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30.2)	-	-	898,000	-
- กิจการอื่น	95,215,339	52,098,191	83,976,579	41,776,992
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	16,607,849	14,316,319	16,222,025	13,930,494
เจ้าหนี้สินทรัพย์ถาวร	5,845,103	23,840	611,681	-
เจ้าหนี้สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	23,818,950	25,806,502	3,926,884	4,215,297
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30.2)	973,266	133,721	973,266	133,721
- กิจการอื่น	235,092,960	70,945,781	102,291,025	26,714,637
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,304,321	8,590,708	18,354,321	7,198,383
ค่าธรรมเนียมการใช้แบรนด์	3,715,489	2,095,909	3,715,489	2,095,909
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	546,139,468	433,666,720	346,411,411	337,720,893

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

32 เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)

เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30.3)	52,610,000	22,700,000	52,610,000	22,700,000
- กิจการอื่น	307,000,000	285,606,792	307,000,000	285,606,792
- ตั๋วแลกเงิน	6,239,449	6,201,871	6,239,449	6,201,871
- เจ้าหนี้ขายฝาก	14,660,000	12,030,000	14,660,000	12,030,000
- จากสถาบันการเงิน	982,827,983	975,382,360	333,053,748	330,421,394
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,363,337,432	1,301,921,023	713,563,197	656,960,057

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น ตั๋วแลกเงิน เจ้าหนี้ขายฝาก และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 - 20 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ตั๋วแลกเงิน เจ้าหนี้ขายฝาก และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 - 15 ต่อปี) เงินกู้ยืมเหล่านี้มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคมถึงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2564 (พ.ศ. 2562 : เดือนเมษายนถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2563)

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น ตั๋วแลกเงิน เจ้าหนี้ขายฝากและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากกิจการอื่น				
ยอดคงเหลือต้นปี	285,606,792	-	285,606,792	-
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	45,000,000	724,000,000	45,000,000	724,000,000
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(33,000,000)	(74,000,000)	(33,000,000)	(74,000,000)
โอนสินทรัพย์เพื่อชำระเงินกู้ยืม	(5,000,000)	-	(5,000,000)	-
โอนเงินกู้ยืมเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 40)	-	(350,000,000)	-	(350,000,000)
ค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	(18,500,000)	-	(18,500,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้าระหว่างปี	6,111,908	12,388,092	6,111,908	12,388,092
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	(10,771,735)	(16,339,726)	(10,771,735)	(16,339,726)
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าระหว่างปี	19,053,035	8,058,426	19,053,035	8,058,426
ยอดคงเหลือสิ้นปี	307,000,000	285,606,792	307,000,000	285,606,792

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

32 เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ยอดเงินกู้คงค้าง (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดจ่ายชำระคืน	การค้ำประกัน
200.00 (พ.ศ. 2562 : 185.97)	15.00	กันยายน พ.ศ. 2563	ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของกิจการร่วมค้า
105.00 (พ.ศ. 2562 : 99.64)	15.00	มกราคม พ.ศ. 2564	ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 5 หลัง
2.00 (พ.ศ. 2562 : ไม่มี)	8.25	สิงหาคม พ.ศ. 2564	ไม่มี

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเงินกู้กับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อที่จะขอใช้สิทธิตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ในการโอนขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 19676 และ 62750 ตำบลไม้ขาว อำเภอแกลง จังหวัดภูเก็ต เพื่อชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่นจำนวน 350 ล้านบาท และบันทึกเป็นเงินมัดจำรับล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดินภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 40) ทั้งนี้ บริษัทโอนกรรมสิทธิ์และได้รับชำระเงินส่วนต่างทั้งหมดในวันที่ 14 มกราคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 เจ้าหนี้เงินกู้รายหนึ่งจำนวน 200 ล้านบาทได้ทำการฟ้องร้องบริษัทและกิจการร่วมค้าเนื่องจากผิดนัดชำระคืนเงินกู้สุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นจำนวน 185.33 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 22.54 ล้านบาท รวมถึงค่าชดใช้ค่าเสียหายเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีจำนวน 0.1 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 207.97 ล้านบาท พร้อมด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 21 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 185.33 ล้านบาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ เงินกู้ยืมดังกล่าวถูกค้ำประกันโดยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 297.16 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564 เจ้าหนี้รายดังกล่าวได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องคดีดังกล่าวออกจากระบบความของศาล และในวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2564 ศาลได้พิจารณานัดไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
ตั๋วแลกเงิน				
ยอดคงเหลือต้นปี	6,201,871	29,345,986	6,201,871	29,345,986
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	-	16,300,000	-	16,300,000
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	-	(40,000,000)	-	(40,000,000)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	(430,937)	(499,393)	(430,937)	(499,393)
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าระหว่างปี	428,971	1,094,821	428,971	1,094,821
ค่าธรรมเนียมเงินกู้เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(147,333)	(209,349)	(147,333)	(209,349)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ระหว่างปี	186,877	169,806	186,877	169,806
ยอดคงเหลือสิ้นปี	6,239,449	6,201,871	6,239,449	6,201,871

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ตั๋วแลกเงินมูลค่าหน้าตั๋ว 6.3 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อาวัลโดยกรรมการบริษัทและค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทที่ถือโดยกรรมการบริษัท มีกำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 (พ.ศ. 2562 : มีกำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563) เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 บริษัทได้ขยายระยะเวลาการชำระคืนตั๋วเงินดังกล่าวไปเป็นในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2564

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

32 เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้ขายฝาก				
ยอดคงเหลือต้นปี	12,030,000	39,880,000	12,030,000	39,880,000
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	20,000,000	-	20,000,000	-
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(17,370,000)	(27,850,000)	(17,370,000)	(27,850,000)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	14,660,000	12,030,000	14,660,000	12,030,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทจำนวน 3 ห้องชุด ถูกนำไปจดทะเบียนขายฝาก เพื่อเป็นหลักประกันสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1 ห้องชุดจะครบกำหนดชำระสินไถ่ในวันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2564 และจำนวน 2 ห้องชุดจะครบกำหนดชำระสินไถ่วันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (พ.ศ. 2562 : อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทจำนวน 2 ห้องชุด ถูกนำไปจดทะเบียนขายฝากเพื่อเป็นหลักประกันสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ครบกำหนดชำระสินไถ่วันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2563)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
ยอดคงเหลือต้นปี	975,382,360	492,473,884	330,421,394	492,473,884
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	-	1,032,835,678	-	350,000,000
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	-	(500,427,541)	-	(500,145,459)
ค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	(34,137,224)	-	(11,677,408)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้าระหว่างปี	14,115,226	26,542,732	4,828,677	13,369,465
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าระหว่างปี	-	1,005,382	-	1,005,382
ผลกระทบจากการคำนวณเงินกู้ยืม				
ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	(2,618,790)	2,618,790	(823,612)	823,612
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน				
ที่เกิดขึ้นจริง (หมายเหตุ 45)	-	(6,728)	-	(1,703)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน				
ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (หมายเหตุ 45)	(4,050,813)	(45,522,613)	(1,372,711)	(15,426,379)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	982,827,983	975,382,360	333,053,748	330,421,394

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสกุลเงินเหรียญสหรัฐคงเหลือสิ้นปีคิดเป็น 32,536,647 เหรียญสหรัฐ และ 11,025,787 เหรียญสหรัฐ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

32 เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) (ต่อ)

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ("ผู้กู้ยืม") ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมกับ Eighteen Dragons Investment Limited (สถาบันการเงินที่ไม่ใช่ธนาคารพาณิชย์) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้กู้ร่วม:	1. บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)
ผู้ให้กู้:	Eighteen Dragons Investment Limited บริษัทต่างด้าวที่จดทะเบียนตามกฎหมายหมู่เกาะบริติชเวอร์จินซึ่งถือหุ้นทั้งหมดโดยกองทุนที่จัดตั้งและจัดการโดย Asia Debt Management Hong Kong Limited (บริษัทจัดการกองทุนที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลหน่วยงานกำกับหลักทรัพย์ของฮ่องกงและได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการแนะนำการลงทุนจากหน่วยงานกำกับหลักทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา) และไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มบริษัท
วงเงินกู้:	สกุลเหรียญสหรัฐเทียบเท่ากับ 1,033 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีจำนวนเงินเหรียญสหรัฐที่ตกลงร่วมกันแบบเฉพาะเจาะจงเป็นจำนวน 32,550,762 เหรียญสหรัฐ โดยเป็นเงินกู้ยืมที่ให้บริษัทและบริษัทย่อย ประมาณ 350 ล้านบาท และ 683 ล้านบาท ตามลำดับ
วัตถุประสงค์การใช้เงินกู้	- ชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 350 ล้านบาท และตั๋วแลกเงิน (ตั๋วแลกเงินจำนวน 3 ฉบับ ๆ ละ 10 ล้านบาท รวม 30 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดชำระในวันที่ 17 และ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2562) - ซื้อที่ดินจังหวัดกระบี่เนื้อที่ประมาณ 232-1-66.4 ไร่ ที่บริษัทเข้าทำสัญญาจะซื้อขายในปี พ.ศ. 2561 ตามแผนดำเนินโครงการ คลับเมด กระบี่ แอนด์ เรสซิเด้นท์ และ เซอราตัน กระบี่ แอนด์ เรสซิเด้นท์ ในอนาคต
ระยะเวลาชำระคืนเงินต้นเงินกู้:	วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 โดยบริษัทมีสิทธิขอขยายระยะเวลาชำระเงินกู้ออกไปอีก 12 เดือน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ยและค่าตอบแทนการกู้ยืม:	รวมร้อยละ 15 ต่อปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ตามเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมมากกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เนื่องจากได้วงเงินกู้ยืมที่มากกว่าและสอดคล้องกับแผนการใช้เงินของบริษัทและบริษัทย่อย อีกทั้งข้อเสนออัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินในประเทศไทยที่บริษัทได้รับอยู่ที่ประมาณร้อยละ 12 - 15 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกัน
หลักประกันที่สำคัญ:	- จำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จังหวัดชลบุรีและจังหวัดกระบี่ - จำนำหุ้นทั้งหมดในบริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด และบริษัท ลองบีช โอเทล จำกัด - การค้ำประกันโดยบริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัดและบริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด - การค้ำประกันโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์)
เงื่อนไขที่ผู้กู้ต้องปฏิบัติตาม:	- ขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาบางส่วนให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2562 - ผู้กู้สามารถขายหุ้นในบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ให้แก่ผู้ร่วมทุนในกิจการร่วมค้าได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมด - บริษัทย่อยต้องสำรองเงินฝากในบัญชีธนาคารสำหรับเงินสำรองดอกเบี้ยเป็นจำนวน 20 ล้านบาท

32 เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) (ต่อ)

ณ วันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 บริษัทเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท Mercurius Capital Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์ โดยสัญญาร่วมทุนดังกล่าวมีเนื้อหาสาระขัดแย้งกับสัญญาเงินกู้ยืมฉบับนี้ในเรื่องของสัดส่วนการถือครองหุ้น ส่งผลให้ผู้ให้กู้สามารถเรียกชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมต่างๆ หรือ สามารถบังคับเรียกหลักประกันที่เกี่ยวข้องในสัญญาได้ทันทีทั้งจำนวน

ในระหว่างเดือนธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่สามารถขายสินทรัพย์บางส่วนและทำให้ไม่สามารถชำระคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 420 ล้านบาทได้ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ผู้ให้กู้จึงเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินต้นในส่วนที่ไม่สามารถชำระเงินคืนได้ จากเดิมร้อยละ 15 ต่อปีเป็น ร้อยละ 20 ต่อปี โดยเริ่มมีผลตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการไม่สามารถชำระดอกเบี้ยสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 ได้ตามกำหนด ผู้ให้กู้จึงเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินต้นในส่วนที่ไม่สามารถชำระเงินคืนดอกเบี้ยค้างจ่ายได้ จากเดิมร้อยละ 15 ต่อปี เป็น ร้อยละ 20 ต่อปี โดยเริ่มมีผลตั้งแต่เดือนเมษายน พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้เจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืม (Forbearance Grace Period Extension) กับผู้ให้กู้ โดยกลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

ก) จดจำนองที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน : กลุ่มกิจการต้องจดจำนองที่ดินที่ ตำบลทุ่งสมอ อำเภอเขาค้อ จังหวัดเพชรบูรณ์ ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง รวมทั้งสิ้น 12 โฉนดเพื่อเป็นหลักประกันดอกเบี้ยค้างจ่ายจากการกู้ยืมเงินจำนวน 40 ล้านบาท

ข) อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระ : ผู้ให้กู้ตกลงที่จะลดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระจากร้อยละ 20 ต่อปี เป็นร้อยละ 17 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไปจนกระทั่งกลุ่มกิจการสามารถทำตามเงื่อนไขการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาบางส่วนได้ และหลังจากสามารถทำตามเงื่อนไขการขายได้ อัตราดอกเบี้ยจะปรับเปลี่ยนเป็น รวมร้อยละ 15 ต่อปี ตามสัญญาเงินกู้ยืมเดิม

ค) การขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาบางส่วน : กลุ่มกิจการต้องเข้าทำสัญญาขายหรือสัญญาร่วมทุนที่ผูกพันตามกฎหมายสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาบางส่วน ภายในวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2563 โดยราคาขายหรือสัดส่วนการร่วมทุนต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และผู้กู้ต้องชำระเงินกู้บางส่วนจากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาดังกล่าวภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563

หากกลุ่มกิจการไม่สามารถทำได้ตามเงื่อนไขในสัญญานี้ ผู้ให้กู้สามารถนำที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาไปขายให้แก่บุคคลที่สามได้ในราคาที่ระบุในสัญญา

ง) การขายที่ดินบางส่วน : กลุ่มกิจการต้องขายที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนในราคาตามสัญญาฉบับนี้ โดยต้องลงนามในสัญญาซื้อขายภายในวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 พร้อมรับเงินมัดจำบางส่วนในวันลงนาม และรับเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวภายในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2563 สำหรับเงินที่ได้จากการขาย ต้องนำมาชำระส่วนของดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน

จ) สำรองเงินฝากในบัญชี : หลังจากกลุ่มกิจการดำเนินการจำนองที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขข้อ ก) เสร็จสิ้น กลุ่มกิจการสามารถนำเงินฝากที่สำรองไว้ในบัญชีธนาคารสำหรับเงินสำรองดอกเบี้ยตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมมาชำระดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ครบกำหนดชำระเมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 รวมถึงดอกเบี้ยผิดนัดชำระของดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าว โดยกลุ่มกิจการได้นำเงินฝากที่สำรองไว้ในบัญชีชำระดอกเบี้ยค้างจ่ายบางส่วนจำนวน 26.02 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2563

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

32 เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ) (ต่อ)

ฉ) ดอกเบี้ยที่ต้องชำระเป็นเงินสดสำหรับเดือนมีนาคม : กลุ่มกิจการต้องชำระดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 967,803.56 เหรียญสหรัฐรวมส่วนที่เหลือจาก จ) และดอกเบี้ยผิดนัดชำระของดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าว ภายในวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2563

ช) ดอกเบี้ยที่ต้องชำระเป็นเงินสดสำหรับเดือนมิถุนายน : กลุ่มกิจการต้องชำระดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ในอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ยืมเดิม และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 17 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมด ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2563

ซ) ดอกเบี้ยที่ต้องชำระเป็นเงินสดสำหรับเดือนกันยายน : กลุ่มกิจการต้องชำระดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2563 ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 17 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมด ภายในวันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2563

ภายใต้เงื่อนไขทั้งหมดและการพิจารณาของผู้ให้กู้ ตลอดจนไม่มีการผิดเงื่อนไขในสัญญาเพิ่มเติม ภายในช่วงระยะเวลาผ่อนผันถึงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 ผู้ให้กู้ตกลงที่จะให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืมเป็นวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 และคำนวณอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมฉบับเดิม คือ รวมร้อยละ 15 ต่อปี หากมีการผิดนัดชำระดอกเบี้ย ผู้ให้กู้จะคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 20 ต่อปี

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 บริษัท และบริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับจดหมายแจ้งการผิดนัดชำระครั้งที่ 1 เนื่องจากไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญในการขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมได้ โดยจดหมายระบุให้กลุ่มกิจการชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่าย ดอกเบี้ยส่วนเพิ่ม และค่าปรับผิดนัดชำระรวมทั้งสิ้น 38.38 ล้านเหรียญสหรัฐหรือเทียบเท่า 1,164.86 ล้านบาท ทั้งนี้หากกลุ่มกิจการไม่สามารถชำระหนี้ทั้งหมดได้ภายในวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2564 ผู้ให้กู้มีสิทธิที่จะบังคับจำนองสินทรัพย์และหุ้นทั้งหมดที่จดจำนองไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมเดิมและสามารถดำเนินการตามกฎหมายได้

เมื่อวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการถูกฟ้องร้องจากเจ้าหนี้เงินกู้ยืม เพื่อเรียกให้กลุ่มกิจการชำระหนี้เงินกู้ยืมและบังคับจำนองสินทรัพย์เป็นจำนวนทุนทรัพย์รวม 39.54 ล้านเหรียญสหรัฐหรือเทียบเท่า 1,192.49 ล้านบาท ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 51

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้รับจดหมายแจ้งการผิดนัดชำระครั้งที่ 2 ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 51

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายอาคารโรงแรมชิกม่า รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา จังหวัดชลบุรี ของบริษัท และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์แล้วเสร็จในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 โดยนำเงินที่ได้มาชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินบางส่วนพร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมทั้งสิ้น 16.36 ล้านเหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 490 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการเจรจาขอขยายระยะเวลาสำหรับหนี้สินส่วนที่เหลือไปอีก 6 เดือนนับจากวันที่ชำระหนี้บางส่วน

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

33 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หมุนเวียน				
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,769,220	36,345,950	17,769,220	36,345,950
ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,201,967	16,081,491	1,201,967	16,081,491
รวม	18,971,187	52,427,441	18,971,187	52,427,441

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	52,427,441	142,198,584	52,427,441	142,198,584
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	1,540,000	-	1,540,000	-
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(35,095,959)	(90,363,522)	(35,095,959)	(90,363,522)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	(1,522,645)	(2,280,000)	(1,522,645)	(2,280,000)
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าระหว่างปี	1,523,311	2,315,949	1,523,311	2,315,949
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ระหว่างปี	99,039	556,430	99,039	556,430
ยอดคงเหลือสิ้นปี	18,971,187	52,427,441	18,971,187	52,427,441

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ยอดเงินกู้คงค้าง (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดจ่ายชำระคืน	การค้ำประกัน
- (พ.ศ. 2562 : 35.00)	MLR + 8.75	มิถุนายน พ.ศ. 2564	- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท - หลักทรัพย์ของบุคคล กรรมการของบริษัท และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
17.76 (พ.ศ. 2562 : 17.43)	12.00	สิงหาคม พ.ศ. 2564	- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 4 ห้องชุด - หลักทรัพย์ของกรรมการของบริษัท
1.21 (พ.ศ. 2562 : ไม่มี)	14.25	กรกฎาคม พ.ศ. 2568	- ยานพาหนะของบริษัท

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

33 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ต่อ)

เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระเงินกู้ยืมจำนวน 35 ล้านบาทกับผู้ให้กู้ โดยตกลงขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระไปอีก 1 ปี จากวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2563 เป็นวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้ชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งหมดแล้วในระหว่างปี พ.ศ. 2563

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาว	18,971,187	52,427,441	18,971,187	52,982,885

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เป็นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของธนาคารพาณิชย์ และจัดอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการไม่มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

34 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า (สุทธิ)

รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ) มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	6,500,752	660,076	6,500,752	660,076
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	24,751,819	453,512	24,751,819	453,512
หลังจาก 5 ปี	24,374,310	-	24,374,310	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(24,937,665)	(80,755)	(24,937,665)	(80,755)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	30,689,216	1,032,833	30,689,216	1,032,833

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ) มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	2,058,962	607,325	2,058,962	607,325
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	10,327,989	425,508	10,327,989	425,508
หลังจาก 5 ปี	18,302,265	-	18,302,265	-
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	30,689,216	1,032,833	30,689,216	1,032,833

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

35 หุ้นกู้ (สุทธิ)

หุ้นกู้ (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หุ้นกู้ ราคาตามมูลค่า	755,000,000	736,000,000	755,000,000	736,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	-	(2,505,216)	-	(2,505,216)
หุ้นกู้ (สุทธิ)	755,000,000	733,494,784	755,000,000	733,494,784

รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	733,494,784	783,155,088	733,494,784	783,155,088
หุ้นกู้เพิ่มขึ้นระหว่างปี	42,200,000	160,000,000	42,200,000	160,000,000
หุ้นกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(23,200,000)	(184,000,000)	(23,200,000)	(184,000,000)
ชำระคืนโดยโอนจากตั๋วเงินรับ (หมายเหตุ 14)	-	(40,000,000)	-	(40,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(1,605,000)	(8,129,860)	(1,605,000)	(8,129,860)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ รอตัดจ่ายระหว่างปี	4,110,216	22,469,556	4,110,216	22,469,556
ยอดคงเหลือสิ้นปี	755,000,000	733,494,784	755,000,000	733,494,784

หลักประกัน - โฉนดที่ดินของบริษัท เลขที่ 23712, 23713, 23714, 57888 และ 59950 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต และโฉนดที่ดินเลขที่ 59949 ซึ่งมีบริษัทเอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ร่วม
- โฉนดที่ดินเลขที่ 52368, 52369 และ 52370 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ห้องชุดจำนวน 11 ห้องชุด และโฉนดที่ดินเลขที่ 63757 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
- หลักทรัพย์ของกรรมการของบริษัท
- เงินฝากในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) จำนวน 19.30 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 19.30 ล้านบาท เนื่องจากการเข้าทำสัญญาประกอบการเปิดบัญชีระหว่างบริษัท ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินการตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 160,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 160 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 9 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2562

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

35 หุ้นกู้ (สุทธิ) (ต่อ)

ในการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2562 มีมติให้ดำเนินการไถ่ถอนจำนองหลักทรัพย์ค้ำประกันของเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน และจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงินสำหรับ "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563" ซึ่งได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 52368, 52369 และ 52370 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ห้องชุดจำนวน 11 ห้องชุด และโฉนดที่ดินเลขที่ 63757, 63760 และ 63776 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และไถ่ถอนจำนองที่ดินของโฉนดเลขที่ 23710, 23711, 54006, 52371, 57204 และ 33561 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด

บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 160,000 หน่วย รวมเป็นเงิน 160 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2562 แล้วเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2562 และไถ่ถอนหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 64,000 หน่วย จากจำนวน 800,000 หน่วย ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ก่อนกำหนดในระหว่างเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม พ.ศ. 2562 เนื่องจากผู้ลงทุนบางรายร้องขอ รวมเป็นเงิน 64 ล้านบาท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นกู้ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอน เปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ แก้ไขชื่อหุ้นกู้และสัญญาหลักประกันหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 766,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 766 ล้านบาท ที่มีกำหนดไถ่ถอนวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ดังนี้

1) ขยายระยะเวลากำหนดไถ่ถอนจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 เป็นวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2563
2) เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 6.25 ต่อปี เป็นร้อยละ 8.25 ต่อปี
3) เพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ การไถ่ถอนหุ้นกู้และการซื้อคืนหุ้นกู้ โดยผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนหรือชำระคืนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้
4) แก้ไขชื่อและใบหุ้นกู้เป็น หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
5) แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาหลักประกันโดยระบุว่าในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ หรือได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน ทั้งนี้มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมดต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามข้อกำหนดเดิม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นกู้ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอน แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 766,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 766 ล้านบาท ที่มีกำหนดไถ่ถอนวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2563 เป็นวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2564

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 บริษัทไถ่ถอนหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 23,200 หน่วย รวมมูลค่า 23.2 ล้านบาท แต่ยังไม่จดทะเบียนไถ่ถอน และจำหน่ายหุ้นกู้ที่ได้ไถ่ถอนแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนทั้งสิ้น 42,200 หน่วย รวมมูลค่า 42.2 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้รายใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ไถ่ถอนแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนวน 11,000 หน่วย รวมมูลค่า 11.0 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 10,000 หน่วย รวมมูลค่า 10.0 ล้านบาท ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากกรรมการตามหมายเหตุ 30.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามหนังสือชี้ชวนที่ระบุให้กลุ่มกิจการดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 5:1 ได้

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

36 เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจาก				
- การขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	28,876,724	27,029,639	28,876,724	27,029,639
- การขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	375,181,101	383,264,392	361,589,001	372,404,792
รวมเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	404,057,825	410,294,031	390,465,725	399,434,431

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้รายได้ในงวดที่รายงานที่เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ยกมาต้นงวดเป็นจำนวนเงิน 5,850,000 บาท (พ.ศ. 2562 : 3,700,000 บาท)

37 ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	542,080	4,614,520	542,080	4,614,520
บวก ตั้งเพิ่ม (กลับรายการ)	330,699	(4,072,440)	330,699	(4,072,440)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	872,779	542,080	872,779	542,080

ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนตั้งขึ้นตามอัตราผลตอบแทนในสัญญาที่ทำขึ้นกับลูกค้าจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาภายในปี พ.ศ. 2564

38 ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,129,095	-	7,129,095	-
บวก ตั้งเพิ่มในระหว่างปี	-	7,129,095	-	7,129,095
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,129,095	7,129,095	7,129,095	7,129,095

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

39 เงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อย

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการขายหุ้นของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 2,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยให้แก่ บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์ ในราคาตามที่ตกลงกันเป็นจำนวน 335,000,000 บาท เพื่อเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงแรม Sheraton Phuket Grand Bay Resort ที่อ่าวปอ จังหวัดภูเก็ต โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 10 เป็นจำนวน 33,500,000 บาท ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562
- งวดที่ 2 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 10 เป็นจำนวน 33,500,000 บาท ภายในวันที่บริษัทกำหนดเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
- งวดที่ 3 ชำระราคาซื้อขายหุ้นร้อยละ 20 เป็นจำนวน 67,000,000 บาท ภายในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2562 หรือวันอื่นที่คู่สัญญากำหนด
- งวดที่ 4 ชำระราคาซื้อขายหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดร้อยละ 60 เป็นจำนวน 201,000,000 บาท และต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาของโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort ที่เกิดขึ้นจนถึงวันที่โอนหุ้นงวดสุดท้าย ตามสัดส่วนการถือหุ้นภายในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2562 หรือวันอื่นที่คู่สัญญากำหนด

ทั้งนี้บริษัทจะมีการโอนหุ้นเป็นหลักประกันทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินตามสัญญา อย่างไรก็ตามเงื่อนไขในสัญญาระบุว่า บริษัท Mercurius Capital Investment Limited จะไม่มีสิทธิในหุ้นสามัญนั้น รวมทั้งไม่สามารถนำหุ้นสามัญที่ได้รับเป็นหลักประกันไปโอน หรือขายแก่บุคคลอื่น จนกว่าจะมีการรับชำระเงินและโอนหุ้นงวดสุดท้ายพร้อมอำนาจการควบคุม และในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญา บริษัท Mercurius Capital Investment Limited จะต้องโอนหุ้นคืนให้แก่บริษัท และบริษัทจะต้องโอนเงินคืนทั้งจำนวน

ทั้งนี้บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ได้ขอขยายเวลาชำระเงินงวดที่ 4 ออกไปเป็นเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2562 บริษัทจึงเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบริษัทอื่นโดยนำที่ดินของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ไปจำนองในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว วัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทรับเงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อยงวดที่ 1 ถึงงวดที่ 3 และบางส่วนของงวดที่ 4 เป็นจำนวน 167,000,000 บาท และโอนหุ้นของบริษัทย่อย ให้แก่ บริษัท Mercurius Capital Investment Limited ร้อยละ 20

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติแก้ไขข้อตกลงในการร่วมทุน รวมทั้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเงื่อนไขและวิธีการชำระค่าตอบแทนงวดสุดท้าย ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 22

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

40 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำรับล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน (หมายเหตุ 32)	-	350,000,000	-	350,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	30,968,212	5,802,995	22,618,892	5,662,196
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	877,564	102,443	877,564	102,443
อื่นๆ	1,924,391	1,970,208	1,924,391	1,970,208
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	33,770,167	357,875,646	25,420,847	357,734,847

41 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์หลังออกจากงาน	6,096,985	7,650,602	6,096,985	7,650,602
หนี้สินสุทธิที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน	6,096,985	7,650,602	6,096,985	7,650,602

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,650,602	13,616,965	7,650,602	13,616,965
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,940,440	1,992,124	1,940,440	1,992,124
ต้นทุนดอกเบี้ย	133,390	142,424	133,390	142,424
(กำไร)ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่	(3,627,447)	425,089	(3,627,447)	425,089
จ่ายชำระผลประโยชน์	-	(8,526,000)	-	(8,526,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6,096,985	7,650,602	6,096,985	7,650,602

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

41 การจ่ายผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับแต่ละรายการ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,940,440	1,992,124	1,940,440	1,992,124
ต้นทุนดอกเบี้ย	133,390	142,424	133,390	142,424
รวม	2,073,830	2,134,548	2,073,830	2,134,548

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่				
ผล(กำไร)ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมุติทางการเงิน	(1,635,002)	577,856	(1,635,002)	577,856
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	(1,992,445)	(152,767)	(1,992,445)	(152,767)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่	(3,627,447)	425,089	(3,627,447)	425,089

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1.51	ร้อยละ 1.80	ร้อยละ 1.51	ร้อยละ 1.80
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 2.00	ร้อยละ 5.00	ร้อยละ 2.00	ร้อยละ 5.00

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

41 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย :

		ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน - เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 8.00	ลดลงร้อยละ 9.21	ลดลงร้อยละ 8.00	ลดลงร้อยละ 9.21
อัตราคิดลด	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.12	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.65	เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.12	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.65
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.98	เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.25	เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.98	เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.25
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ลดลงร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 8.04	ลดลงร้อยละ 9.03	ลดลงร้อยละ 8.04	ลดลงร้อยละ 9.03

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน (วิธีมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method))

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงข้างต้นไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์คือ 12 ปี (พ.ศ. 2562 : 16 ปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุหลังออกจากงานที่ไม่มีการคิดลดมีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	น้อยกว่า 1 ปี บาท	ระหว่าง 1-2 ปี บาท	ระหว่าง 2-5 ปี บาท	เกินกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	240,000	570,667	709,436	17,596,695	19,116,798
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	240,000	-	1,705,400	40,681,536	42,626,936

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

42 ทุนเรือนหุ้น

	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ บาท
ทุนจดทะเบียน		
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	4,499,775,000	2,249,887,500
เพิ่มทุนจดทะเบียน	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	4,499,775,000	2,249,887,500
เพิ่มทุนจดทะเบียน	3,999,800,000	1,999,900,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	8,499,575,000	4,249,787,500

	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ บาท	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น บาท	รวม บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	3,999,800,000	1,999,900,000	(300,385,000)	1,699,515,000
เพิ่มทุนจดทะเบียน	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	3,999,800,000	1,999,900,000	(300,385,000)	1,699,515,000
เพิ่มทุนจดทะเบียน	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	3,999,800,000	1,999,900,000	(300,385,000)	1,699,515,000

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้มีการลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 1,153,823,762 บาท และผลขาดทุนสะสมของกลุ่มกิจการโดยการลดทุนจดทะเบียนจากจำนวน 2,999,850,000 บาท ลงเหลือจำนวน 1,499,925,000 บาท (ด้วยการลดมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เหลือมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในจำนวนหุ้นคงเดิมที่ 2,999,850,000 หุ้น) หลังจากนั้นมีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,499,925,000 หุ้น เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม และเพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท (APEX-W1) โดยบริษัทจะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 2,999,850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท รวมจำนวน 1,499,925,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 4,499,775,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท รวมจำนวน 2,249,887,500 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,499,925,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท รวมจำนวน 749,962,500 บาท ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

42 ทุนเรือนหุ้น (ต่อ)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขายต่อหุ้น (บาท)
ผู้ถือหุ้นเดิม	999,950,000	3 หุ้นสามัญเดิม : 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน	0.50 บาท
เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้และได้รับจัดสรร (APEX-W1)	499,975,000	2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน : 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	0.50 บาท (ราคาใช้สิทธิ)
บุคคลในวงจำกัด	ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม		ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (APEX-W1)

ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	:	ไม่เกิน 499,975,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	:	หน่วยละ 0 บาท
อัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลัง)
ราคาใช้สิทธิ	:	0.50 บาท ต่อหุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลัง)
วันกำหนดการใช้สิทธิ	:	กำหนดใช้สิทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของ เดือนมิถุนายนและธันวาคมของทุกปี ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งจะครบกำหนดภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561)

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,999,900,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 2,249,887,500 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 4,249,787,500 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 3,999,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้มีมติเลื่อนการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่กำหนดไว้เดิมในวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2563 ออกไปอย่างไม่มีกำหนด เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้สภาวะของตลาดไม่เอื้ออำนวยต่อการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 ไม่มีผู้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญคงเหลือยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 499,974,910 หน่วย

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

43 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิจากภาษี

รายการเคลื่อนไหวสำหรับองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิจากภาษี
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	3,664	3,664
ลดลงระหว่างปี	(9,786)	(9,786)
ยอดคงเหลือปลายปี	(6,122)	(6,122)

44 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกจัดประเภทตามลักษณะ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายและต้นทุนการให้บริการตกแต่ง	456,193,263	55,171,688	456,193,263	55,171,688
ขาดทุนจากมูลค่าสุทธิที่จะได้รับน้อยกว่าราคาทุนของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	129,430,602	-	129,430,602	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	58,820,343	65,723,945	58,820,343	65,723,945
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและโฆษณา	14,000,254	31,873,475	14,000,254	31,873,475
ค่าบริการทางวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	23,545,336	21,205,972	18,725,636	17,479,613
ผลตอบแทนที่รับประกัน	7,679,919	18,284,646	7,679,919	18,284,646
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS101)	3,114,460	4,144,863	3,114,460	3,394,863
ค่าเผื่อเงินมัดจำที่ดินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน	-	11,375,250	-	11,375,250
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	15,389,201	11,044,907	12,081,256	8,093,152
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	12,636,435	2,785,817	12,636,435	2,785,817

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

45 ต้นทุนทางการเงิน (สุทธิ)

ต้นทุนทางการเงิน (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	59,773,158	57,199,469	59,773,158	57,199,469
- ตั๋วแลกเงิน	428,972	1,094,821	428,972	1,094,821
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,799,257	10,203,007	4,799,257	10,203,007
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,228,553	961,217	1,228,553	961,217
- เจ้าหนี้ขายฝาก	2,300,730	2,171,799	2,300,730	2,171,799
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	194,994,229	133,569,061	66,142,080	68,244,967
- สัญญาเช่าการเงิน	5,109,455	90,152	5,109,455	90,152
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	52,939,729	33,721,739	52,939,729	33,721,739
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,644,517	22,469,556	4,644,517	22,469,556
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว				
จากสถาบันการเงิน	99,039	556,429	99,039	556,429
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	12,981,840	16,729,437	3,695,291	16,729,437
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	10,354,348	24,225,129	10,354,348	10,471,661
ค่าใช้จ่ายในการขยายระยะเวลาชำระค่าที่ดิน	-	12,518,409	-	12,518,409
ต้นทุนการกู้ยืมตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	(14,166,383)	(25,579,197)	(2,920,437)	(4,712,258)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจาก				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 33)	-	(6,728)	-	(1,703)
- ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินค้างจ่าย	(224,969)	(59,259)	(76,236)	(20,081)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 33)	(4,050,813)	(45,522,613)	(1,372,711)	(15,426,379)
- ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินค้างจ่าย	(6,537,413)	(781,882)	(2,215,362)	(226,351)
รวมต้นทุนทางการเงิน (สุทธิ)	324,674,249	243,560,546	204,930,383	216,045,891

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

46 ภาษีเงินได้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 28)	11,363,034	2,313,470	1,578,314	(321,944)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	4,117,235	7,450,574	4,117,235	7,450,574
รวมภาษีเงินได้	15,480,269	9,764,044	5,695,549	7,128,630

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการและของบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากผลคูณทางทฤษฎีของกำไรทางบัญชีคูณกับภาษีของประเทศที่บริษัทตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(359,005,402)	(411,439,738)	(405,383,686)	(363,794,760)
อัตราภาษี :	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้	(71,801,080)	(82,287,948)	(81,076,737)	(72,758,952)
ผลกระทบ:				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	32,349,010	3,444,598	28,702,302	118,020
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักได้เพิ่มทางภาษี	(2,113)	(783,676)	(2,113)	(5,572)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	44,775,479	81,940,496	47,913,124	72,324,559
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6,041,737	-	6,041,737	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	4,117,236	7,450,574	4,117,236	7,450,574
ภาษีเงินได้	15,480,269	9,764,044	5,695,549	7,128,630

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

47 ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ (บาท)	(374,485,665)	(421,203,782)	(411,079,235)	(370,923,390)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่าย (หุ้น)	3,999,800,000	3,999,800,000	3,999,800,000	3,999,800,000
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.094)	(0.105)	(0.103)	(0.093)

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายในระหว่างปีปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมุติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทมีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด คือ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (กำหนดจากราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทในระหว่างปี) การคำนวณนี้ ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกในการคำนวณกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรสุทธิแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม จำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าจากการแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ไม่ถือว่าเป็นหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด เนื่องจากการแปลงเป็นหุ้นสามัญดังกล่าวไม่ทำให้ขาดทุนต่อหุ้นสำหรับผู้ถือหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

48 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
- ตามสัญญาเพื่อการพัฒนาโครงการต่อไปจนแล้วเสร็จ	661.55	774.24	566.06	660.88
- ตามสัญญาใบอนุญาตการทำการตลาด	-	13.32	-	4.22
- ตามสัญญาว่าจ้างตกแต่งภายใน	-	0.16	-	0.16
	661.55	787.72	566.06	665.26
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าและบริการ				
- จากสัญญาเช่าและบริหารการตลาด	-	23.73	-	23.73

ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	1,523,054	1,523,054	1,523,054	1,523,054
เพื่อค้ำประกันการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค	452,640	452,640	452,640	452,640
รวม	1,975,694	1,975,694	1,975,694	1,975,694

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

49 สัญญาที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการโรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ที่พัทยาและภูเก็ตตามลำดับ สัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาการให้บริการดำเนินงาน	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุมการดำเนินงานของโรงแรมที่อยู่ภายใต้เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว (สัญญาสิ้นสุดอีก 20 ปี หลังเปิดโรงแรมตามสิ้นปีปฏิทิน)
- สัญญาการให้บริการให้คำปรึกษาการออกแบบของโรงแรม	เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการออกแบบของโรงแรม	175,000 เหรียญสหรัฐฯ (สัญญาสิ้นสุดเมื่อเปิดโรงแรม)
- สัญญาใบอนุญาตที่เกี่ยวกับระบบ	เพื่อให้ได้สิทธิในการใช้ใบอนุญาตที่เกี่ยวกับระบบของโรงแรม เพื่อบริหารงานให้สอดคล้องกับระบบที่อยู่ภายใต้เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว
- สัญญาการให้บริการส่วนกลาง	เพื่อให้บริการระบบการจอง การขาย การตลาด การสร้างความจงรักภักดีให้แก่ลูกค้า และการให้บริการอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายคิดคำนวณจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการให้บริการตามสัญญานี้
- สัญญาใบอนุญาตที่เกี่ยวกับการทำการตลาดเกี่ยวกับที่พักอาศัย	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุมการดำเนินงานของโรงแรมให้ถูกจัดการตามสัญญาการให้บริการดำเนินงาน ซึ่งรวมถึง การดำเนินงานของโปรแกรมการให้เช่าห้องชุดประเภทรายวันและรายเดือน และพื้นที่โครงการส่วนกลาง	500,000 เหรียญสหรัฐฯ (สัญญาสิ้นสุดเมื่อบริษัทเสร็จสิ้นการขาย)
- สัญญาใบอนุญาตเครื่องหมายการค้าเกี่ยวกับที่พักอาศัย	เพื่อให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งในชื่อโครงการของบริษัท แต่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของชื่อทางกฎหมายของโครงการที่เกี่ยวกับที่พักอาศัยในแต่ละพื้นที่	11,900 เหรียญสหรัฐฯ ต่อปี (ชำระเต็มจำนวนแล้ว) และสำหรับปีต่อไปให้ใช้อัตราส่วน CPI คูณกับค่าธรรมเนียมรายปี

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

49 สัญญาที่สำคัญ (ต่อ)

เมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการโรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันของบริษัทซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดภูเก็ต สัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาการให้บริการดำเนินงาน	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุมการดำเนินงานของโรงแรมที่อยู่ภายใต้เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว และค่าธรรมเนียมรายปีคิดจากการดำเนินงานในแต่ละปี และค่าตรวจสอบสภาพก่อนเปิดให้บริการ 100,000 เหรียญสหรัฐฯ (สัญญาสิ้นสุดอีก 20 ปี หลังเปิดโรงแรมตามสิ้นปีปฏิทิน)
- สัญญาการขายและการตลาด	เพื่อให้สามารถทำการตลาด ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายโครงการ	ไม่มี (สัญญามีอายุ 10 ปี)
- สัญญาการให้คำปรึกษาโครงการ	เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการสร้าง จัดหาอุปกรณ์ต่างๆ ของโครงการ	300,000 ยูโร (สัญญาสิ้นสุดเมื่อเปิดโรงแรม)

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการโรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ที่กระบี่ ตามลำดับ สัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาใบอนุญาตเครื่องหมายการค้าเกี่ยวกับที่พักอาศัย	เพื่อให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งในชื่อโครงการของบริษัท แต่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของชื่อทางกฎหมายของโครงการที่เกี่ยวกับที่พักอาศัยในแต่ละพื้นที่	500,000 เหรียญสหรัฐฯ 30,000 เหรียญสหรัฐฯ (ค่าที่ปรึกษากฎหมาย) (สัญญาสิ้นสุดเมื่อบริษัทเสร็จสิ้นการขาย)
- สัญญาการให้บริการให้คำปรึกษาการออกแบบของโรงแรม	เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการออกแบบของโรงแรม	300,000 เหรียญสหรัฐฯ (สัญญาสิ้นสุดเมื่อเปิดโรงแรม)
- สัญญาการให้บริการดำเนินงาน	เพื่อให้เข้ามาดูแล จัดการ และควบคุมการดำเนินงานของโรงแรมที่อยู่ภายใต้เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว และค่าธรรมเนียมรายปีคิดจากการดำเนินงานในแต่ละปี และค่าตรวจสอบสภาพก่อนเปิดให้บริการ 100,000 เหรียญสหรัฐฯ (สัญญาสิ้นสุดอีก 20 ปี หลังเปิดโรงแรมตามสิ้นปีปฏิทิน)

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

49 สัญญาที่สำคัญ (ต่อ)

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทได้ตกลงทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการโรงแรมแห่งหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคตของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ที่กระบี่ ตามลำดับ สัญญาที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

สัญญา	วัตถุประสงค์	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- สัญญาใบอนุญาตที่เกี่ยวกับระบบ	เพื่อให้ได้สิทธิในการใช้ใบอนุญาตที่เกี่ยวกับระบบของโรงแรม เพื่อบริหารงานให้สอดคล้องกับระบบที่อยู่ภายใต้เครื่องหมายการค้าดังกล่าว	ค่าธรรมเนียมรายเดือนคิดคำนวณจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมดังกล่าว (สัญญาสิ้นสุดอีก 20 ปี หลังเปิดโรงแรมตามสิ้นปีปฏิทิน)
- สัญญาการให้บริการส่วนกลาง	เพื่อให้บริการระบบการจอง การขาย การตลาด การสร้างความจงรักภักดีให้แก่ลูกค้า และการให้บริการอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายคิดคำนวณจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการให้บริการตามสัญญานี้ (สัญญาสิ้นสุดอีก 20 ปี หลังเปิดโรงแรมตามสิ้นปีปฏิทิน)
- สัญญาบริหารจัดการ	เพื่อการบริหารงานในส่วนที่พักอาศัยของโครงการโดยเฉพาะจากผู้จัดการที่ถูกแต่งตั้งโดยผู้ให้บริการ	1,000 เหรียญสหรัฐฯ ต่อคน ต่อปี โดยคูณกับอัตราส่วนเพิ่ม CPI สำหรับปีต่อไป

50 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทถูกฟ้องร้องจากลูกค้าของบริษัทรายหนึ่งซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายในปี พ.ศ. 2560 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15.05 ล้านบาท และศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชำระเงินจำนวน 7.00 ล้านบาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2561 และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2561 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ทั้งนี้ส่วนของเงินต้นรวมแสดงอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มกิจการแล้ว

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2562 บริษัทถูกฟ้องร้องจากลูกค้าของบริษัทรายหนึ่งซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายในปี พ.ศ. 2560 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1.21 ล้านบาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของจำนวนเงิน 0.80 ล้านบาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ บริษัทอยู่ระหว่างการขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าบริษัทไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระเงินที่ถูกเรียกร้องจำนวนดังกล่าว

เมื่อวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องจากลูกค้าของบริษัทรายหนึ่งซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายเป็นจำนวน 5.10 ล้านบาท พร้อมด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ บริษัทอยู่ในระหว่างดำเนินการเจรจาไกล่เกลี่ย ทั้งนี้ส่วนของเงินต้นและดอกเบี้ยรวมแสดงอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มกิจการแล้ว

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องจากลูกค้าของบริษัทรายหนึ่งซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำผิดสัญญาจะซื้อจะขาย และผิดสัญญาให้บริการเช่าเป็นจำนวนเงิน 1.85 ล้านบาทพร้อมด้วยอัตราดอกร้อยละ 7.50 ต่อปี นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ณ วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2563 บริษัทได้ทำสัญญาประณีประนอมยอมความแล้วโดยบริษัทตกลงยินยอมจะชำระเงินให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวน 0.50 ล้านบาท ซึ่งรวมแสดงอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแล้ว

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

50 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น (ต่อ)

เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องจากเจ้าหนี้ของบริษัทรายหนึ่งซึ่งบริษัทผิดนัดชำระหนี้เป็นจำนวน 5.55 ล้านบาท พร้อมด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ บริษัทอยู่ในระหว่างดำเนินการไกล่เกลี่ยเพื่อชำระคืนเงินดังกล่าวพร้อมด้วยดอกเบี้ย ทั้งนี้ส่วนของเงินต้นรวมแสดงอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแล้ว

เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องจากลูกค้าของบริษัทรายหนึ่งซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำผิดสัญญาจะซื้อจะขาย เป็นจำนวน 2.43 ล้านบาท พร้อมด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ บริษัทอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินดังกล่าวพร้อมด้วยดอกเบี้ย ทั้งนี้ส่วนของเงินต้นและดอกเบี้ยรวมแสดงอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มกิจการแล้ว

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 เจ้าหนี้เงินกู้รายหนึ่งจำนวน 200 ล้านบาทได้ทำการฟ้องร้องบริษัทและกิจการร่วมค้าเนื่องจากผิดนัดชำระคืนเงินกู้สุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นจำนวน 185.33 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 22.54 ล้านบาท รวมถึงค่าชดใช้ค่าเสียหายเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีจำนวน 0.10 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 207.97 ล้านบาท พร้อมด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 21.00 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 185.33 ล้านบาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ เงินกู้ยืมดังกล่าวถูกค้ำประกันโดยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 297.16 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564 เจ้าหนี้รายดังกล่าวได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องคดีดังกล่าวออกจากระบบความของศาล และในวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2564 ศาลได้พิจารณานัดไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2564

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกรายหนึ่งซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำผิดสัญญาตัวแทนนายหน้าเป็นจำนวนเงิน 13.50 ล้านบาท พร้อมด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่บริษัทผิดนัดชำระเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าบริษัทไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระเงินที่ถูกเรียกร้องจำนวนดังกล่าว

51 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

51.1 คดีความกับบริษัท เอธทีน ดราก้อนส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2564 บริษัท บริษัท เอเพ็กซ์ กระบี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อันดามัน โฮเทล จำกัด บริษัท ลองบีช โฮเทล จำกัด และกรรมการถูกฟ้องร้องจากบริษัท เอธทีน ดราก้อนส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด เนื่องจากการผิดสัญญาเงินกู้ยืม เพื่อเรียกให้กลุ่มกิจการชำระหนี้เงินกู้ยืมและบังคับจำนองสินทรัพย์เป็นจำนวนทุนทรัพย์รวม 39.54 ล้านเหรียญสหรัฐหรือเทียบเท่า 1,192.49 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินต้น ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ เงินค่าปรับจากการผิดสัญญา ดอกเบี้ยค้างจ่าย และค่าส่วนต่างเพิ่มเติม (redemption premium) พร้อมด้วยอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี และค่าปรับจากการผิดสัญญาในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้รับจดหมายแจ้งการผิดนัดชำระครั้งที่ 2 จากบริษัท เอธทีน ดราก้อนส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด โดยจดหมายระบุให้กลุ่มกิจการชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่าย ดอกเบี้ยส่วนเพิ่ม และค่าปรับผิดนัดชำระรวมทั้งสิ้น 39.74 ล้านเหรียญสหรัฐหรือเทียบเท่า 1,195.55 ล้านบาท ทั้งนี้หากกลุ่มกิจการไม่สามารถชำระหนี้ทั้งหมดได้ภายในวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2564 ผู้ให้กู้มีสิทธิที่จะบังคับจำนองสินทรัพย์และหุ้นทั้งหมดที่จดจำนองไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมเดิมและสามารถดำเนินการตามกฎหมายได้

51 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

51.2 การขายโรงแรมซิกม่า รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงแรมซิกม่า รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ของบริษัท เนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 66.8 ตารางวา ให้แก่บริษัท พัทยา พัฒนา แอสเสท จำกัด และมูลนิธิ แอสเสท เวิรด์ เพื่อการกุศล ในราคารวม 550 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์ดังกล่าว และบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์แล้วเสร็จในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ทั้งนี้บริษัทนำเงินที่ได้มาชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินบางส่วนพร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมทั้งสิ้น 16.36 ล้านเหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 490 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการเจรจาขอขยายระยะเวลาสำหรับหนี้สินส่วนที่เหลือไปอีก 6 เดือนนับจากวันที่ชำระหนี้บางส่วน

51.3 การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2564 ของบริษัท แกรนด์เบย์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ดำเนินการปิดบริษัทเนื่องจากไม่มีการดำเนินธุรกิจแล้ว

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2564 ของบริษัท เวิลด์ เรคคอร์ด เซลลิ่ง ยอชท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ดำเนินการปิดบริษัทเนื่องจากไม่มีการดำเนินธุรกิจแล้ว

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	APEX
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001117
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	900 อาคาร ต้นสน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 18 โซนเอ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	02-636-2465-70
โทรสาร	:	02-636-2471
Web Site	:	www.apexpcl.com

APEX
DEVELOPMENT

“Enhancing Value”

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 18 โซนเอ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทร : 02 636 2465
www.apexpcl.com