



# STANDING STRONG

รายงานประจำปี 2558 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

A Q E S T A T E



AQ ESTATE



“We believe in the power of design that designs can empower your imagination. We are committed to use this power combined with balancing thoughts in creating a blueprint to living a lifestyle and investing in a worthy future fitting the company's philosophy; AQ ESTATE Blue printing your Future”

**Blueprinting  
Your Future**



**AQ WELLE**  
ASOKE - RAMA 9

**Blue Printing Your Empire on Rama 9**

5 Stars luxury residence, 18 units, 3 storeys + 1 extra basement, 449 Sqm. private elevator,  
พืชมหัศจรรย์แห่งอาณาจักรใหม่ของคุณ ใจกลางพระรามเก้า กับบ้านโมเดิร์นหรู 3 ชั้น, พร้อมชั้นใต้ดินและลิฟท์, ที่จอดรถ 3 คัน  
ราคาเริ่มต้น 28 ล้านบาท



Blueprinting  
Your Future

[aqestate.com](http://aqestate.com)





คอนโดใจกลางเมือง  
 รายล้อมด้วยต้นไม้ร่มรื่น  
 พร้อมพิตานอส, สระว่ายน้ำน้ำ, ร้านสะดวกซื้อ  
 ตกแต่งพร้อมอยู่ แคมเครื่องใช้ไฟฟ้า  
 ราคาเริ่มต้น 1.5 ล้าน

ที่สุขในชลบุรี สุดยอดแห่ง club house  
 สุดยอดแห่งความหรูหรา  
 สุดยอดแห่งความปลอดภัย  
 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ  
 ขนาด 145 ตร.ม. ราคาเริ่มต้น 3.69 ล้านบาท

## A photograph of a modern, two-story house at night. The house features large, illuminated windows and a covered entrance area. Two cars, a yellow one and a dark one, are parked in front of the house. The scene is lit by the house's interior lights and streetlights.

บ้านเดี่ยวสามชั้น สวยหรูระดับพรีเมียม  
ภายใต้แนวคิด Living Harmony  
22 นาทีถึงเอกมัย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ  
ขนาด 280 ตร.ม. ราคาเริ่มต้น 6.9 ล้านบาท

บ้านสไตล์โมเดิร์น ติดถนนใหญ่  
พหลโยธิน - รังสิต รายล้อมไปด้วย  
ต้นไม้ใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวก  
3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ขนาด 145 ตร.ม.  
ราคาเริ่มต้น 4.45 ล้านบาท

กฤษฎาแกรนด์พาร์ค  
อัครสถานบ้านพร้อมอยู่  
ติดถนนใหญ่ พหลโยธิน-รังสิต  
ขนาดที่ดิน 70 - 200 ตร.ว.  
เริ่มต้น 6.99 ล้านบาท

โฮมออฟฟิศ สุดสวย 3 ชั้น  
3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ  
พร้อมที่จอดรถ 2 คัน  
ขนาด 170 ตร.ม.  
ราคาเริ่มต้น 4.9 ล้านบาท

**☎1636**

[illegible]





## AQ ESTATE



Shasa Resort and Residence แหลมเสียด เกาะสมุย รีสอร์ทสุดหรู Luxury 5 ดาว ตั้งอยู่บนเนินเขา วิวด้านโนรามาสุดสวยประทับใจ สระว่ายน้ำ 3 สระ พร้อมห้องนอนขนาดใหญ่ หลายขนาด รองรับสูงสุด ถึง 3 ห้องนอนสำหรับครอบครัวใหญ่ พร้อมครัวอุปกรณ์มาตรฐานสูง ภายในห้อง และการตกแต่งภายในที่งามประณีตเป็นเอกลักษณ์ จองด่วนในราคาที่คาดไม่ถึง  
Ins. 077 913 888 / [www.shasahotels.com](http://www.shasahotels.com)



**MALIBU**  
KOH SAMUI  
RESORT & BEACH CLUB

โรงแรมสุดChic พร้อม Italian RestaurantสุดCool ติดทะเล ใกล้ท่าอากาศยาน จุดที่ตั้งอยู่ท่ามกลางความคึกคัก และแสงสีของแหล่งท่องเที่ยว "walking street หาดแดง" ไม่ไกลจาก Dance Club ชั้นแนวหน้า แต่บรรยากาศในโรงแรม กลับเต็มไปด้วยความร่มรื่น ความเป็นส่วนตัว รายล้อมด้วยต้นไม้ใหญ่อายุเกือบศตวรรษ ที่สำคัญอยู่ห่างจากเซ็นทรัลสมุย เพียง 2 นาที จอง Malibu เกาะสมุย Resort & Beach Club ด่วนในราคาสุดพิเศษ วันนี้  
Ins. 077 231 546 -9 / [www.malibukohsamui.com](http://www.malibukohsamui.com)



การกลับมาอย่างยิ่งใหญ่ ของตำนานรีสอร์ทชื่อดัง พร้อมสวนดอกไม้ทั้งดงงามที่สุดในภาคเหนือ "กฤษดาซอย เชียงใหม่" พร้อมโรงแรมในสไตล์โมเดิร์น Flora Creek พบกับประสบการณ์ สุดประทับใจ กับหมู่มวลดอกไม้, สายธารและม่านหมอกท่ามกลางอ้อมกอดของขุนเขาได้แล้ววันนี้  
Ins. 052 001 400 / [www.floracreekchiangmai.com](http://www.floracreekchiangmai.com)

## สารบัญ

เรื่อง	หน้า
วิสัยทัศน์และพันธกิจ	1
สารจากคณะกรรมการ	2
คณะกรรมการบริษัท	3
รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท	4
สถานะธุรกิจสำหรับหลักทรัพย์และภาวะการแข่งขัน	12
รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ	16
แผนผังโครงสร้างองค์กร	19
รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	20
ปัจจัยเสี่ยง	37
แผนภูมิโครงสร้างธุรกิจของบริษัท	40
เงินลงทุนของบริษัท	42
รายการระหว่างกัน	43
ผู้ถือหุ้น	48
การจัดการ	49
นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ	62
รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน	66
ข้อมูลบริษัท	143

## วิสัยทัศน์

บริษัทฯ จะไม่เพียงแต่สร้างสรรค์พัฒนาโครงการหรืออาคารบ้านเรือนเท่านั้น หากแต่มุ่งที่จะสร้างสรรค์พัฒนาอนาคตของ  
ผู้บริโภค บริษัทเชื่อมั่นปรัชญาของการผสมผสานระหว่างการออกแบบที่สวยงาม และประโยชน์ของการใช้สอย เพื่อให้ได้  
สินค้าที่ยืนหยัดต่อเวลา เพื่อประโยชน์และผลตอบแทนสูงสุดของผู้บริโภค ทั้งนี้ในการที่บริษัทฯ จะบรรลุจุดมุ่งหมาย  
จักต้องดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องด้วยกฎหมาย หลักจริยธรรม และ ความซื่อตรงต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

## พันธกิจ

1. พัฒนาสังหาริมทรัพย์ ตอบรับความต้องการของตลาดในปัจจุบันรวมถึงอนาคต
2. เป็นหนึ่งในบริษัทสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ให้บริการการบริหารจัดการที่ดินที่ดีเยี่ยมและแตกต่าง ทั้งต่อลูกค้าบุคคลและองค์กร



## สารจากคณะกรรมการ

คณะกรรมการของ บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด(มหาชน) เห็นชอบแผนการปรับกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการที่มุ่งเน้นโครงการที่สามารถโอนและรับรู้รายได้อย่างรวดเร็ว มีกลุ่มเป้าหมายชัดเจน เน้นงานดีไซด์โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ พร้อมมุ่งมั่นเดินทางพัฒนาโครงการให้เป็นโครงการคุณภาพสร้างเสร็จ พร้อมโอน พร้อมเช่าอยู่

เราเชื่อมั่นในพลังของการออกแบบว่าดีไซด์สามารถขับเคลื่อนจินตนาการของคุณได้ เรามุ่งมั่นใช้พลังของการดีไซด์ ด้วยตรรกะแห่งความสมดุล เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เป็นพิมพ์เขียวของการใช้ชีวิตและการลงทุนที่คุ้มค่าของคุณในอนาคต สมดังปรัชญาของบริษัทฯ ที่ว่า

**“AQ ESTATE BLUE PRINTING YOUR FUTURE”**

## คณะกรรมการบริษัท

1. นายสมชาย	คูวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ
2. นายสุทธิศักดิ์	วชิรย์นันทานนท์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและกรรมการบริหาร
3. นายภพ	เพชรสุวรรณ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. ดร.สุทัศน์	จันทิงทอง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
5. ดร.รัชชนา	รัชตะนาวิน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
6. นายชัยวัฒน์	อัครวิทรานุการ	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
7. ผศ.ดร. ภักดี	มะนะเวศ	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ
8. น.ส.ประภัสสร	มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ

## รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท

### 1. นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ

ตำแหน่ง ประธานกรรมการ  
อายุ 65 ปี ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน - หุ้น  
(แต่งตั้งเดือนมีนาคม 2559)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน - ครั้ง  
การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน - ครั้ง

คุณวุฒิทางการศึกษา และประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	14 มี.ค.2559 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท
เนติบัณฑิตไทย รุ่นที่ 27 ส.น.อบรมศึกษากฎหมาย	2551 -ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	สนง.คณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์
เนติบัณฑิตยสภา	2551 -ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	สนง.คณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์
หลักสูตรอัยการจังหวัดรุ่นที่ 9/2530	2523 -ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ กรมศุลกากร
รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต	2554 - ปัจจุบัน	กรรมการและประธาน กรรมการตรวจสอบ	บมจ. พีทีที โกลบอล เคมี คอล
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรงพยาบาลธนบุรี จำกัด
หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 76	ม.ค.2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พรินามาเร็น จำกัด
หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 9	2556- ก.ย.2558	อธิบดีอัยการ	สนง.คดีเศรษฐกิจและ ทรัพยากร
หลักสูตร Training for the Role of the Chairman Program	2554-2556	อธิบดีอัยการ	สนง.คณะกรรมการอัยการ
หลักสูตร Training for the Role of the Nomination and Governance Committee			
หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน(วพน.) รุ่นที่ 2			



## 2. นายสุทธิศักดิ์ วชิรยันทานนท์

ตำแหน่ง กรรมการบริหาร

อายุ 46 ไม่มีการถือหุ้นบริษัทฯ

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน 12/12 ครั้ง

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน 1 ครั้ง (จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

คุณวุฒิทางการศึกษา และประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยโคโรราโด ประเทศสหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทะเบียนวิชาชีพ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชมรมวณิชธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์	พ.ศ.55 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บมจ.เอคิว เอสเตท
	2555-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ พลัส แพลนเนอร์ จำกัด
	2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
	2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิทูรธนากร จำกัด
	2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
	2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
	2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
	ต.ค.2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด
	2551 -2554	กรรมการ ผู้จัดการ	บริษัท แคปปิตอล อัลไลแอนซ์ จำกัด

### 3. นายภพ เพชรสุวรรณ

ตำแหน่ง กรรมการบริหาร และ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ 50 ไม่มีการถือหุ้นบริษัท

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน 12/12 ครั้ง

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน 1 ครั้ง (จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

คุณวุฒิทางการศึกษา และประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ใบรับรองวิชาชีพ สถาบันโปรแกรมการ ฝึกอบรมกรรมการบริษัท (IOD)	พ.ศ.2555- ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บมจ.เอคิว เอสเตท
	ต.ค. 2558 – ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ.เอคิว เอสเตท
	ตค.2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
	ตค.2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์รี สอร์ท จำกัด
	ตค.2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก.วิลล่านครินทร์
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิทูรธนากร จำกัด
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง จำกัด
	ต.ค.56 - ต.ค.58	ผู้ช่วยกรรมการผจก.อาวุโสด้านธุรกิจพิเศษ	บมจ.เอคิว เอสเตท
	2556-14 พค.2558	กรรมการ	บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

4. ดร.สุทัศน์ จันทก้องทอง

ตำแหน่ง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

อายุ 45 ไม่มีการถือหุ้นบริษัทฯ

(ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน 3 ครั้ง

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน - ครั้ง (จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

คุณวุฒิทางการศึกษา และประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น	9 ต.ค. 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	บมจ.เอคิว เอสเตท
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอส.เจ. แคปปิตอล ออโต้ ลีส จำกัด
บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา พลเอกกองอาจ พงษ์ ศักดิ์	สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
	ปัจจุบัน	เลขานุการ	ประจำคณะกรรมการธิการ กฎหมาย กระบวนการยุติธรรม และกิจการตำรวจ



## 5. ดร.รัชชนา รัชตะนาวิน

ตำแหน่ง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

อายุ 45 ปี ไม่มีการถือหุ้นของบริษัทฯ

(ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน 3 ครั้ง

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน - ครั้ง (จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

คุณวุฒิทางการศึกษา และประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
-Doctor of Philosophy(International Business) Concentration: Finance and Marketing Asian Institute of Technology , 2004 - M.B.A. (Business Administration),Salem State College,Massachusetts,U.S.A. ,1996 - บธ.บ. การเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง <u>อบรม</u> Director Accreditation Program (DAP) ปี 2550	9 ต.ค.58 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	บมจ.เอควิว เอสเตท
	2556- ปัจจุบัน	กรรมการ	กรรมการพิจารณาแผนธุรกิจ โครงการ ABI (Authorized Business Incubators) สาคิต
	2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สมาคมหน่วยบ่มเพาะธุรกิจและอุทยาน วิทยาศาสตร์ไทย
	2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บมจ. ไซแมท เทคโนโลยี

## 6. นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ 63 ไม่มีการถือหุ้นบริษัท

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน 11/12 ครั้ง

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบปี 2558 จำนวน 4/4 ครั้ง

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน 1/1 ครั้ง(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

คุณวุฒิทางการศึกษา และประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
Master of Education (Curriculum and Teaching Methodology Beijing Languages and Cultural University	2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ.เอคิว เอสเตท
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2556 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บมจ. เอคิว เอสเตท
เนติบัณฑิตไทย	ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. ยู ซิตี้
Beachelor of Arts in Chinese Languages (Trade & Economics)	2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บลจ.เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์
Beijing Languages and Cultural University	2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ.อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป
นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2555 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เจเนอรัล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2550 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
<u>ประวัติการฝึกอบรม สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย(IOD)</u>	2548 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แนเชอรัล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
Director Accreditation Program (DCP)	2548 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน)
Director Certification Program (DCP)	2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โบ๊ทเฮาส์ หัวหิน จำกัด
Audit Committee Program (ACP)	2547 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท กรุงไทยคาร์เร็นท์ แอนด์ลีส์ จำกัด (มหาชน)
	2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัด
	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กระบี่ เซาเทอรัล บีช จำกัด
	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เชียงใหม่ อีอท สปริง จำกัด
	2546 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
	2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พรอสเพค คอนซัลติ้ง จำกัด

## 7. ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

อายุ 52 ไม่มีการถือหุ้นบริษัทฯ

(ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 1/2558)

การเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการในปี 2558 จำนวน 11/12 ครั้ง

การเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน 1/1 ครั้ง(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

คุณวุฒิทางการศึกษา และประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
D.Eng. Industrial Engineering มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  Ph.D.(International Business Management) American University,USA.  M.B.A. University of Liverpool, UK.  M.B.A. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  B.Eng.(Civil engineering) จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย  ประวัติการฝึกอบรม หลักสูตรการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 43 (RECU) จากสมาคมผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตร SCB IEP(Intelligent Entrepreneur Program) รุ่น 6 จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและธ.ไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ประกาศนียบัตรชั้นสูง การเมืองการปกครองใน ระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่น 17 จากสถาบัน พระปกเกล้า หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคง รุ่น 3 จากสมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบัน ป้องกันประเทศ หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วม เอกชน รุ่น 22 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ประกาศนียบัตรด้านกรรมการรุ่นที่ 50 จาก สถาบันส่งเสริมกรรมการไทย	ตค.2558 – ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บมจ.เอคิว เอสเตท
	27 ก.พ.58-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บมจ.เอคิว เอสเตท
	2552 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยศาสตราจารย์	มหาวิทยาลัยแสตมฟอร์ด
	14 มี.ค. 59 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บมจ.เอคิว เอสเตท
	ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. วิค แอนด์ ซัคส์ลันด์
	2555-2557	กรรมการผู้จัดการ (กลุ่มกิจการประเทศอินโดนีเซีย)	บมจ.พุกษาเรียลเอตเตรท
	2547-2555	รองกรรมการผู้จัดการ	บมจ.บริการเชื้อเพลิงการบิน กรุงเทพ
	2547-2555	กรรมการ	บริษัท บริการน้ำมันอากาศยาน จำกัด
	2547-2555	กรรมการ	บริษัท ขนส่งน้ำมันทางท่อ จำกัด
	2547-2555	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เจฟ-วัน แอสเซ็ท จำกัด



## 8. นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ

อายุ 29 ปี ไม่มีการถือหุ้นในบริษัท

(แต่งตั้งเมื่อ 9 ตค.58)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน 3/12 ครั้ง

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2558 จำนวน 1/4 ครั้ง

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน - ครั้ง(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

คุณวุฒิทางการศึกษา และประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บธ.ม) สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยรามคำแหง บริหารธุรกิจบัณฑิต (บธ.บ) สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย	9 ตค. 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บมจ.เอคิว เอสเตท
	2552 - ปัจจุบัน	นักบัญชีอิสระ	บริษัท สมาร์ทแท็ก คอมมูนิเคชั่น จำกัด
	2552 - ปัจจุบัน	นักบัญชีอิสระ	บริษัท จี-แทรค จำกัด
	2552 - ปัจจุบัน	นักบัญชีอิสระ	บริษัท เวอร์ค คอมมูนิเคชั่น จำกัด
	2552 - ปัจจุบัน	นักบัญชีอิสระ	สำนักบัญชีและการภาษีอากรสากล
	2552 - ปัจจุบัน	นักบัญชีอิสระ	บริษัท เอส.ที.ดี.แคเรียเปอร์เบรค จำกัด

### สภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และภาวะการแข่งขัน

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้รายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2558 ขยายตัวจากเดิม โดยมีปัจจัยภายในประเทศสนับสนุนได้แก่ การลงทุนของภาครัฐมากขึ้น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น การขยายตัวของการส่งออก และอีกทั้งการท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัวได้เร็วขึ้นหลังจากสถานการณ์การเมืองคลี่คลาย แต่อย่างไรก็ตามยังมีอุปสรรคได้แก่ ภาระหนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ระดับสูง รายได้ภาคเกษตรตกต่ำจากปัญหาผลผลิต ส่วนปัจจัยภายนอกประเทศที่ช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจไทยได้แก่ เศรษฐกิจของประเทศพัฒนาแล้วฟื้นตัวเช่น เศรษฐกิจสหรัฐปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากพื้นฐานเศรษฐกิจมั่นคงขึ้น เศรษฐกิจยุโรปฟื้นตัวอย่างช้าๆ เป็นการช่วยเหลือเศรษฐกิจในการนำเข้าและส่งออกของไทย และราคาน้ำมันที่ปรับตัวลดลงราคาสินค้าบริโภคนำเข้าที่ปรับราคาลดลงเนื่องจากราคาน้ำมัน และการแข่งขันราคาจากจีน ในทางตรงกันข้ามมีปัจจัยลบเรื่อง การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและเอเชีย(ยกเว้นญี่ปุ่น) ส่งผลให้การส่งออกฟื้นตัวช้าดังนั้นบางภาคธุรกิจจึงชะลอการลงทุน ความผันผวนของตลาดการเงินมากขึ้น โดยเฉพาะการเปลี่ยนนโยบายการเงินของประเทศอุตสาหกรรมหลัก

โดยรวมเศรษฐกิจในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 ดีขึ้นจากปี 2557 เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจฟื้นตัวขึ้น เพราะเสถียรภาพทางการเมืองมั่นคง ภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจส่งผลให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความมั่นใจในการลงทุนมากขึ้น ดังนั้นอุปทานและอุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้เพิ่มมากขึ้น ทั้งในประเภทคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ หรือแม้แต่อาคารพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ตามในมุมมองของผู้บริโภคโดยเฉพาะในตลาดกลางและตลาดล่างเผชิญกับอุปสรรคเรื่องภาระหนี้ในครัวเรือนที่สูงขึ้น สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการชะลอตัวของสภาพคล่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในตลาดกลางและตลาดล่าง ในมุมมองของผู้ประกอบการก็รับภาระต้นทุนที่สูงขึ้น จากราคาที่ดินที่ วัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานปรับสูงขึ้น อีกทั้งการขาดแคลนแรงงานคุณภาพซึ่งส่งผลต่อความล่าช้าในการก่อสร้าง การเพิ่มต้นทุนของค่าก่อสร้างและค่าเสียโอกาสมากขึ้นอีกเช่นกัน

ในฐานะที่เอคิวเอสเคเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแผนการพัฒนาทั้งโครงการแนวราบ และแนวสูง อีกทั้งยังมีโครงการโรงแรมและรีสอร์ทอย่างต่อเนื่องเพื่อช่วยลดความเสี่ยงในเชิงธุรกิจ เนื่องจากสามารถหากำไรจำนวนมากในการซื้อขายโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม และรายรับจากโครงการโรงแรมและรีสอร์ทอย่างต่อเนื่องในการพัฒนาองค์กรและสร้างผลประโยชน์ที่ดีสำหรับผู้ถือหุ้น

### ปัจจัยบวกและนโยบายที่ช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2558 มีดังนี้

- ☐ การใช้จ่ายของภาครัฐโดยเฉพาะด้านการลงทุนที่เพิ่มขึ้น และมาตรการส่งเสริมการใช้จ่ายของภาคเอกชน ส่งผลให้มีการช่วยพยุงเศรษฐกิจในทิศทางที่ดีขึ้น ดังนั้นการลงทุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่องสามารถสร้างความมั่นใจให้กับเชิงธุรกิจ อีกทั้งกระตุ้นการลงทุนจากภาคเอกชน สภาพคล่องในระบบเศรษฐกิจนั้นส่งผลกระทบในเชิงบวกของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในทางตรงและทางอ้อมต่อผู้ประกอบการและกลุ่มลูกค้า
- ☐ นโยบายการเงินแบบผ่อนปรนยังจำเป็นเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย โดยผ่านการคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี ดังนั้นจากการคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเชิงบวก เนื่องจากทำให้ต้นทุนในการกู้ยืมของผู้ประกอบการอยู่ในอัตราต่ำ และต้นทุนในการกู้ยืมของผู้บริโภคน้อยลงส่งผลให้การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยง่ายขึ้น
- ☐ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ภายในปี 2558 ที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้ช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยตรง
- ☐ ราคาน้ำมันดิบปรับลดลงจากปีก่อน หลังกลุ่มประเทศผู้ส่งออกน้ำมัน (OPEC) ไม่กำหนดเพดานการผลิตเดือนธันวาคม 2558 โดยสาเหตุที่ราคาน้ำมันดิบลดต่ำลงเพราะอุปสงค์น้ำมันของโลกต่ำเนื่องจาก

เศรษฐกิจโลกฟื้นตัวช้า การที่ราคาน้ำมันดิบปรับลดลงส่งผลเชิงบวกต่อเศรษฐกิจในประเทศและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต้นทุนการประกอบการ การลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อบ้าน และการเพิ่มสภาพคล่องของการตัดสินใจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

- ☐ คณะรัฐมนตรีมีมติให้การปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ 20% เป็นมาตรการถาวร เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ภาคธุรกิจ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับต่างชาติ อีกทั้งมีมติสนับสนุนมาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือกิจการร่วมลงทุน (เวนเจอร์แคปิตอล) โดยการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ปัจจุบันเก็บอยู่ที่อัตรา 20% และภาษีเงินปันผล ด้วยนโยบายนี้ส่งผลกระทบต่อเชิงบวกแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในส่วนของบริษัท อีกทั้งยังสนับสนุนการเพิ่มจำนวนของกลุ่มลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยและซื้อเพื่อการลงทุนและกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่สนใจลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น
- ☐ ASEAN Economic Community (AEC) ได้เปิดเป็นทางการเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งมีผลกระทบต่อกลุ่มตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในไทย และประเทศเพื่อนบ้าน เช่น การช่วยให้เกิดสภาพคล่องในการลงทุนจากชาวต่างชาติ จำนวนผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติเข้ามาลงทุน หากรายได้สะดวกขึ้น
- ☐ มาตรการด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยการลดค่าธรรมเนียมโอน การซื้อขายจากร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจำนองจากร้อยละ 1 ของราคาจำนอง ลดเหลือร้อยละ 0.01 ของราคาจำนอง โดยมีผลบังคับใช้ถึง 28 เมษายน 2559 โดยจุดประสงค์เพื่อสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

#### ปัจจัยลบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 มีดังนี้

- ☐ การราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นต่อเนื่องทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม ซึ่งกระทบโดยตรงกับสภาพคล่องในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสาเหตุจากต้นทุนค่าก่อสร้างสูงขึ้น ประกอบด้วย ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น การปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำทั่วประเทศ และ สภาวะเงินเฟ้อ
- ☐ มาตรการด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ยังคงมีมาตรการบังคับใช้เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์หลักประกัน (Loan to value: LTV) ต่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์อย่างเข้มงวดต่อเนื่อง โดยผ่านการกำหนดเพดานของการกู้ยืมสูงสุดและระยะเวลาการดำเนินโครงการ จึงเป็นอีกหนึ่งอุปสรรคในสภาพคล่องของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

โดยหากประเมินภาวะตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี จากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนสร้างเสร็จ การเปิดตัวโครงการใหม่ และการปล่อยสินเชื่อ พบว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวในทิศทางที่ดีขึ้น

- ☐ ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพ และปริมณฑลรวมกันประมาณ 196,100 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากปี 2557 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 174,100 หน่วย โดยแบ่งเป็นอาคารชุดมากที่สุดจำนวน 71,800 หน่วย (ร้อยละ 36 ของการโอนที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน) รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 68,300 หน่วย (ร้อยละ 35) บ้านเดี่ยว 33,400 หน่วย (ร้อยละ 17) อาคารพาณิชย์ 15,100 หน่วย (ร้อยละ 8) ที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณ 7,500 หน่วย
- ☐ จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2558 จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์รวมทั้งหมด 121,500 หน่วยซึ่งลดลง 9% จากปีก่อนหน้า โดยมีอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ร้อยละ 53 บ้านเดี่ยว 27% ทาวน์เฮาส์ 15% อาคารพาณิชย์พักอาศัย

และบ้านแฝดอยู่ที่ร้อยละ 3 และ 2 ตามลำดับ เห็นได้ว่าตลาดอาคารชุดยังเป็นที่นิยมสำหรับผู้บริโภคและนักลงทุน เมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวที่ยังเป็นที่ต้องการของผู้อยู่อาศัยจริง

- จากการสำรวจของบริษัท เอเจนซีฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด พบว่ามีหน่วยในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวขายใหม่ในปี 2558 จำนวนทั้งสิ้น 444 โครงการ เป็นจำนวน 118,975 หน่วยซึ่งลดลง 11% จากปีที่แล้ว รวมมูลค่า 394,400 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้น 5% จากปี 2557 โดยราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นจาก 3.04 ล้านบาทเป็น 4.07 ล้านบาทในปีนี้ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 33 ในจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ประกอบด้วยห้องพัสดุอาศัย 61,975 หน่วยเป็นร้อยละ 52 โครงการบ้านเดี่ยว 32,800 หน่วย โครงการทาวน์เฮาส์ 18,100 หน่วย และตามด้วยอาคารพาณิชย์และบ้านแฝดที่ 3,600 และ 2,500 หน่วยตามลำดับ จากตัวเลขของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวใหม่ที่แสดงนั้นเห็นได้ว่าแม้ว่าจำนวนของหน่วยที่เปิดขายใหม่นั้นลดลงแต่มูลค่าโครงการกลับสูงขึ้น จึงสามารถเห็นได้ว่าแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 มีทิศทางที่ดีขึ้นเนื่องจากสภาวะทางการเมืองคลี่คลายดีขึ้น และภาครัฐสนับสนุนในภาคส่วนเชิงเศรษฐกิจ อีกทั้งนโยบายลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ส่งผลให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น
- ในปลายปี 2558 ยอดคงค้างสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ จากธนาคารแห่งประเทศไทยมีทั้งสิ้น 2,463 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 9.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยแบ่งเป็นสินเชื่อผู้ประกอบการ 617 พันล้านบาทขยายตัวร้อยละ 8.6 และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล 1,846 พันล้านบาทขยายตัวร้อยละ 9.3 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลในปี 2558 ที่สูงขึ้นเห็นได้ว่าแนวโน้มทิศทางสภาพคล่องของการซื้อขายตลาดอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้น แต่ในสินเชื่อผู้ประกอบการอัตราส่วนน้อยกว่าสินเชื่อส่วนบุคคลคาดได้ว่าทางธนาคารพาณิชย์มีมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อกับผู้ประกอบการมากขึ้นเพื่อป้องกันสินค้าล้นตลาดและวิกฤตการณ์ทางสินเชื่อ

### แนวโน้มเศรษฐกิจไทยและตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2559

แนวโน้มในปี 2559 ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยฟื้นฟูลึกขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.7% เนื่องจากมีปัจจัยบวกและลบทั้งภายในและนอกประเทศ ปัจจัยภายในจากรัฐบาลมีการส่งเสริมกระตุ้นเศรษฐกิจ การควบคุมดอกเบี้ยนโยบาย การลงทุนโครงการขนาดใหญ่เพื่อกระจายรายได้สู่ประชาชน นโยบายสนับสนุนการลงทุนและให้สิทธิประโยชน์จากภาครัฐ การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ 10 จังหวัด 12 เขต การลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมเพื่อขับเคลื่อนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น โครงการพัฒนาคมนาคมทางอากาศ การคมนาคมทางรถไฟและรถยนต์ รถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน และโครงการพัฒนาคมนาคมทางน้ำ ซึ่งเป็นการส่งเสริมทั้งทางตรงโดยการกระจายรายได้สู่ชุมชนและส่งผลทางอ้อมโดยการสร้างความเชื่อมั่นสำหรับนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ แต่อย่างไรก็ตามยังมีอุปสรรคของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 ได้แก่อัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับต่ำ ภาคการเกษตรเผชิญปัญหาภัยแล้งซึ่งส่งผลเสียหายต่อผลผลิตและรายได้ อีกทั้งส่งผลสืบเนื่องถึงราคาสินค้าเกษตรที่สูงขึ้นแต่คุณภาพต่ำ และการสะสมภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยในอนาคต

ส่วนปัจจัยภายนอกประเทศสามารถอธิบายได้ดังนี้ จากการรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่าเศรษฐกิจกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วและกลุ่มเศรษฐกิจตลาดเกิดใหม่มีวัฏจักรที่แตกต่างกันดังต่อไปนี้ เศรษฐกิจสหรัฐมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากการพัฒนาทางเศรษฐกิจดีขึ้น เช่น การจ้างงานและฐานะทางการเงินของภาคเอกชน เศรษฐกิจกลุ่มยุโรปฟื้นตัวดีขึ้นช้าๆจากสาเหตุราคาน้ำมันอยู่ในระดับต่ำ ด้วยปัจจัยบวกส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย

โดยตรงในสภาพคล่องเศรษฐกิจในตลาดหุ้น อัตราแลกเปลี่ยน ตลาดพันธบัตร ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ดีขึ้น การส่งออกและการท่องเที่ยวดีขึ้น แต่อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจในจีนและเอเชีย(ยกเว้นญี่ปุ่น)ยังคงชะลอตัวเนื่องจากในประเทศจีนเกิดปัญหาการผลิตที่ลดลง การจัดสรรเงินทุนและการลงทุนที่ขาดประสิทธิภาพ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเกินความจำเป็นจนเกิดการผลิตมากเกินไป ปัญหาด้านแรงงานราคาสูงขึ้นและข้อจำกัดในการเคลื่อนย้ายแรงงาน ส่งผลให้เกิดเสถียรภาพเศรษฐกิจที่อ่อนแอลง ด้วยเหตุนี้จึงเกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยโดยตรงในเรื่องตลาดหุ้นและอัตราแลกเปลี่ยนผันผวน ราคาสินค้าโภคภัณฑ์และปริมาณการส่งออกที่หดตัว และนักท่องเที่ยวจากภายในภูมิภาคลดลง

ดังนั้นมีการคาดการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ว่าจะฟื้นฟูลงขึ้น 0-5% เพราะปัจจัยสนับสนุนดังต่อไปนี้ ภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลเป็นหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวรถไฟฟ้า ด้วยมาตรการนี้คาดว่าจะช่วยผู้บริโภคให้ตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เร็วขึ้น อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำที่ช่วยแบ่งเบาภาระของการปล่อยสินเชื่อ ในทางตรงกันข้ามผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์แบกรับภาระของต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วยราคาที่ดินทำเลย่านติดแนวรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินสูง ค่าแรงงานที่สูงขึ้นเนื่องจากปัญหาแรงงานคุณภาพขาดแคลน สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ การแข่งขันของผู้ประกอบการเองสูงมากขึ้นทั้งระดับขนาดใหญ่และกลาง ดังนั้นจากการประเมินคาดว่าอาคารชุดใหม่จะชะลอตัวอย่างต่อเนื่องแต่ในทางกลับกันแนวโน้มความต้องการตลาดคอนโดมิเนียมมือสองจะเพิ่มขึ้น เพราะอาคารชุดใหม่มีราคาเพิ่มขึ้นถึง 10-50% ส่วนอสังหาริมทรัพย์แนวราบคาดว่าจะปรับราคาไม่สูงมากเมื่อเทียบกับอัตราคอนโดมิเนียม

โดยสรุปตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 คาดว่าจะฟื้นตัวจากสภาวะเศรษฐกิจและการเมืองที่คลี่คลาย โครงสร้างพื้นฐานพร้อมสนับสนุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดินทำเลใหม่ การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ช่วยเอื้อตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นทั้งฐานกลุ่มลูกค้าที่ขยายตัว และนักลงทุนต่างประเทศที่เชื่อมั่นในศักยภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

จากการคาดการณ์เศรษฐกิจเอคิวเอสเดทาคาดว่ามีแนวโน้มดีขึ้น เนื่องจากฐานกลุ่มลูกค้าขยายมากขึ้น อีกทั้งนักลงทุนต่างชาติให้ความสนใจในเอคิวเอสเดทเช่นกัน อย่างไรก็ตามนั้นปัจจัยจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้เอคิวเอสเดทต้องคำนึงถึงการลงทุนและผลประกอบการอย่างละเอียดถี่ถ้วน อีกทั้งยังต้องใช้ศักยภาพและประสบการณ์ที่เชี่ยวชาญในการสร้างอาคารที่พักอาศัยที่มีประสิทธิภาพควบคู่กับการบริการที่ดีสำหรับลูกค้า เพื่อให้เกิดผลกำไรและสร้างแบรนด์อย่างยั่งยืนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลง



## รายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้จัดโครงสร้างคณะกรรมการตรวจสอบ(Audit Committee) อันประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้บริหาร และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน โดยมี นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และมีสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ และ นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ

ในปี 2558 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 4 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นการปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลและได้รับความร่วมมือจากบริษัทเป็นอย่างดี โดยสอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การประชุมแต่ละคราวได้เชิญผู้จัดการฝ่ายเข้าร่วมหารือตามวาระที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน และผู้ตรวจสอบภายนอก ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ การประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี เป็นการประชุมอิสระจากผู้บริหารของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบช่วยสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบได้เป็นผลสำเร็จ พร้อมทั้งติดตามและสนับสนุนให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผลการปฏิบัติงานและการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบมีสาระ สรุปได้ดังนี้

1. **สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)** บริษัทได้กำหนดให้มีสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยจัดโครงสร้างขององค์กรและสายงานการบังคับบัญชาที่ชัดเจนเหมาะสม รวมทั้งกำหนดเป้าหมายทางธุรกิจ และดัชนีชี้วัดผลสำเร็จ (Key Performance Indicators : KPI) ที่บริษัทเริ่มใช้ในปี 2558 เพื่อใช้ในการประเมินประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีระเบียบแผนภูมิและคู่มือการปฏิบัติงานของทุกระบบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ประสิทธิผลของงานเป็นที่น่าพอใจ นอกจากนี้บริษัทยังปลูกฝังให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมทางธุรกิจ อันได้แก่ การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ให้อะไรก็จริงเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้า ทำตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ได้เจรจากับลูกค้าไปแล้ว ผลิตสินค้าหรือให้บริการอย่างมีคุณภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อลูกค้า กำหนดราคาสินค้าที่เป็นธรรมและไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิต้น้ำเสีย อากาศเป็นพิษ เพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ ด้วยการปลูกต้นไม้จำนวนมาก เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้อยู่อาศัย จัดให้มีสโมสรสถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และอื่น ๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสันทนาการที่ดีทำให้มีสุขภาพสมบูรณ์และมีความสุขกับการใช้ชีวิต ทั้งนี้บริษัทยังมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและ สังคมภายในโครงการโดยสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชนด้วย

ทั้งนี้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคนยังต้องมีจรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ทักษะและความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ จัดการดูแลไม่ให้เกิดข้อพิพาทใด ๆ ของบริษัทเสื่อมค่าหรือสูญหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองหรือผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่ รายงานสถานะและผลการดำเนินงานของบริษัทให้ครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งยังต้องมีจรรยาบรรณต่อลูกค้า โดยต้องให้ความกระจ่างเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินค้าและบริการ โฆษณาสินค้าด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้บริษัทยัง

ส่งเสริมให้มีการอบรมด้านความรู้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้า หลักการบริการที่ดีเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจของลูกค้า และขั้นตอนในงานก่อสร้างของบริษัท

2. **การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)** บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งถือเป็นกลไกสำคัญและเป็นเครื่องมือในการบริหารงานที่จะทำให้องค์กรบรรลุถึงวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยบริษัทมีการพิจารณาปัญหาและความเสี่ยงต่าง ๆ ในการจ้างเหมางานก่อสร้างแนวราบและแนวสูง และหาแนวทาง วิธีแก้ไข เพื่อควบคุมและลดความเสี่ยง โดยการเปิดให้ผู้รับเหมาหลายรายมาประกวดราคางานก่อสร้างในแต่ละประเภท ซึ่งมีคณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง เป็นผู้ดูแลการดำเนินการและพิจารณา ประกอบไปด้วยผู้บริหารแต่ละสายงาน รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบบัญชีภายในด้วย ทั้งนี้ผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ ความชำนาญ ผลงานในอดีตที่มีคุณภาพ มีบุคลากรในการทำงานอย่างครบถ้วนและมีราคาที่อยู่ในงบประมาณของบริษัท
3. **กิจกรรมการควบคุม (Control Activity)** ฝ่ายบริหารได้กำหนด นโยบาย มาตรการ และวิธีการต่าง ๆ ให้นำมาใช้ในการปฏิบัติงาน ซึ่งเมื่อได้ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในองค์กรแล้วผู้ปฏิบัติงานได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั้งจากภายนอกและภายในองค์กร เช่น กฎหมาย ระเบียบคำสั่ง มาตรฐาน นโยบาย แผนงานและวิธีการที่บริษัทได้กำหนดไว้ซึ่งส่วนใหญ่แต่ละหน่วยงานมีขั้นตอนในการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ คือ มีการอนุมัติ การมอบอำนาจ การตรวจทาน การกระหนดยอด การสอบทานผลการดำเนินงาน” แต่ในบางครั้งการปฏิบัติงานอาจเกิดข้อผิดพลาดขึ้นได้ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากความผิดพลาดของคน (Human Error) เมื่อได้ตรวจพบแล้วผู้ปฏิบัติงานก็จะดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขโดยทันทีกรณีที่พบข้อผิดพลาดที่ร้ายแรง ผู้ปฏิบัติงานจะได้รับบทลงโทษสถานหนักตามมาตรการและกฎระเบียบของบริษัท
4. **ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)** บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ข้อมูลต่าง ๆ มีความถูกต้องและเป็นปัจจุบัน โดยในการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานได้ใช้ระบบ Oracle เข้ามาช่วยในการควบคุมงานที่รับผิดชอบ ซึ่งระบบนี้มีการจัดแบ่งฟังก์ชันในการทำงานที่สามารถสอบย้อนความถูกต้องกันได้ทั้งในหน่วยงานเดียวกันและระหว่างหน่วยงาน ดังนั้นในการปฏิบัติงานจึงไม่สามารถทำงานเพียงคนเดียวได้ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการปฏิบัติงานได้ เช่น ระบบการจ่ายเงินไม่สามารถจ่ายเงินซ้ำได้ รวมทั้งเช็คทุกฉบับเป็นเช็คที่สั่งจ่าย โดย ระบบผู้รับ และมี A/C PAYEE ONLY ด้วย นอกจากนี้บริษัทยังมีตั้งงบประมาณประจำปีเพื่อใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยใช้ระบบ Oracle เข้ามาควบคุมการใช้งบประมาณทำให้แต่ละหน่วยงานไม่สามารถใช้งบประมาณเกินได้ เมื่อหน่วยงานใดต้องการใช้งบประมาณเพิ่มเติมต้องทำเรื่องขออนุมัติและอธิบายเหตุผลที่ต้องการใช้ นอกจากนี้ทางฝ่ายสารสนเทศยังได้นำระบบการจัดเก็บเอกสาร Alfresco มาใช้เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร ในการเผยแพร่ นโยบาย กฎระเบียบคำสั่ง และคู่มือการปฏิบัติงาน รวมทั้งข่าวสารต่าง ๆ ได้อย่างทั่วถึงทั้งองค์กร และที่สำคัญคือการลดการใช้กระดาษซึ่งมีผลกระทบต่อองค์กรและสังคมโดยรวม
5. **ระบบการติดตาม และประเมินผล (Monitoring)** บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน เช่น ด้านบัญชีและการเงิน การปฏิบัติงาน การปฏิบัติตามกฎหมาย / กฎระเบียบ และการดูแลทรัพย์สิน โดยให้ฝ่ายตรวจสอบบัญชีภายในติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ แล้วรายงานให้

คณะกรรมการบริหารทราบ ส่วนผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกได้เข้าประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัททุกไตรมาส ถึงผลการตรวจสอบงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและตามหลักการมาตรฐานสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) รวมทั้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

6. พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีภายนอก ปี 2559

ในปี 2558 บริษัทฯ ได้มีการขอผ่อนผันการส่งงบการเงินประจำปีไตรมาส 3/2558 และ งบประจำปี 2558 เนื่องจากบริษัทถูกคำพิพากษาของศาลคดีอาญาทางการเมืองได้พิพากษาให้บริษัทต้องร่วมรับผิดชอบโดยการชดเชยเงินให้แก่ธนาคารกรุงไทยเป็นจำนวน 10,004 ล้านบาท มีผลกระทบต่อสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ ในกรณีสถาบันการเงินไม่สนับสนุน บริษัทฯจะต้องใช้เงินที่มีอยู่จำกัดในการที่จะลงทุนพัฒนาแต่ละโครงการอย่างไร บางโครงการอาจจะต้องเลื่อนการก่อสร้างออกไปทำให้บริษัทต้องประเมินผลกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทจากเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้นจึงทำให้บริษัทต้องเลื่อนการส่งงบการเงินดังกล่าวซึ่งมีผลในการคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากผู้สอบบัญชีรายใหม่ต้องพิจารณางบการเงินประจำปี 2558 โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกและสรรหาผู้สอบบัญชีเพื่อเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2559 พร้อมกำหนดค่าตอบแทนเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ ความสามารถในวิชาชีพและได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน แต่เนื่องจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ครบกำหนดเวลา 5 ปี บริษัทจึงต้องหาผู้สอบบัญชีรายใหม่ในการตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2559

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลข่าวสารทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

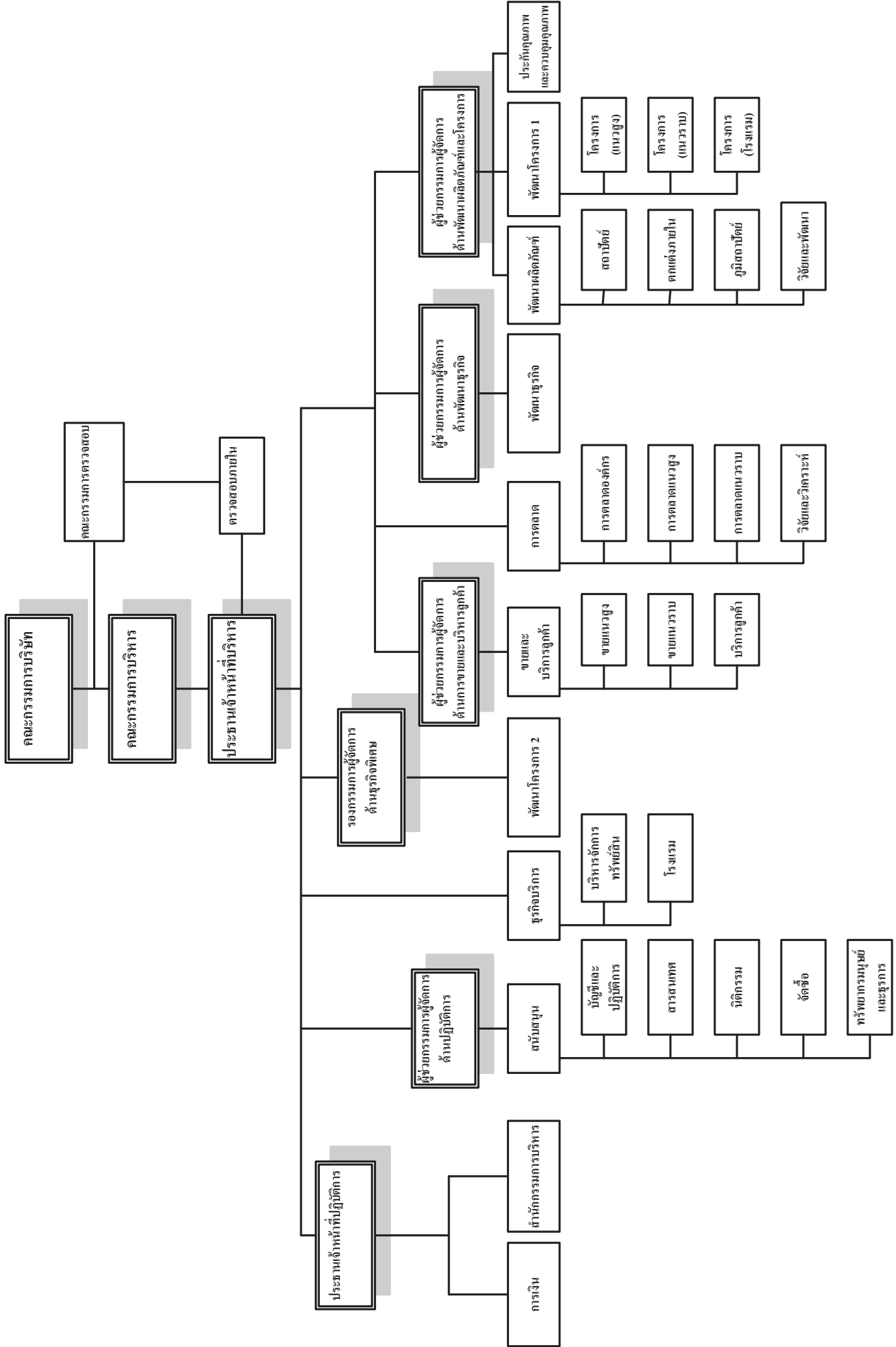
คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์การมีระบบการบริหารจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร



ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

# แผนผังโครงการสร้างองค์กร บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)



## รายงานและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อย รายงานผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ สำหรับ ปี 2558 ปี 2557 และปี 2556 ดังนี้

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

**ปี 2558** บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการจำนวน 1,343.484 ล้านบาท คิดเป็น อัตราร้อยละ 92.80 ของรายได้หลัก โดยแบ่งเป็นรายได้โครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 30.45 จำนวน 409.079 ล้านบาท โครงการบ้านเดี่ยว มีราคาขาย เฉลี่ย 3.50 ล้านบาท ถึง 22.00 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการ กฤษดาแกรนด์พาร์ค รังสิต โครงการ กฤษดา ลากุลนา ถนนพระราม 5 นครอินทร์ โครงการกฤษดาเพรสทีจเลคแอนด์พาร์ค พุทธมณฑลสาย 3 โครงการ 15 Gate รายได้ขายคอนโดมิเนียมร้อยละ 69.55 จำนวน 934.405 ล้านบาทราคาเฉลี่ยต่อหน่วย 1.50 – 5.00 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ “The Kris” ถนนรัชดาภิเษกซอย 17 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT และ ภายใต้แบรนด์ “The Kris Garden “ ถนนพระราม 9

**ปี 2557** บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการในจำนวน 1,478.610 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 91.05 ของรายได้หลัก โดยแบ่งเป็นรายได้โครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 33.62 จำนวน 497.05 ล้านบาท โครงการบ้านเดี่ยว มีราคาขาย เฉลี่ย 3.50 ล้านบาท ถึง 22.00 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการ กฤษดาแกรนด์พาร์ค รังสิต โครงการ กฤษดา ลากุลนา ถนนพระราม 5 นครอินทร์ โครงการกฤษดาเพรสทีจเลคแอนด์พาร์ค พุทธมณฑลสาย 3 โครงการ 15 Gate รายได้ขายที่ดินเปล่าแปลงใหญ่ร้อยละ 31.11 จำนวน 460.00 ล้านบาท รายได้ขายคอนโดมิเนียมร้อยละ 35.27 จำนวน 521.56 ล้านบาท ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย 1.50 – 5.00 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ “The Kris” ถนนรัชดาภิเษก ซอย 17 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT และ ภายใต้แบรนด์ “The Kris Garden “ ถนนพระราม 9

**ปี 2556** บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการในจำนวน 828.215 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 89.12 ของรายได้หลัก โดยแบ่งเป็น รายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 118.387 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 14.47 รายได้โครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 260.926 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 31.51 โครงการบ้านเดี่ยว มีราคาขาย เฉลี่ย 3.20 ล้านบาท ถึง 25.00 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการ กฤษดาแกรนด์พาร์ค รังสิต โครงการ กฤษดา ลากุลนา ถนนพระราม 5 นครอินทร์ โครงการกฤษดาเพรสทีจเลคแอนด์พาร์ค พุทธมณฑลสาย 3 โครงการ กฤษดา ซิตี้ เลค แอนด์พาร์ค ถนนเทพารักษ์ รายได้ขายคอนโดมิเนียมจำนวน 448.902 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 54.02 ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย 1.50 – 5.00 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ “The Kris” ถนนรัชดาภิเษกซอย 17 , ซอย 19 และ ถนน จตุรทิศ ตรงข้ามโรงพยาบาลพระราม 9 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT

### รายได้จากกิจการโรงแรม

**ปี 2558** บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 74.852 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 5.17 ของรายได้หลัก โดยแบ่งเป็นรายได้กิจการโรงแรมภายใต้แบรนด์ “Shasa Resort & Residences “ Koh Samui เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีทะเลที่สวยงาม สระว่ายน้ำขนาดใหญ่

**ปี 2557** บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้จากการกิจการโรงแรม จำนวน 61.161 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.77 ของรายได้หลัก โดยแบ่งเป็นรายได้กิจการโรงแรมภายใต้แบรนด์ “Shasa Resort & Residences “ Koh Samui เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีทะเลที่สวยงาม สะระไว้น้ำขนาดใหญ่

**ปี 2556** บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้จากการกิจการโรงแรม จำนวน 36.777 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.96 ทำให้ในยอดรายได้เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากในปีบริษัทเอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้ซื้อเงินลงทุนของบริษัท อควาเรียล เอสเตท จำกัด จำนวน 99.97 % โดยบริษัทอควาเรียล เอสเตท จำกัด มีกิจการโรงแรมภายใต้แบรนด์ “Shasa Resort & Residences “ Koh Samui เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีทะเลที่สวยงาม สะระไว้น้ำขนาดใหญ่ และบริษัทมีแบรนด์ “กฤษดา ดอย” เชียงใหม่ เป็นบ้านพักกึ่งรีสอร์ท รายล้อมด้วยสวนดอกไม้ น้ำตก ภูเขา

### รายได้กิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

**ปี 2558** บริษัทย่อยมีรายได้กิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13.649 ล้านบาทต่ำกว่า ปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 29.31 เพราะในปี 2558 การส่งออกซบเซาทำให้ผู้เช่าคลังสินค้ายกเลิกการเช่า ทำให้รายได้ของบริษัทย่อยลดลง โดยโกดังให้เช่าอยู่ถนนบางนาตราด

**ปี 2557** บริษัทย่อยมีรายได้กิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19.308 ล้านบาทต่ำกว่าจาก ปี 2556 เพราะปี 2556 ได้ทำการปรับปรุงโกดังทำให้ปี 2557 บริษัทย่อยมีรายได้ไม่เต็มพื้นที่ให้เช่า โดยโกดังให้เช่าอยู่ถนนบางนาตราด

**ปี 2556** บริษัทย่อยมีรายได้กิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 23.630 ล้านบาท สูงจาก ปี 2555 เพราะปี 2555 มีรายได้ไม่เต็มปี

### รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย

**ปี 2558** บริษัทฯมีรายได้จากค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขายจำนวน 15.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ลดลงจากปี 2557 จำนวน 49.091 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯประสบปัญหาเกี่ยวกับคำพิพากษาจากศาลฎีกาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองพิพากษาให้บริษัทฯร่วมกับจำเลยให้จ่ายชำระหนี้จำนวน 10,004 ล้านบาท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ลาออก ซึ่งมีผลกับสัญญาจ้างบริหารงานที่ต้องระงับ เนื่องจากผิดเงื่อนไขสัญญาว่าจ้าง

**ปี 2557** บริษัทฯมีรายได้จากค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย จำนวน 64.821 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.99 สูงกว่าปี 2556 จำนวน 24.10 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้รับจ้างให้คำปรึกษาก่อนก่อสร้างคอนโดมิเนียม เป็นโครงการใหญ่

**ปี 2556** บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ได้ซื้อเงินลงทุนของบริษัท อควาเรียลเอสเตท จำกัด จำนวน 99.97 % โดยบริษัทอควาเรียล เอสเตท จำกัด ได้มีรายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย จำนวน 40.721 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.38



### ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร

**ปี 2558** ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,058.471 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 88.602 ต้นทุนบริการกิจการโรงแรมจำนวน 98.984 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.286 ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 36.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.073 ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขายจำนวน 0.473 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ลดลงจากปี 2557 จำนวน 3.028 ล้านบาท เนื่องจากการยกเลิกสัญญาบริหารโครงการ

**ปี 2557** ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,414.834 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 89.17 ต้นทุนบริการกิจการโรงแรมจำนวน 105.899 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.67 ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 62.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.92 ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขายจำนวน 3.681 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.24 สูงกว่าปี 2556 เพราะปี 2557 มีรายได้ค่าที่ปรึกษาเพิ่มขึ้นจากปี 2556

**ปี 2556** ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 608.098 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 92.77 ต้นทุนบริการกิจการโรงแรมจำนวน 34.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.31 ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 11.479 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 1.78 ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขายจำนวน 1.098 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.17 สูงกว่าปี 2555 เพราะมีขายเพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายขาย/บริหารและค่าใช้จ่ายอื่น

**ปี 2558** ค่าใช้จ่ายในการขาย/บริหารและอื่น ๆ จำนวน 2,568.294 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 171.915 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.694 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 392.554 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 15.285 หนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 13.710 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.534 ขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม (บจก. อควาเรียสเอสเตท) จำนวน 202.981 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.903 ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า (สิทธิการเช่าของบริษัท บ้านชิดธารา) จำนวน 143.730 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.596 ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง (คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 1,630.50 ล้านบาท ) จำนวน 1,631.743 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.534 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 11.661 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.454 ค่าใช้จ่ายในการขายสูงกว่าปี 2557 จำนวน 39.749 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการที่เปิดขายหลายโครงการตามมาตรฐานบัญชีค่าโฆษณาจะต้องบันทึกค่าใช้จ่ายทันที ส่วนค่าใช้จ่ายบริหารปี 2558 สูงกว่า ปี 2557 จำนวน 37.180 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขยายงานโดยเพิ่มโครงการมากกว่าปี 2557 จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของโครงการที่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้

**ปี 2557** ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 493.538 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 132.166 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.78 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 355.374 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 72.01 หนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.862 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.17 ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องจำนวน 0.016 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.003 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2557 สูงกว่า ปี 2556 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 39.826 ล้านบาท เนื่องจากปี 2557 บริษัทย่อยได้เปิดตัวโครงการใหม่เป็นอาคารคอนโดมิเนียมสูง จำนวน 475 ห้อง โดยเปิดตัวขายไป 80% บริษัทย่อยต้องทำการโฆษณาเพื่อให้ยอดขาย ตามมาตรฐานบัญชีค่าโฆษณาจะต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทันที

**ปี 2556** ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 419.844 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 92.340 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.99 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 269.226 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 63.89 หนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.935 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.22 ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องจำนวน 11.175 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.66 ขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินจำนวน 1.614 คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.38 มูลค่าบัญชีต่ำกว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ.วันที่ลงทุนจำนวน 1.831 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.44 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 42.7523 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.18

### รายได้อื่น

**ปี 2558** บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่นทั้งสิ้น จำนวน 98.902 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าจัดการธุรกิจ จำนวน 12.122 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 12.256 ดอกเบี้ยรับจำนวน 8.517 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 8.612 รายได้อื่นจำนวน 78.263 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 79.132

**ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)** บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่นทั้งสิ้น จำนวน 82.880 ล้านบาท (ลดลงจำนวน 61.477 ล้านบาทเป็นส่วนของผลกำไรจากการต่อรองซื้อเงินลงทุนในบริษัท วิลล่านครินทร์ ) ประกอบด้วย รายได้ค่าจัดการธุรกิจ จำนวน 12.814 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 15.461 ดอกเบี้ยรับจำนวน 1.302 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 1.571 รายได้อื่นจำนวน 68.764 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 82.968

**ปี 2557** (เดิมก่อนมีการปรับปรุงฯ) บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่นทั้งสิ้น จำนวน 144.357 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าจัดการธุรกิจ จำนวน 12.814 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 8.87 ดอกเบี้ยรับจำนวน 1.302 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.90 กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ อัตราร้อยละ 42.59 จำนวน 61.477 ล้านบาท รายได้อื่นจำนวน 68.764 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 21.47

**ปี 2556** บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่นทั้งสิ้น จำนวน 306.051 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าจัดการธุรกิจ จำนวน 6.320 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 2.07 ดอกเบี้ยรับจำนวน 2.559 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.84 ล้านบาท โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 76.943 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 25.14 กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 22.408 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 7.32 มูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม ณ.วันที่ลงทุน จำนวน 87.569 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.61 กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้จำนวน 70.802 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 23.13 รายได้อื่นจำนวน 39.450 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 12.9

### กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

**ปี 2558** บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจหลักทั้งสิ้น จำนวน 1,447.716 ล้านบาท ต้นทุนขายและบริการ จำนวน 1,194.628 ล้านบาท บริษัทฯมีกำไรขั้นต้น จำนวน 253.088 ล้านบาท บวก รายได้อื่นจำนวน 98.902 ล้านบาท หัก ค่าใช้จ่ายขายและบริหารจำนวน 564.469 ล้านบาท ,ด้อยค่าสิทธิการเช่าและด้อยค่าความนิยมจำนวน 346.711 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินจำนวน 11.661 ล้านบาท และค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง(คดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทาง

การเมือง จำนวน 1,630.50 ล้านบาท) จำนวน 1,631.743 ล้านบาท รวมจำนวน 2,568.294 ล้านบาท เมื่อนำกำไรขั้นต้นหักค่าใช้จ่ายขายและบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น ต้นทุนทางการเงิน บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุน จำนวน 2,216.304 ล้านบาท และเมื่อนำมาหักรายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้จำนวน 0.510 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2,216.814 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสุทธิจำนวน 351.006 ล้านบาท เพราะปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการพิเศษ จำนวน 1,978.454 ล้านบาท จากรายการดังนี้ ตั้งค่าความเสียหายจากคดีความฯ 1,631.743 ล้านบาท ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม จำนวน 202.981 ล้านบาท ตั้งด้อยค่าสิทธิการเช่าจำนวน 143.730 ล้านบาท

**ปี 2557** (ปรับปรุงใหม่) บริษัทฯ ได้มีการปรับงบการเงินโดยได้บันทึกการซื้อเงินลงทุนในบริษัทวิลล่านครินทร์ ทำให้บริษัทฯ เกิดผลกำไรลดลงจำนวน 61.477 มีผลให้ผลขาดทุนของปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็น 349.045 ล้านบาท

**ปี 2557** บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจหลัก จำนวน 1,623.900 ล้านบาท ต้นทุนขายและบริการ จำนวน 1,586.641 ล้านบาท บริษัทฯมีกำไรขั้นต้น จำนวน 37.259 ล้านบาท บวก รายได้อื่นจำนวน 144.357 ล้านบาท หักค่าใช้จ่ายขายและบริหาร จำนวน 484.496 ล้านบาท เมื่อนำกำไรขั้นต้น หักค่าใช้จ่ายขายและบริหาร บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 302.880 ล้านบาท และเมื่อนำมาหักดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 5.120 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 308.000 ล้านบาทเมื่อนำภาษีเงินได้นิติบุคคลมาหักจำนวน 22.393 ล้านบาททำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 285.607 ล้านบาท บวก ผลประโยชน์พนักงานจำนวน 1.961 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนจำนวน 287.568 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิจำนวน 155.096 ล้านบาท เพราะปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยรายการพิเศษ จำนวน 257.72 ล้านบาทจากการโอนกลับด้อยค่าค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 76.943 ล้านบาท กำไรจากการขายเงินลงทุน 22.408 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมสูงกว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 87.569 ล้านบาท สุทธิ กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้จำนวน 70.802 ล้านบาทและในปี 2557 บริษัทมีต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สูงเนื่องจากบริษัทต้องการล้างสต็อกบ้านเก่าที่ตกค้างมานานเนื่องจาก สภาวะน้ำท่วม ดังนั้นกำไรขั้นต้นจะมีอัตราส่วนกำไรลดลงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องเร่งพัฒนาที่ดินเปล่าโดยสร้างบ้านให้ทันสมัยแต่การสร้างยังไม่เสร็จต้องรอรับรายได้ปี 2558 ต่อไป

**ปี 2556** บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้ทั้งสิ้นในปี 2556 จำนวน 122.462 ล้านบาท ต้นทุนขายและบริการ จำนวน 655.458 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร จำนวน 378.691 ล้านบาท เมื่อนำรายได้หัก ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 193.313 ล้านบาท และเมื่อนำมาหักดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 43.460 ล้านบาทบริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 149.853 ล้านบาทเมื่อนำภาษีมาหักจำนวน 5.243 ล้านบาททำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 155.096 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิจำนวน 105.497ล้านบาท ดังนั้น ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ สูงกว่าปี 2555 จำนวน 260.593 ล้านบาท เพราะปี 2556 มียอดรายได้จากธุรกิจหลักสูงกว่าปี 2555 จำนวน 567.704 ล้านบาทและมีรายการพิเศษจำนวน 250.531 ล้านบาท

## รายงานวิเคราะห์ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

**ปี 2558** ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 6,219.674 ล้านบาท ปี 2557 มีจำนวน 6,948.319 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 728.645 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.487 โดยมีสาเหตุที่สำคัญ คือ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการประเมินราคาทรัพย์สินและโครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และมีการด้อยค่าของทรัพย์สินและสินค้าในโครงการเป็นจำนวน 429 ล้านบาท และการโอนกรรมสิทธิ์จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของสินทรัพย์ ประกอบด้วยรายการที่สำคัญคือ สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 4,341.693 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 69.806 ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 465.604 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.860 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 155.400 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.499 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิจำนวน 909.250 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.619 สิทธิการเช่าจำนวน 116.645 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.875 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 231.082 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.715

ในปี 2558 บริษัทได้มีการปรับปรุงปี 2557 โดยมีผลกระทบทำให้สินทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงไปจำนวน 61.477 ล้านบาท โดยลดสินค้าคงเหลือ ทำให้สินค้าคงเหลือที่ได้รายงานไปเมื่อปี 2557 จำนวน 3,387.813 ล้านบาท เปลี่ยนเป็นจำนวน 3,326.336 ล้านบาท

**ปี 2557** ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 7,009.796 ล้านบาท ปี 2556 มีจำนวน 5,324.175 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,685.621 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.05 โดยมีสาเหตุคือ บริษัทได้เพิ่มทุนทำให้เหลือเงินเพิ่มทุนอยู่ในรูปเงินฝากและเงินลงทุน บริษัทได้ ซื้อ เงินลงทุน บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้น 99.94 % ดังนั้นต้องนำทรัพย์สินมารวม และบริษัทและบริษัทย่อย มีการลงทุนก่อสร้างเพิ่มเพื่อทำสินค้าพร้อมขายมีผลทำให้ยอดสินค้าเพิ่มขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของสินทรัพย์ ประกอบด้วยรายการที่สำคัญคือ สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 5,446.403 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 77.70 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิจำนวน 606.736 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.65 สิทธิการเช่าจำนวน 338.849 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.83 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 617.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.82

**ปี 2556** ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 5,323.189 ล้านบาท ปี 2555 มีจำนวน 3,073.943 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 2,249.246 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.95 โดยมีสาเหตุคือ บริษัทและบริษัทย่อยได้เพิ่มทุนทำให้เหลือเงินเพิ่มทุนอยู่ในรูปเงินฝากและเงินลงทุน และ บริษัทซื้อเงินลงทุนบริษัท อควาเรียล เอสเตท จำกัด อัตราส่วนร้อยละ 99.99 ทำให้ต้องนำทรัพย์สินของบริษัทมารวม และบริษัทและบริษัทย่อย มีการลงทุนก่อสร้างเพิ่มเพื่อทำสินค้าพร้อมขายมีผลทำให้ยอดสินค้าเพิ่มขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของสินทรัพย์ ประกอบด้วยรายการที่สำคัญคือ สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 3,045.290 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 57.217 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิจำนวน 507.807 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.54 ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ จำนวน 912.230 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.14 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 857.862 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.66

### หนี้สิน

**ปี 2558** ณ.วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 2,280.444 ล้านบาท ปี 2557 มีจำนวน 792.284 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,488.160 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 187.832 โดยมีสาเหตุคือ บริษัทฯ มีการตั้งสำรองภาระหนี้กับธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,630 .50 ล้านบาท.

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของหนี้สินประกอบด้วยรายการที่สำคัญคือ หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,223.050 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 35.74 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น หนี้สินระยะยาวจำนวน 57.394 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.92 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

**ปี 2557** ณ.วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 792.284 ล้านบาท ปี 2556 มีจำนวน 811.068 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 18.784 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.31 โดยมีสาเหตุคือ บริษัทและบริษัทย่อย ส่งมอบสินค้าให้ลูกค้าทำให้เงินมัดจำล่วงหน้าโอนกลับมาเป็นรายได้

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของหนี้สินประกอบด้วยรายการที่สำคัญคือ หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 416.234 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 5.94 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น หนี้สินระยะยาวจำนวน 376.050 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 5.36 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

**ปี 2556** ณ.วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 811.068 ล้านบาท ปี 2555 มีจำนวน 862.432 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 51.364 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.96 โดยมีสาเหตุคือ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งสำเร็จและจ่ายชำระหนี้ที่ปรับโครงสร้างหนี้เสร็จสิ้น และบริษัทฯขายสินค้าและจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของหนี้สินประกอบด้วยรายการที่สำคัญคือ หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 728.551 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 13.69 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 61.258 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 1.15 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

### ส่วนผู้ถือหุ้น

**ปี 2558** ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 3,939.230 ล้านบาท ลดลงจาก จาก ปี 2557 จำนวน 2,216.805 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 36.01 โดยมีสาเหตุหลักคือบริษัทฯมีการตั้งสำรองค่าความเสียหายจากคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และ การตั้งด้อยค่าสินทรัพย์และสินค้าคงเหลือของบริษัทและบริษัทย่อย

**ปี 2557** ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 6,156.035 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,659.594 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 36.909 สาเหตุจากบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนให้ผู้ถือหุ้นเฉพาะเจาะจงจำนวน 4,300 ล้านหุ้น ราคาหุ้นเฉลี่ย 0.331 บาท เป็นเงินจำนวน 1,423.30 ล้านบาท และขายหุ้นเพิ่มทุนแบบให้บุคคลทั่วไปจำนวน 2,038.66 ล้านหุ้นราคาหุ้นละ 0.32 บาท ผลต่างจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จำนวน 47.939 ล้านบาท และ บริษัทฯ มีผลขาดสุทธิจำนวน 1,562.539 ล้านบาท

**ปี 2556** ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 4,496.441 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 2,284.930 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 103.33 สาเหตุจากบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 4,223.53 ล้านหุ้นจำนวนเงิน 2,111.76 ล้านบาทและเพิ่มมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 10 บาท เป็น 20 บาท ทำให้จำนวนหุ้นลดลงจำนวน 2,111.53 หุ้น เมื่อนำมารวมผลการดำเนินงาน ปี 2556 ผลการดำเนินงานบริษัทฯ กำไร 155.096 ล้านบาท และผลขาดทุนสะสมปี 2555 จำนวน 1,431.878 ล้านบาททำให้มีส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ จำนวน 4,480.049 ล้านบาท รวมกับผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 33.058 ล้านบาท รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 4,513.107 ล้านบาท



ตารางโครงสร้างรายได้ของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อยสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 2557 และ 2556

รายการ	ปี			อัตราร้อยละ			เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง
	2558	2557	2556	2558	2557.00	2556	เพิ่ม(ลด)	เพิ่ม(ลด)
	หน่วย:พันบาท						ปี 2558- 2557	ปี 2557- 2556
<b>รายได้หลักของกิจการ</b>								
ขายอสังหาริมทรัพย์*	1,343,484.00	1,478,610.00	828,215.00	92.80	91.05	89.12	(135,126.00)	650,395.00
กิจการโรงแรม**	74,852.00	61,161.00	36,777.00	5.17	3.77	3.96	13,691.00	24,384.00
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการ***	13,649.00	19,308.00	23,630.00	0.94	1.19	2.54	(5,659.00)	(4,322.00)
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารการขาย ****	15,731.00	64,821.00	40,721.00	1.09	3.99	4.38	(49,090.00)	24,100.00
<b>รวมรายได้หลักกิจการ</b>	<b>1,447,716.00</b>	<b>1,623,900.00</b>	<b>929,343.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>(176,184.00)</b>	<b>694,557.00</b>
<b>รายได้อื่น</b>								
การจัดการธุรกิจ	12,122.00	12,814.00	6,320.00	12.26	15.46	2.12	(692.00)	6,494.00
ดอกเบี้ยรับ	8,517.00	1,302.00	2,559.00	8.61	1.57	0.86	7,215.00	(1,257.00)
โอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่า	0.00	0.00	76,943.00	-	-	25.81	0.00	(76,943.00)
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	0.00	0.00	70,802.00	-	-	23.75	0.00	(70,802.00)
กำไรจากการขายเงินลงทุนบริษัทย่อย	0.00	0.00	22,408.00	-	-	7.52	0.00	(22,408.00)
กำไรจากการเจรจาต่อรองราคาซื้อ	0.00	0.00	0.00	-	0.00	-	0.00	0.00
มูลค่ายุติธรรมสูงกว่าเงินลงทุนทางอ้อม ณ.วันที่ลงทุน	0.00	0.00	87,569.00	-	-	29.37	0.00	(87,569.00)
<b>รายได้อื่น</b>	<b>78,263.00</b>	<b>68,764.00</b>	<b>31,518.00</b>	<b>79.13</b>	<b>82.97</b>	<b>10.57</b>	<b>9,499.00</b>	<b>37,246.00</b>
<b>รวมรายได้อื่น</b>	<b>98,902.00</b>	<b>82,880.00</b>	<b>298,119.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>16,022.00</b>	<b>(215,239.00)</b>
<b>รวมรายได้ทั้งสิ้น</b>	<b>1,546,618.00</b>	<b>1,706,780.00</b>	<b>1,227,462.00</b>				<b>(160,162.00)</b>	<b>479,318.00</b>

\* ดำเนินการโดย บมจ.เอคิว เอสเตท บจก.ชานนท์ บจก.อัลลายเทคโนโลยี อินเตอร์ ฯ บจก.วิฑูรธนากร บจก.อควาเรียลเอสเตท บจก.วิลล่านครินทร์

\*\*ดำเนินการโดย บจก.เอคิววิลเลจ บจก.อควาเรียลเอสเตท

\*\*\*ดำเนินการโดย บจ.ฟรีโซน แอสเซท

\*\*\*\*ดำเนินการโดย บจ.อควาเรียลเอสเตท

ตารางผลการดำเนินงานของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด(มหาชน)  
และบริษัทย่อยสำหรับสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 2557 และ 2556

รายการ	ปี			การเปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)	% เพิ่ม(ลด)	การเปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)	% เพิ่ม(ลด)
	2558	2557	2556	ปี 2558-2557	ปี 2558-2557	ปี 2557-2556	ปี 2557-2556
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ (พันบาท)	(2,216,814.00)	(349,045.00)	155,096.00	(1,867,769.00)	535.11	(504,141.00)	(325.05)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.17)	(0.03)	0.03	(0.15)	0.00	(0.06)	(0.00)
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	(0.56)	(0.06)	0.03	(0.51)	0.00	(0.09)	(0.00)
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%)	(0.36)	(0.44)	0.03	0.08	(0.00)	(0.47)	(0.00)
มูลค่าบัญชี	0.31	0.49	0.71	(0.17)	0.00	(0.22)	(0.00)
ส่วนผู้ถือหุ้น (พันบาท)	3,939,230.00	6,156,035.00	4,513,107.00	(2,216,805.00)	635.11	1,642,928.00	1,059.30

ตารางโครงสร้างต้นทุนขายและบริการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อยสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 2557 และ 2556

รายการ	ปี			เปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)		อัตราร้อยละ		
	2558	2557	2556	ปี 2558-2557	ปี 2557-2556	2558	2557	2556
	หน่วย:พันบาท							
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>								
ขายอสังหาริมทรัพย์*	1,058,471.00	995,288.00	540,309.00	63,183.00	454,979.00	88.60	62.73	82.43
ขายที่ดินรอพัฒนา	0.00	419,546.00	67,781.00	(419,546.00)	351,765.00	0.00	26.44	10.34
กิจการโรงแรม**	98,984.00	105,899.00	34,791.00	(6,915.00)	71,108.00	8.29	6.67	5.31
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการ***	36,700.00	62,227.00	11,479.00	(25,527.00)	50,748.00	3.07	3.92	1.75
ค่าที่ปรึกษาและบริหารการขาย ****	473.00	3,681.00	1,098.00	(3,208.00)	2,583.00	0.04	0.23	0.17
<b>รวมรายได้หลักกิจการ</b>	<b>1,194,628.00</b>	<b>1,586,641.00</b>	<b>655,458.00</b>	<b>(392,013.00)</b>	<b>931,183.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

\* ดำเนินการโดย บมจ.เอคิว เอสเตท บจก.ชานนท์ บจก.อัลลายเทคโนโลยี อินเตอร์ ฯ บจก.วิทูรนากร บจก.อควาเรียลเอสเตท บจก.วิลล่านครินทร์

\*\*ดำเนินการโดย บจก.เอคิววิลเลจ บจก.อควาเรียลเอสเตท

\*\*\*ดำเนินการโดย บจ.ฟรีโซน แอสเซท

ตารางโครงสร้างค่าใช้จ่ายการขายและบริหารของบริษัท กฤษตามหานคร จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อยสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 2557 และ 2556

รายการ	ปี			เปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)		อัตราร้อยละ		
	2558	2557	2556	ปี 2558-2557	ปี 2557-2556	2558	2557	2556
	หน่วย:พันบาท							
<b>ค่าใช้จ่าย</b>								
ค่าใช้จ่ายการขาย	171,915.00	132,166.00	92,340.00	39,749.00	39,826.00	6.69	26.89	21.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	392,554.00	355,374.00	269,226.00	37,180.00	86,148.00	15.28	72.29	63.86
หนี้สัญญาจะสูญ	13,710.00	862.00	935.00	12,848.00	(73.00)	0.53	0.18	0.22
ปรมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	1,631,743.00	16.00	11,175.00	1,631,727.00	(11,159.00)	63.53	0.00	2.65
ผลประโยชน์พนักงานตัดจ่าย		(1,961.00)	977.00	1,961.00	(2,938.00)	0.00	(0.40)	0.23
ขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินชำระหนี้	0.00		1,614.00	0.00	(1,614.00)	0.00	0.00	0.38
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	202,981.00	0.00	0.00	202,981.00	0.00	7.90	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	143,730.00	0.00	0.00	143,730.00	0.00	5.60	0.00	0.00
มูลค่ายุติธรรมสูงกว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม ณ วันที่ลงทุน			1,831.00	0.00	(1,831.00)	0.00	0.00	0.43
ต้นทุนทางการเงิน	11,661.00	5,120.00	43,460.00	6,541.00	(38,340.00)	0.45	1.04	10.31
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,568,294.00</b>	<b>491,577.00</b>	<b>421,558.00</b>	<b>2,076,717.00</b>	<b>70,019.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

ตารางฐานะการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2557 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปี			เปลี่ยนแปลงเพิ่ม(ลด)		อัตรา%		
	2558	2557	2556	2558-2557	2557-2556	2558	2557	2556
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,341,693.00	5,446,403.00	3,036,029.00	(1,104,710.00)	2,410,374.00	69.81%	77.70%	57.02%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,877,981.00	1,563,393.00	2,288,146.00	314,588.00	(724,753.00)	30.19%	22.30%	42.98%
สินทรัพย์รวม	6,219,674.00	7,009,796.00	5,324,175.00	(790,122.00)	1,685,621.00	100.00%	100.00%	100.00%
หนี้สินหมุนเวียน	2,223,050.00	416,234.00	729,614.00	1,806,816.00	(313,380.00)	35.74%	5.94%	13.70%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	57,394.00	376,050.00	81,454.00	(318,656.00)	294,596.00	0.92%	5.36%	1.53%
หนี้สินรวม	2,280,444.00	792,284.00	811,068.00	1,488,160.00	(18,784.00)	36.67%	11.30%	15.23%
ส่วนผู้ถือหุ้นส่วนน้อย			33,058.00	0.00	(33,058.00)		0.00%	0.62%
ส่วนผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	3,939,230.00	6,217,512.00	4,480,049.00	(2,278,282.00)	1,737,463.00	63.33%	88.70%	84.15%
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	6,219,674.00	7,009,796.00	5,324,175.00	(790,122.00)	1,685,621.00	100.00%	100.00%	100.00%



ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 2557 และ 2556

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และ บริษัท ย่อย		2558	2557	2556
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.95	12.85	4.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.24	5.96	0.58
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-0.44	-0.75	0.03
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	85.90	47.69	19.25
ระยะเวลาเฉลี่ยเก็บหนี้	วัน	4.25	7.65	18.7
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ครั้ง	0.32	0.5	0.3
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,141	730	1,200
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	11.78	1.21	11.89
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	30.98	297.52	30.28
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น(ของรายได้หลัก)	%	0.17	0.02	0.31
อัตรากำไรสุทธิ	%	-1.43	-0.18	0.19
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	-0.56	-0.05	0.05
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินการ</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	-0.36	-0.04	0.04
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	-2.86	-0.47	0.4
อัตราหมุนเวียนสินทรัพย์	เท่า	0.23	1.52	0.22
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	0.58	0.13	0.17
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	0.05	0.04	2.94
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้	เท่า	-0.97	-61.54	0.03
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชี	บาท	0.31	0.49	0.71
กำไรต่อหุ้น	บาท	-0.17	-0.04	0.033
<b>อัตรากาเรเติบโต</b>				
สินทรัพย์รวม	%	-10.49	31.66	73.17
หนี้สินรวม	%	187.83	-2.32	-8.42
รายได้จากการขายและบริการ	%	-10.85	74.74	156.98
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	%	15.78	28.46	94.92
กำไรสุทธิ	%	-535.11	-285.41	264.47

เอกสารแนบ

สูตรการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน

<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>		
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	(เงินสดและเงินฝากธนาคาร+เงินลงทุนระยะสั้น+ลูกหนี้การค้า)/ หนี้สินหมุนเวียน
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	ขาย / ลูกหนี้เฉลี่ย
ระยะเวลาเฉลี่ยเก็บหนี้	วัน	365/ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ครั้ง	ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือเฉลี่ย
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	365/ อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	ต้นทุนขาย / เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	365/ อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>		
อัตรากำไรขั้นต้น(ของรายได้หลัก)	%	กำไรขั้นต้น / ขายสุทธิ
อัตรากำไรสุทธิ	%	กำไรสุทธิ / รายได้รวม
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินการ</b>		
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	กำไรสุทธิ/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(กำไรสุทธิ-ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจ่าย)/ สินทรัพย์ถาวรเฉลี่ย
อัตราหมุนเวียนสินทรัพย์	เท่า	รายได้รวม/ สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	หนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้น
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้	เท่า	กำไร(ขาดทุน) / หนี้สินรวม
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>		
มูลค่าตามบัญชี	บาท	ส่วนของผู้ถือหุ้น / จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว
กำไรต่อหุ้น	บาท	กำไร(ขาดทุน) / ส่วนของผู้ถือหุ้น
<b>อัตราการเติบโต</b>		
สินทรัพย์รวม	%	สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง / สินทรัพย์ปีก่อนหน้า
หนี้สินรวม	%	หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง / หนี้สินรวมปีก่อนหน้า
รายได้จากการขายและบริการ	%	รายได้จากที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง / รายได้จากปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	%	ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง / ค่าใช้จ่ายดำเนินการปีก่อนหน้า
กำไรสุทธิ	%	กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง / กำไรสุทธีก่อนหน้า

โครงสร้างรายได้หลักจากการประกอบกิจการแยกตามโครงการของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด(มหาชน)

และบริษัทย่อย ประจำปี 2558 2557 และ 2556

พันบาท

ชื่อโครงการ	รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์		
	ปี		
	2558	2557	2556
1.โครงการ ชานนท์ กอล์ฟวิลล์ (โครงการ 25)		1,525	
2. โครงการ ซิตี้ แอนด์ พาร์ค(โครงการ 30)		18,600	31,700
3. โครงการ กฤษดา Laguna (โครงการ 41)	72,430	138,909	64,690
4. โครงการ กฤษดาแกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42)	185,129	108,020	85,250
5. โครงการ กฤษดา เพรสทีจ เลค แอนด์ พาร์ค (โครงการ 43)		5,200	36,450
6. โครงการ เดอะคริส ดีก 3 (โครงการ 45)		3,221	9,800
7. โครงการ เดอะคริส ดีก 4 (โครงการ 45)		5,500	83,032
8. โครงการ เดอะคริส ดีก 5 (โครงการ 45)	1,921	75,232	298,203
9. โครงการ เดอะคริส ดีก 6 (โครงการ 45)	391,692		
10. โครงการ เดอะคริส ดีก 7 (โครงการ 45)	420,633		
11. โครงการ กฤษดาวางแหวน-อ่อนนุช (โครงการ 48B)			6,012
12. โครงการ กฤษดาเพรสทีจ (โครงการ 49)	15,340	7,700	4,378
13. โครงการรังสิต บีช พาร์ค (โครงการ 50)	58,180	24,331	29,680
14.โครงการเดอะคริส การ์ดเ็น พระราม 9 (โครงการ 53)	117,159	445,372	37,591
15.โครงการคอนโดมิเนียม เอกวา เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 49			23,040
16.ที่ดินเปล่า ริมถนนจตุรทิศ		461,000	
17. โคร่ง 15 Gate	81,000	184,000	
18.ที่ดินเปล่าสระแก้ว			118,387
<b>รวม</b>	<b>1,343,484</b>	<b>1,478,610</b>	<b>828,213</b>

## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1 ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดิน

สำหรับการเลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม บริษัทเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสูงเหมาะกับการพัฒนาโครงการในราคาที่เหมาะสม โดยการเลือกอยู่ในทำเลที่ดี ในเมือง รวมทั้งย่านชุมชนต่างๆ บริษัทเน้นหนักในกรุงเทพฯ และปริมณฑล สำหรับบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งจะเลือกการคมนาคมที่เข้าถึงได้สะดวก และไม่ไกลจากแหล่งชุมชน ดังนั้นความเสี่ยงเกิดจากการซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสมและก่อให้เกิดกำไรในอนาคต โดยทางออกของบริษัทคือการเลือกสรรความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินที่น่าเชื่อถือ และการวิเคราะห์การตลาดและสำรวจเปรียบเทียบราคาที่ดินที่ปัจจัยและบริเวณใกล้เคียงกันเพื่อให้ลดความเสี่ยงมากที่สุด

### 2 ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทได้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวทางการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย ส่งผลให้บริษัทต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการสร้างบ้านมากขึ้น เนื่องจากบริษัทไม่ได้รับเงินค่างวดมาเป็นทุนหมุนเวียนในการก่อสร้าง ดังนั้นบริษัทรับความเสี่ยงจากปัจจัยดังต่อไปนี้ ราคาที่อยู่อาศัยในอนาคตเพิ่มขึ้นจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินปรับสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดความเสี่ยงมูลค่าขายที่วิเคราะห์ในปัจจุบันกับราคาจริงในอนาคตอาจมีการคลาดเคลื่อน ยิ่งไปกว่านั้นเนื่องจากภาวะการแข่งขันสูงจากคู่แข่งจึงเกิดความเสี่ยงจากบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขายยังคงค้างในตลาดพร้อมกับค่าบำรุงรักษาที่สูงมากขึ้นตามระยะเวลา อีกทั้งส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการหาทำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีแนวทางลดความเสี่ยงโดยการวิเคราะห์ตลาดในอนาคต การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้งการบริหารจัดการด้วยผู้ที่เชี่ยวชาญทางอสังหาริมทรัพย์ในการวางกลยุทธ์อีกด้วย

### 3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการผลิต

ดัชนีค่าแรงงานปี 2558 สูงขึ้นตามนโยบายเพิ่มอัตราแรงงานขั้นต่ำ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการของบริษัท อีกทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างการก่อสร้างจากการออกแบบและการก่อสร้าง การเลือกวัสดุก่อสร้างราคาสูงจากทีมผู้ออกแบบ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของต้นทุนการผลิต ดังนั้นทางบริษัทได้มีแผนการจัดการความเสี่ยงของต้นทุนการผลิตดังต่อไปนี้ การตรวจสอบแบบก่อสร้างและประเมินค่าใช้จ่ายในรายละเอียดอย่างละเอียดถี่ถ้วน การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างท้องถิ่นเพื่อที่สามารถเลือกสินค้าที่ราคาเหมาะสมได้ การตั้งงบประมาณล่วงหน้าสำหรับกรณีเกิดข้อผิดพลาดในอนาคต การจัดประกวดราคาเพื่อเปรียบเทียบราคา คุณภาพวัสดุ และกำหนดราคาส่งมอบวัสดุไว้ล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงการปรับขึ้นของราคาวัสดุ รวมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ บริษัทมีหลักเกณฑ์เลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังการผลิตและศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งบริษัทมีทีมงานในตรวจสอบคุณภาพที่มีประสิทธิภาพ มีการวางมาตรฐานที่บริษัทกำหนดอย่างดี

## 4 ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานไม่ตรงตามเวลาจาก

### ผู้รับเหมา

บริษัทได้รับความเสี่ยงจากการรับคุณภาพของงานจากผู้รับเหมา และการส่งมอบงานที่ไม่ตรงตามกำหนด ทั้งนี้บริษัทได้มีการเซ็นสัญญาระบุวัสดุก่อสร้าง และกำหนดระยะเวลาก่อสร้างเสร็จ อีกทั้งบทลงโทษกรณีผู้รับเหมาผิดสัญญาเรื่องคุณภาพหรือเวลา นอกเหนือจากนั้นทางบริษัทได้การหักค่าวงงานโดยเงินประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบเพื่อเกิดคุณภาพงานไม่ตรงตามมาตรฐานของบริษัท นอกเหนือจากนั้นผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้างเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และขนาดใหญ่ที่ทำงานกับบริษัทมาหลายโครงการซึ่งเกิดความน่าเชื่อถือในระดับเบื้องต้น แต่อย่างไรก็ดียังมีปัญหาเรื่องผู้รับเหมาขาดแคลนแรงงานช่างฝีมือเฉพาะทาง บริษัทจึงพยายามหาทางเลือกทางออกโดยการก่อสร้างแบบพรีคาส (Precast Construction) โดยการใช้ผนังและชิ้นส่วนงานคอนกรีตสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบ ทำให้บริษัทสามารถทดแทนแรงงานช่างฝีมือลงได้ โดยบริษัทได้ใช้กับโครงการบ้านเดี่ยวเช่นกัน

## 5 ความเสี่ยงในด้านการเงิน

ถึงแม้ว่าภายใต้สภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวแต่สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อ ทั้งแก่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้บริโภค นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ได้แก่ การชะลอตัวของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ปัญหานี้ภาคครัวเรือนในระดับสูง อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยสนับสนุน โดยนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายของคณะกรรมการนโยบายทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยทรงตัวในระดับต่ำ ทั้งนี้ทางบริษัทสามารถจัดการความเสี่ยงด้านการเงินได้ โดยการวิจัยและพัฒนาสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของตลาดผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงได้รับการสนับสนุนจากทั้งสถาบันการเงินและนักลงทุนเป็นอย่างดี อีกทั้งบริษัทยังคงลดความเสี่ยงเรื่องการเงินโดยใช้กระแสเงินสดในการพัฒนาโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายในการเงินอีกด้วย

## 6 ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้างเนื่องจากไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้อย่างแม่นยำ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และสภาพคล่องในการรับรู้รายได้ชะลอตัว บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงด้านนี้โดยการจัดตั้งฝ่ายประสานงานและติดตามอย่างต่อเนื่อง การตั้งงบประมาณเพื่อค่าดำเนินการไวล่วงหน้า และการจัดสรรบุคคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการขออนุญาต

## 7 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันเกี่ยวกับคดีความกับธนาคารกรุงไทย ซึ่งให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

## 8 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

## 9 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

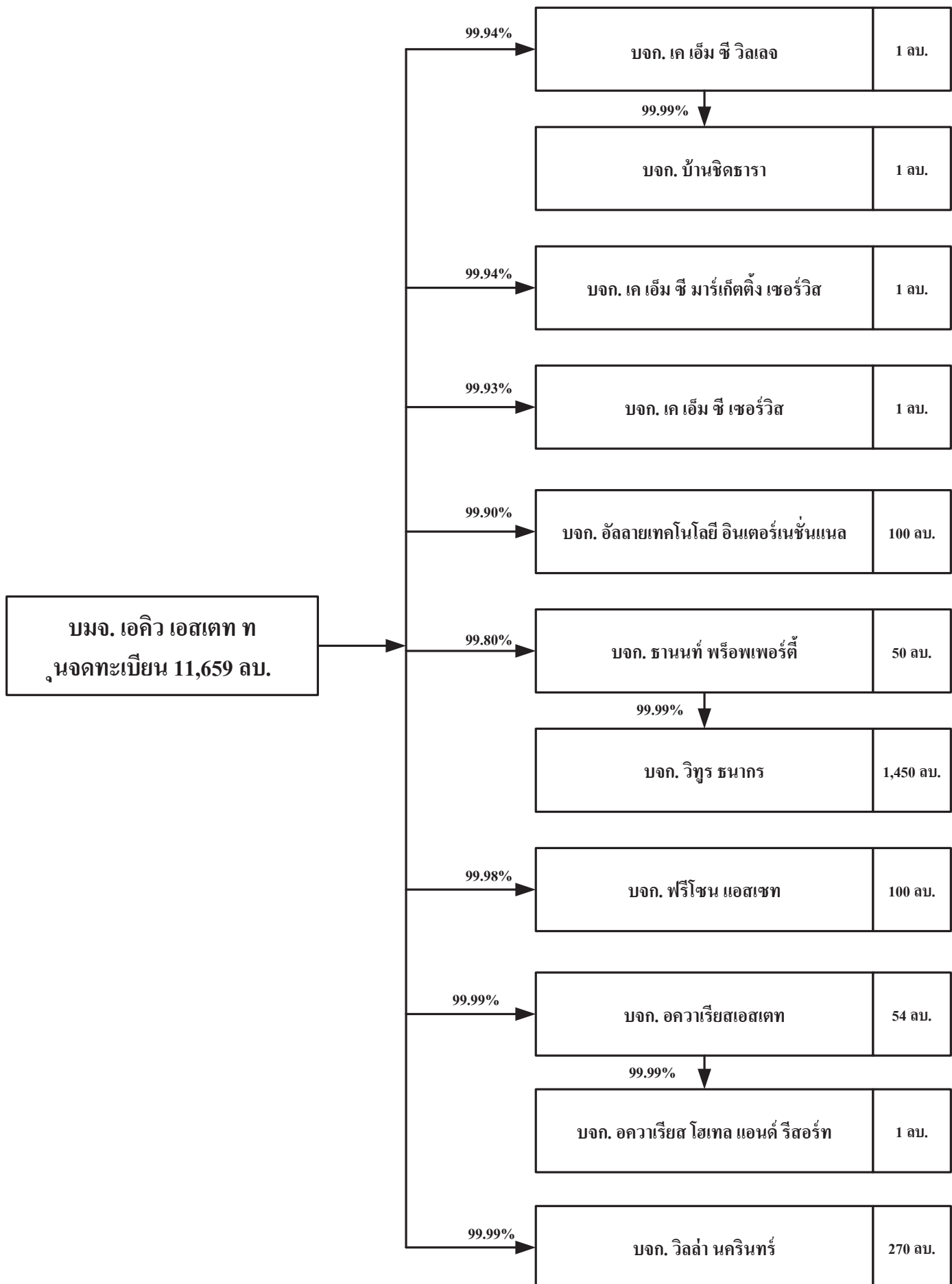
## 10 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว



## แผนภูมิโครงสร้างธุรกิจของบริษัท

### แผนภูมิโครงสร้างธุรกิจของ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)



### สัดส่วนการถือหุ้น

ลำดับ	บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ประเภท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	บริษัทใหญ่	-
2	บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย	99.80
3	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย	99.90
4	บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	รับบริหารการขายให้กับโครงการหมู่บ้าน จัดสรร	บริษัทย่อย	99.94
5	บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	บริษัทย่อย	99.93
6	บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริการโรงแรมและรีสอร์ท	บริษัทย่อย	99.94
7	บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริการให้เช่าพื้นที่เก็บสินค้า	บริษัทย่อย	99.98
8	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	บริษัทย่อย	99.99
9	บริษัท วิทยุธนาคาร จำกัด	ค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย(ทางอ้อมผ่าน (บจก.ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้)	99.99
10	บริษัท บ้านขีดธารา จำกัด	บริการโรงแรมและรีสอร์ท	บริษัทย่อย (ทางอ้อมผ่านบจก.วิลเลจ)	99.99
11.	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์รีสอร์ท จำกัด	บริการโรงแรมและรีสอร์ท	บริษัทย่อย(ทางอ้อมผ่าน บจก.อควาเรียสเอสเตท)	99.99
12.	บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย	99.99

## เงินลงทุนของบริษัทฯ

### เงินลงทุนทางตรง

ชื่อบริษัท	ประเภทและลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น %	ต้นทุนเงินลงทุน (ลบ.)
บจก. เอคิว วิลเลจ	พัฒนาและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	1	99.94	1
บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	บริหารงานด้านการขาย	1	99.94	1
บจก.เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	1	99.93	1
บจก.อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล	ค้าส่งหาริมทรัพย์	100	99.9	100.315
บจก.ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	ค้าส่งหาริมทรัพย์	25	99.8	23.612
บจก.ฟรีโซน	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการ	100	99.98	42.105
บจก.อควาเรียส เอสเตท	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการ และ ดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	54	99.99	480.998
บจก.วิลล่า นครินทร์	ค้าส่งหาริมทรัพย์	270	99.99	170.232
ค่าเผื่อต่อยค่าเงินลงทุน				-339.696
เงินลงทุนสุทธิ				480.566

### เงินลงทุนทางอ้อม

ชื่อบริษัท	ประเภทและลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น %	ต้นทุนเงินลงทุน(ลบ.)
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	1,450	99.99	396.68
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	กิจการโรงแรมและรีสอร์ท	50	99.99	49.94
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	กิจการโรงแรม	1	99.99	1

## รายการระหว่างกัน

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) มีรายการระหว่างกันกับบริษัทในกลุ่ม 11 บริษัท

1. บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด
2. บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
3. บริษัท ธารนทร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
4. บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
5. บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
6. บริษัท วิทูรธนากร จำกัด
7. บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
8. บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
9. บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด
10. บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
11. บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด

บริษัทย่อยในลำดับที่ 1-9 และ จำนวน 9 บริษัทดังกล่าวได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการสำหรับขอบข่ายของงานคือ

1. ผู้รับจ้างจะต้องเป็นผู้จัดหาบุคลากรที่มีความสามารถเหมาะสมเพื่อเข้าปฏิบัติงานตามสัญญาให้กับผู้ว่าจ้าง
2. ผู้รับจ้าง ตัวแทนของผู้รับจ้าง หรือบริวารของผู้รับจ้าง จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับของผู้ว่าจ้าง ซึ่งตนได้รู้มาในระหว่างการปฏิบัติงานตามสัญญาแก่บุคคลภายนอก อันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ว่าจ้าง
3. ผู้รับจ้างสัญญาจะไม่เอาการทำงานที่รับจ้างทั้งหมด หรือบางส่วนแห่งสัญญานี้ไปให้ผู้อื่นรับจ้างช่วงอีกทอดหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบงานที่ให้เข้าช่วงนั้นทุกประการโดยมีรายละเอียดของสัญญาดังนี้

คู่สัญญา      บริษัทในเครือทั้ง 9 บริษัท “ผู้ว่าจ้าง” กับ

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) “ผู้รับจ้าง”

อายุสัญญา    1 ปี ( วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558)

ค่าตอบแทน

จำนวน	รายได้ค่าจัดการ	จำนวนเงิน
1	บจก.เอคิว วิลเลจ	4,800,000.00
2	บจก.วิทูรชนากร	7,200,000.00
3	บจก.บ้านชิดธารา	3,300,000.00
4	บจก.เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	2,400,000.00
5	บจก.เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	2,400,000.00
6	บจก.ธารนที พร็อพเพอร์ตี้	8,700,000.00
7	บจก.อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล	8,400,000.00
8	บจก.อควาเรียส เอสเตท	3,600,000.00
9	บจก.วิลล่า นครินทร์	4,800,000.00
	รวม	45,600,000.00

# กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 มีนาคม 2559

1. นายสุทธิศักดิ์ วจิยีนันทานนท์ ดำรงตำแหน่งกรรมการ บมจ.เอคิว เอสเตท และเป็นกรรมการในบริษัทย่อยดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ตำแหน่ง	ร้อยละของการถือหุ้น	ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท
	<u>บมจ. เอคิว เอสเตท ถือหุ้นทางตรง</u>			
1	บจก.อควาเรียส เอสเตท	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99
2	บจก.วิลล่า นครินทร์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99
3	บจก.เอคิว วิลเลจ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.94
	<u>บมจ. เอคิว เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อม</u>			
1	บจก.วิฑูร ชนากร	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบจก.ชานนท์ฯ
2	บจก.บ้านชิตธารา	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบจก.เอคิว วิลเลจ
3	บจก.อควาเรียส โฮเทล แอนด์รีสอร์ท	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามกลุ่ม ข.	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบจก.อควาเรียส เอสเตท

2.นายภพ เพชรสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการ, รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ของบมจ.เอคิว เอสเตท และเป็นกรรมการในบริษัทย่อยดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ตำแหน่ง	ร้อยละของ การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท
	<u>บมจ. เอคิว เอสเตท ถือหุ้นทางตรง</u>			
1	บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.93
2	บจก.เอคิว วิลเลจ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.94
3	บจก. อควาเรียส เอสเตท	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99
4	บจก.เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ. เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.94
	<u>บมจ. เอคิว เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อม</u>			
1	บจก.วิฑูร ชนากร	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบจก.ซานนท์ฯ
2	บจก.บ้านชิดธารา	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบจก.เอคิว วิลเลจ
3	บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์รีสอร์ท	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บจก.อควาเรียส เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99



3.นายวิรัตน์ เอี้ยวอักษร ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการของบมจ.เอคิว เอสเตท และเป็นกรรมการในบริษัทย่อยดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ตำแหน่ง	ร้อยละของการถือหุ้น	ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท
	<u>บมจ. เอคิว เอสเตท ถือหุ้นทางตรง</u>			
1	บจก.อควาเรียส เอสเตท	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99
2	บจก.ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.80
3	บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.93
4	บจก.เอคิว วิลเลจ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.94
5	บจก.ฟรีโซน แอสเซท	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.98
6	บจก.วิลล่า นครินทร์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99
7	บจก.เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.94
	<u>บมจ. เอคิว เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อม</u>			
1	บจก.บ้านชิตธารา	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบจก.เอคิว วิลเลจ
2	บจก.อควาเรียส โฮเทล แอนด์รีสอร์ท	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	บมจ.เอคิว เอสเตท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 - ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบจก.อควาเรียส เอสเตท

## ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	มี.ค.59	%	ธ.ค.-57	%	ธ.ค.-56	%
1	นางสมาลี อ่องจิริต	600,000,000	4.734				
2	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	500,000,000	3.945				
3	นายศิริวัฒน์ วงศ์จารุกร	500,000,000	3.945				
4	นายธนพล วีระเทพสุภรณ์	250,000,000	1.973				
5	นางมนธิรา ผดุงรัตน์	215,000,000	1.696				
6	นายสุวิทย์ พัฒนาวิไลกุล	200,000,000	1.578				
7	นายชงก์ รังสิพราหมณกุล	199,000,000	1.570				
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	187,647,440	1.481				
9	นายทวีป เรืองทราย	165,000,000	1.302				
10	นส.ชวลักษณ์ เอียวศิริกุล	144,000,000	1.136				
	นายสมยศ พุ่มพันธุ์ม่วง			2,500,000,000	19.725	-	-
	THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO.,LTD.			14,732,672	0.116	15,849,961	0.25
	นางนพรัตน์ บุญนา			2,959,582	0.023	2,959,582	0.047
	นายสาคร กิจวิริยะ			2,571,384	0.02	-	-
	นางอัญญา เยาว์วรรณศิริ			1,800,000	0.014	-	-
	นายเสกสรร สิทธิกรสวัสดิ์			1,400,000	0.011	2,000,000	0.032
	นางงวิลาวัลย์ เศรษฐพัฒน์ชัย			1,050,000	0.008	1,050,000.00	0.017
	บริษัท เค เอ็ม ซี โฮลดิ้ง จำกัด			367,800	0.003	367,908	0.003
	นายเทียบ ศรีวราเกียรติ			315,054	0.002	244,468	0.004
	นายพีร์ จิตรกันภัย			285,075	0.002	-	-
	นายอรุณาน ตีระวินนทร					2,250,000	0.036
	นายพรชัย รุ่งฤดีไพรสันต์					432,128	0.007
	นายขจรวุฒิ เยาว์วรรณศิริ					400,000	0.006
	บริษัท วี ซี เอ็น โปรดักท์ จำกัด					241,500	0.004

## การจัดการ

### โครงสร้างการจัดองค์กร

#### องค์ประกอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการ	กรรมการบริษัท มาจากการเลือกตั้งโดยผู้ถือหุ้น โดยถือว่าหนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง
การพ้นจากตำแหน่ง	ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่กรรมการผู้อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีหุ้นนับรวมได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียง
จำนวนกรรมการ	ให้บริษัท มีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน ไม่เกินกว่า 11 คน ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร

#### องค์ประกอบของคณะกรรมการ( ณ 31 มีนาคม 2559)

ประกอบด้วยประธานกรรมการและกรรมการ ดังนี้

1. นายสมชาย	คูวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ
2. นายสุทธศักดิ์	วชิภัยนันทานนท์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและกรรมการบริหาร
3. นายภพ	เพชรสุวรรณ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. ดร.สุทัศน์	จันทก้อง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
5. ดร.รัชชานา	รัชตะนาวัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
6. นายชัยวัฒน์	อัครวิมหาราญ	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
7. ผศ.ดร. ภักดี	มะนะเวศ	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ
8. น.ส.ประภัสสร	มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ

เลขานุการบริษัท คือ นายอภิรัฐ อินทรชู

### อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรวมถึงหน้าที่ติดตามการบริหารของผู้บริหารเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท อย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่ในการกำหนดกลยุทธ์ เป้าหมาย และนโยบายของบริษัท ตลอดจน ประเมินผลการดำเนินงาน ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพย์สินและการบริหารการเงินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะต้องมีการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง

### วิธีการลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัทคือ นายสุทธิศักดิ์ วชิรปิ่นนันทน์ และ นายภพ เพชรสุวรรณ และ นายสุทัศน์ จันกิ่งทอง และ นางสาวรัชชนา รัชตะนาวัน ลงลายมือชื่อ 2 ใน 4 ตามหนังสือรับรองลงวันที่ 18 มีนาคม 2559

### การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

1	นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ	ตำแหน่ง	ประธานกรรมการบริษัท
			ไม่มีการถือหุ้นบริษัทฯ
	การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน	-	ครั้ง
	การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน	-	ครั้ง
	(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)		
	(ได้รับการแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2559)		
2	นายสุทธิศักดิ์ วชิรปิ่นนันทน์	ตำแหน่ง	กรรมการบริหาร
			ไม่มีการถือหุ้นบริษัทฯ
	การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน	12/12	ครั้ง
	การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน	1	ครั้ง
	(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)		
3	นายภพ เพชรสุวรรณ	ตำแหน่ง	กรรมการบริหาร รักษาการประธาน
			เจ้าหน้าที่บริหาร
			ไม่มีการถือหุ้นบริษัทฯ
	การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558จำนวน	12/12	ครั้ง
	การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน	1	ครั้ง
	(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)		
4	ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	ตำแหน่ง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
			ไม่มีการถือหุ้นในบริษัท
	การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน	3/12	ครั้ง
	การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน	-	ครั้ง
	(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)		
	(ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558)		

- 5 ดร.รัฐชนา รัชตะนาวิน ตำแหน่ง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม  
ไม่มีการถือหุ้นในบริษัท
- |   |      |       |
|---|------|-------|
| การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน  | 3/12 | ครั้ง |
| การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน<br>(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558) | -    | ครั้ง |
- ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558)
- 6 นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ  
ไม่มีการถือหุ้นบริษัท
- |   |       |       |
|---|-------|-------|
| การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน  | 11/12 | ครั้ง |
| การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบปี 2558 จำนวน                                       | 4/4   | ครั้ง |
| การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน<br>(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558) | 1     | ครั้ง |
- 7 ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ  
(แต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 ลว.27 กุมภาพันธ์ 2558)  
(แต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2559 ลว.14 มี.ค.2559)  
ไม่มีการถือหุ้นบริษัท
- |   |       |       |
|---|-------|-------|
| การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน                                  | 11/12 | ครั้ง |
| การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน<br>(จัดเมื่อ 20 เมษายน 2558) | 1     | ครั้ง |
- 8 นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ  
ไม่มีการถือหุ้นในบริษัท
- |  |      |       |
|--|------|-------|
| การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการฯ ในปี 2558 จำนวน                                     | 3/12 | ครั้ง |
| การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2558 จำนวน                                | 1/4  | ครั้ง |
| การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน<br>(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558) | -    | ครั้ง |
- ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558)

#### คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระละ 2 ปี โดยมีรายนามดังนี้

1. นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร ตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ
  2. ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ
  3. นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ
- นางปราณี หิริญบรรเทา ตำแหน่งเลขานุการ

หมายเหตุ : คณะกรรมการตรวจสอบไม่ได้รับคำตอบแทนในฐานะกรรมการตรวจสอบแต่อย่างใด

### องค์ประกอบและคุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 คน ( 1คน ควรมีความรู้ด้านบัญชี/การเงิน)
2. พิจารณาคัดสรรโดยคณะกรรมการสรรหาและเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
3. เป็นกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการบริหาร พนักงาน หรือ ที่ปรึกษาหรือได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท
4. ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียทั้งด้านการเงินหรือการบริหารกับบริษัท
5. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 โดยนับรวมหุ้นที่ผู้ถือโดยผู้เกี่ยวข้องด้วย  
(เกณฑ์นี้เข้มข้นกว่าตลาดหลักทรัพย์และสนง.กสท)

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. กำกับดูแล สอบทาน ให้มีระบบรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยกฎหมายอย่างโปร่งใส ถูกต้อง และเพียงพอตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี
2. กำกับดูแลและสอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน(Internal Audit)
3. สอบทานระบบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
5. สอบทานสรุปผลตรวจสอบทุจริตและกำหนดมาตรการป้องกันภายในองค์กร
6. พิจารณาเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
7. กำกับดูแลสอบทานและให้ความเห็นในการปฏิบัติงานของสำนักงานตรวจสอบภายในและประสานงานกับผู้สอบบัญชี
8. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
9. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
10. กำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบตามมาตรฐานสากล
11. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด หรือ คณะกรรมการของบริษัทจะมอบหมายในการปฏิบัติงานตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก สั่งการให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้า หน่วยงาน หรือ พนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็นร่วมประชุม หรือ ส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น

### คำตอบแทนกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนในฐานะกรรมการตรวจสอบแต่อย่างใด

### คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนมีดังนี้

1. นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร
2. ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ
3. นายภพ เพชรสุวรรณ

### คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีดังนี้

1. ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ
2. นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร
3. นายสุทธิศักดิ์ วจิปายนันทานนท์

### การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

ปัจจุบันบริษัทฯ มีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยพิจารณาคุณสมบัติของกรรมการ โดยกรรมการจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นกรรมการของบริษัท จะต้องพิจารณาจากความรู้ความสามารถและประสบการณ์รวมถึงเวลาที่เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้อนุมัติแต่งตั้งกรรมการ โดยในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการให้ใช้เสียงข้างมาก โดยให้ถือว่าหนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง การเลือกกรรมการอาจใช้วิธีออกเสียงเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล หรือ คราวละหลายคนเป็นรายคณะก็ได้ ตามแต่ผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร บุคคลหรือคณะบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา หากมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

### การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน ใน 4 ท่านเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน ดังนั้นบริษัทมีกรรมการตรวจสอบคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 25

### คณะกรรมการบริหารของบริษัท

1. นายสุทธิศักดิ์ วจิปายนันทานนท์
2. นายภพ เพชรสุวรรณ
3. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง
4. ดร.รัฐชนา รัชตะโยธิน

นางปราณี หิรัญบรรเทา เลขานุการคณะกรรมการบริหาร

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. อำนาจควบคุมดูแลกิจการของบริษัท และมีหน้าที่ดังนี้
  - ☐ ให้คณะกรรมการบริหารอนุมัติเกี่ยวกับ การขออนุญาต การจดทะเบียน และการยื่นคำร้องต่างๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท แล้วรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกๆ สามเดือน



- ☐ พิจารณาให้ความเห็นชอบในการจัดทำแผนงานประจำปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา
  - ☐ พิจารณากลับการลงลงทุนต่าง ๆ การกู้หนี้ยืมสินและการค้าประกัน นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ เว้นแต่การกู้ยืมระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย เมื่อคณะกรรมการบริหารพิจารณากลับการลงแล้วให้คณะกรรมการบริหารอนุมัติแทนคณะกรรมการบริษัทได้ แล้วรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
  - ☐ วางระเบียบว่าด้วยการบริหารงานบุคคลของบริษัท รวมทั้งกำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน
  - ☐ วางระเบียบว่าด้วยการเงินและการบัญชีของบริษัท
  - ☐ วางระเบียบว่าด้วยการพัสดุ และจัดซื้อ จัดจ้าง
  - ☐ แก้ไขปัญหาหรือความขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กรและดำรงไว้ซึ่งการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
  - ☐ ดำเนินงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. ในการดำเนินกิจการของบริษัท ให้กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้
- ☐ บริหารกิจการของบริษัทให้ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นไปตามนโยบาย แผนงานของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  - ☐ บังคับบัญชาพนักงาน บริหารงานบุคคล บริหารงบประมาณ บริหารงานพัสดุ และบริหารงานการเงินและการบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการบริหารกำหนด
  - ☐ พิจารณาจัดทำแผนงานประจำปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทภายหลังการได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้วให้ใช้บังคับได้
  - ☐ ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมาย รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายและลงทุนตามขอบเขตที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติในแผนงานประจำปี เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้วให้ใช้บังคับได้
3. ให้คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างมีอำนาจอนุมัติในการจัดซื้อจัดจ้าง คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างแบ่งดังนี้
- 3.1 คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ล้านบาท ประกอบด้วย
- |         |   |
|---------|---|
| ประธาน  | ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ                     |
| กรรมการ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ |
|         | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจ              |
|         | จัดซื้อ   |
- ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ
- 3.2 คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 10 ล้านบาท ประกอบด้วย

ประธาน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คณะกรรมการ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจ โครงการ จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารรับทราบ

### 3.3 คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 20 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คณะกรรมการ	กรรมการบริหาร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านกิจการพิเศษ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจ โครงการ จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารรับทราบ

กรณีการจัดซื้อจัดจ้างนอกงบประมาณมีขั้นตอนการทำงานให้ปฏิบัติตามระเบียบการดำเนินงานของ  
กิจการบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด(มหาชน) พ.ศ.2556 ข้อที่ 5 ดังนี้

1. วงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
2. วงเงินเกิน 10 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 20 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. วงเงินเกิน 20 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร
4. วงเงินเกิน 50 ล้านบาท ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

ข้อ 1- 3 เมื่อผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารรับทราบ

4. การขายที่ดินหรือทรัพย์สินและการดำเนินการอื่นใด บรรดาที่เป็นปกติธุระของบริษัทให้เป็นอำนาจของกรรมการ  
ผู้จัดการ

5. การดำเนินการกิจการของบริษัทที่มีได้กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหารคือ กรรมการผู้จัดการ  
ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นรายกรณีไป

### การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

## การประชุมคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ และมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็นโดยมีการกำหนดวาระการประชุมล่วงหน้าและชัดเจนและมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยบริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมอย่างน้อย 3 วันก่อนการประชุม

ในปี 2558 บริษัทได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 12 ครั้ง การประชุมทุกครั้งกรรมการเข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง และในการประชุมจะมีการจดบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมทั้งมีการบันทึกเสียงและผ่านการตรวจสอบโดยคณะกรรมการผู้เกี่ยวข้อง แล้วรับรองรายงานโดยประธานในที่ประชุม

## คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทจ่ายเบี้ยประชุมกรรมการในปี 2557 และ ปี 2558 มีจำนวน 1.50 ล้านบาทและ 1.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีกรรมการจำนวน 8 ท่าน และ 8 ท่าน ตามลำดับ โดยกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทจะได้รับเบี้ยประชุมกรรมการและได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือน และรายละเอียดเบี้ยประชุมคณะกรรมการดังนี้

<u>รายนามคณะกรรมการ</u>		<u>ปี 2557</u>	<u>2558</u>
1. นายสุทธิตักดิ์	วชิรพันธ์ตานนท์*		
2. นายภพ	เพชรสุวรรณ*		
3. นายชัยวัฒน์	อัครวิทรากูร	384,000	492,000.00
4. ผศ.ดร.ภักดี	มานะเวศ	-	272,000.00
5. ดร.รัชชานา	รัชตะนาวัน	-	138,333.33
6. ดร.สุทัศน์	จันทกึ่งทอง	-	138,333.33
7. น.ส.ประภัสสร	มงคลมะไฟ	-	73,333.33
8. นายสมชาย	คูวิจิตรสุวรรณ	-	-

กรรมการลำดับที่ 8 ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2559

คำตอบแทนกรรมการในปี 2559 บริษัทฯได้ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 เป็นจำนวนไม่เกิน 3.2 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าตอบแทนประจำ และ ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ

\* กรรมการลำดับที่ 1-2 ได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือน ซึ่งรวมอยู่ในเงินเดือนผู้บริหาร และได้รับเบี้ยประชุมกรรมการที่ลาออก

1. นายยงยุทธ	ชัยพรหมประสิทธิ์	ตำแหน่งกรรมการบริหาร	มีผล 6 ตุลาคม 2558
2. นายวิรัตน์	เอื้อยอักษร	ตำแหน่งกรรมการบริหาร	มีผล 9 ตุลาคม 2558
3. นายฉวีวัชร	พีชผล	ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ	มีผล 9 ตุลาคม 2558
4. นายจตุรพล	ภูมิวิสนะ	ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ	มีผล 8 มีนาคม 2559

### ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ผู้บริหารในปี 2558 และ 2557 จำนวน 8 คน และ 8 คน ตามลำดับ ได้รับผลตอบแทนในรูปเงินเดือนและโบนัส ในปี 2558 จำนวน 52.42 ล้านบาท ในปี 2557 จำนวน 37.42 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเบี้ยประชุมให้แก่ผู้บริหารแต่อย่างใด

### บุคคลากร

พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวน 308 คน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แบ่งออกเป็น

ผู้บริหาร	8	คน
พนักงานประจำสำนักงาน	308	คน
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี 2558	77.06	ล้านบาท

(เดือนตุลาคม 2558 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารลาออก)

นโยบายการพัฒนาบุคคลกร บริษัทมีนโยบายพัฒนาบุคคลกรโดยสนับสนุนให้มีการอบรมความรู้ให้พร้อมกับการพัฒนาของบริษัท เช่น การจัดอบรมเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายและการตลาด โดยการเชิญวิทยากรมาอบรมที่สำนักงาน รวมถึงการส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัทไปอบรมภายนอก

## รายละเอียดผู้บริหารระดับสูง

### 1. นายวิรัตน์ เอียวอักษร

ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ

อายุ 62 ปี ไม่มีการถือหุ้นในบริษัท

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน 1 ครั้ง (จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

#### ประวัติการศึกษา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

วิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์(เศรษฐศาสตร์การเกษตร)

#### การอบรม

หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 2006 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย(IOD)

#### ประวัติการทำงาน

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
ต.ค. 2556 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บมจ.เอคิว เอสเตท
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
2556- ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
พค.54 -ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
พค.54 -ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส จำกัด
พค.54 -ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
กย.54 -ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
ต.ค. 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด
พ.ค. 2554 – 9 ตค. 2558	กรรมการบริหาร	บมจ.เอคิว เอสเตท
2556 - ตค.2558	กรรมการ	บริษัท วิทูรชนากร จำกัด
พ.ค.54-ตค.56	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บมจ.เอคิว เอสเตท
พค.54 - มี.ย.55	รักษาการกรรมการผู้จัดการ และ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท
พค.54 - มี.ย.55	กรรมการ	บจก.อัลลายเทคโนโลยีอินเทอร์เน็ตแชนแนล

## 2. นายสุทธิตกดี วชิปยันทานนท์

ตำแหน่ง

กรรมการบริหาร

อายุ 46

ไม่มีการถือหุ้นบริษัทฯ

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 จำนวน 1 ครั้ง (จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

### ประวัติการศึกษา

ปริญญาโท	สาขาบริหารธุรกิจ	มหาวิทยาลัยโคโรราโด สหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี	สาขาบัญชี	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ทะเบียนวิชาชีพ	ที่ปรึกษาการเงิน	ชมรมวณิชยกรกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์

### ประวัติการทำงาน

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
พ.ศ.55 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บมจ.เอคิว เอสเตท
2555-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ พลัส แพลนเนอร์ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิทูรชนากร จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ต.ค.2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด
2551 -2554	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท แคปปิตอล อัลไลแอนซ์ จำกัด

### 3. นายภพ เพชรสุวรรณ

ตำแหน่ง กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
 อายุ 50 ไม่มีการถือหุ้นบริษัทฯ  
 การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน 1 ครั้ง (จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

#### ประวัติการศึกษา

ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### ประวัติการฝึกอบรม

ใบรับรองวิชาชีพ สถาบันโปรแกรมการฝึกอบรมกรรมการบริษัท(IOD)  
 (โปรแกรมการฝึกอบรมการปฏิบัติการจัดการด้านการเงินการตลาดเพื่อผู้บริหาร)

#### ประวัติการทำงาน

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
พ.ศ.2555- ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บมจ.เอคิว เอสเตท
ต.ค. 2558 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ.เอคิว เอสเตท
ตค.2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
ตค.2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์รีสอร์ท จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิทูรชนากร จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง จำกัด
ต.ค. 2556 - 2558	ผู้ช่วยกรรมการผจก.อาวุโสด้านธุรกิจพิเศษ	บมจ.เอคิว เอสเตท
2556-14 พค.2558	กรรมการ	บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด



4. นางปราณี หิรัญบรรเทา ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ  
และ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน  
อายุ 59 ปี ถือหุ้นบริษัท จำนวน 25,000 หุ้น  
การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 จำนวน 1 ครั้ง(จัดเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558)

#### ประวัติการศึกษา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง

#### ประวัติการทำงาน

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
2549 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ	บมจ.เอคิว เอสเตท
2548-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท

## นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นพื้นฐานของการเติบโตอย่างยั่งยืน และเป็นหัวใจสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จ ของขบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้เกิดกับผู้ถือหุ้น นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทมีระบบการจัดการที่โปร่งใส มีมาตรฐานสากล และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง จริยธรรมทางธุรกิจ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทได้มีการจัดโครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบ(Audit Committee) ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ และเป็นกรรมการอิสระ ของบริษัท โดยมีโครงสร้างที่เป็นอิสระจากผู้บริหารของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบนี้ได้มีการประชุมทุกไตรมาส เพื่อตรวจสอบดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยยึดหลักความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ ความเป็นอิสระ ความรับผิดชอบ ต่อภาระหน้าที่ ความเป็นธรรม และรับผิดชอบต่อสังคม

ในส่วนของความคืบหน้าในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทมีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด และครอบคลุมหลักการ 5 หมวด ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดไว้ ดังนี้

### **1. สิทธิของผู้ถือหุ้น**

บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนอย่างเต็มที่ โดยเฉพาะสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ทั้งในฐานะนักลงทุน ในหลักทรัพย์ และในฐานะเจ้าของบริษัท การได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมด้วยวิธีการ และมาตรฐานที่ยอมรับ และเชื่อถือได้ อันได้แก่ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งกำไรของกิจการ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น ในที่ประชุมได้อย่างเป็นอิสระ การร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท เช่น การเลือกตั้งกรรมการหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี การจัดสรรเงินปันผล การแก้ไขข้อบังคับ และหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท รวมถึงการอนุมัติธุรกรรมที่สำคัญและมีผลต่อทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทุกท่านมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ โดยแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง และไม่มีหุ้นใดมีสิทธิพิเศษเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยครอบคลุมดังนี้

#### ☐ สิทธิในการแบ่งกำไร

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ และบริษัทไม่มีขาดทุนสะสม

- ☐ สิทธิในการรับข่าวสาร บริษัทอย่างครบถ้วน ถูกต้อง เพียงพอ และเชื่อถือได้ ละเว้นการกระทำใดๆ ที่เป็น การจำกัดของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท ในปี 2558 บริษัทได้ดำเนินการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุม ข้อมูลประกอบและความเห็นของคณะกรรมการและ กรรมการตรวจสอบแก่ผู้ถือหุ้น เป็นเวลาก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 14 วันในกรณีที่มีการขอมติพิเศษ และ ไม่น้อยกว่า 7 วันในกรณีพิจารณาอนุมัติมติทั่วไปตามวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้น ศึกษารายละเอียดข้อมูลต่างๆ อย่างถ่วงถ่วงก่อนตัดสินใจลงมติในวันประชุมบริษัท และบริษัทได้เผยแพร่ ข้อมูลประชุมทางหนังสือพิมพ์ และเอกสารประกอบให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าเพียงพอและทันเวลา ตลอดจนบริษัทได้ On line อยู่ใน Web Site บริษัท ([WWW.AQUESTATES.COM](http://WWW.AQUESTATES.COM)) ล่วงหน้า โดยได้แจ้งข่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถึงการเผยแพร่ข้อมูลทางมูลทาง Web Site ด้วย ซึ่งข้อมูลที่ปรากฏบน Web Site เป็นข้อมูลที่ตรงกันกับที่ได้แจกจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นในช่องทางอื่น มีความครบถ้วนเสมอกัน และเท่าเทียมกันทั้งผู้ถือหุ้นบุคคลและนักลงทุนสถาบัน และหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวจะแจ้งรายละเอียด อันประกอบด้วย วันที่ เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนข้อมูลที่ สำคัญเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจอนุมัติ พร้อมด้วยความเห็นคณะกรรมการในแต่ละวาระ รวมไปถึงการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

- ☐ ในปี 2558 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ในวันที่ 20 เมษายน 2558 ซึ่งกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน โดยบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ.โรงแรมโกเต็น ทิวลิป ทั้งนี้ บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ให้ความสนใจเข้าประชุมและซักถาม ตลอดจนแสดงความ คิดเห็นต่างๆ อยู่ภายใต้ห้องประชุมเดียวกัน ทำให้การประชุมดำเนินไปอย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้น บริษัทยังได้จัดแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบด้วย
- ☐ ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้แจ้งบริษัทจัดประชุมผู้ถือหุ้น ในการลงทะเบียนบริษัทได้ใช้วิธี ลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด และได้จัดทำแบบฟอร์มสำหรับการลงคะแนนในการประชุม โดยบัตร ลงคะแนนดังกล่าวได้แสดงชื่อนามสกุลของผู้ถือหุ้น วิธีนี้จะสามารถช่วยให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกใน การประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ ในการใช้สิทธิออกเสียงแต่ละ วาระได้ใช้วิธีเก็บบัตรลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดในส่วนที่งดออกเสียง และ ไม่เห็นด้วย ที่ได้เข้าร่วม ประชุม โดยเมื่อจบการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถขอตรวจสอบรายละเอียดได้ ในการประชุมบริษัทฯ ได้ขอ ความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมฯ มาเป็นสักขีพยานในการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระที่ได้มี การประชุมฯ
- ☐ ประทานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการ ประชุมตามที่ได้แจ้งในหนังสือเชิญประชุม โดยในระหว่างการประชุม ประธานได้เปิดโอกาสผู้ถือหุ้นแสดง ความเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเต็มที่
- ☐ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งกรรมการทุกท่าน(ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น) จะ เข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย

## 2. สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักดีว่าความสำเร็จและความมั่นคงอย่างยั่งยืนของบริษัท ขึ้นอยู่กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ดังนั้นบริษัท จึงกำหนดนโยบายส่งเสริมให้มีกระบวนการการส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย โดยยึดการคุ้มครองและ รักษาสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ อย่างยุติธรรมตามสิทธิที่มีตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามข้อตกลงที่มีกับ บริษัท ทั้งนี้บริษัทจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ให้มีความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นได้ เสียทุกกลุ่ม เช่นพนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น คู่ค้า ภาครัฐ สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่า สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการคุ้มครองและดูแลเป็นอย่างดี ตามข้อกำหนดของกฎหมาย รวมทั้งได้กำหนดกรอบความประพฤติด้านจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนิน

ธุรกิจ และไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

☐ **สิทธิมนุษยชน**

บริษัทเคารพหลักสิทธิมนุษยชนและมีนโยบายปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม บริษัทตระหนักดีว่าทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญของธุรกิจในการสร้างมูลค่าเพิ่มผลผลิต ซึ่งได้ปรับปรุงสภาพแวดล้อมและเงื่อนไขในการทำงาน ให้งานมีคุณภาพที่ดี และได้มีโอกาสแสดงศักยภาพ ตลอดจนได้รับโอกาสในการฝึกฝนและเพิ่มพูนทักษะในการทำงาน และส่งเสริมให้งานมีความรู้ความเข้าใจในหลักสิทธิมนุษยชนสากลแก่พนักงาน เพื่อนำปฏิบัติอย่างถูกต้อง ที่ผ่านมามีการกระทำใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน

- ☐ **พนักงาน** บริษัทถือเสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ และมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนมีความภูมิใจและเชื่อมั่นในองค์กร บริษัทให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม จัดให้มีสวัสดิการพนักงานค่ารักษาพยาบาลประกันสุขภาพ ตรวจสอบสุขภาพประจำปี และจัดกิจกรรมการให้พนักงานได้สร้างความสัมพันธ์อันดีด้วยกิจกรรมต่างๆ เช่นระหว่างเดือนหากิจกรรมที่พนักงานทุกท่านต้องมีส่วนร่วม กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี นอกจากนี้บริษัทสนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ โดยมีหลักสูตรฝึกอบรมต่างๆ ตลอดจนบริษัทจัดกิจกรรมการทำงานด้วยสมาธิ ด้วยการอบรมพัฒนาจิต เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และความสุขในการทำงาน

- ☐ **ลูกค้า** บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ซึ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมืออาชีพ ตลอดจนบริษัทจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทจัดตั้ง สื่อออนไลน์ เช่น Web Site บริษัทเพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้ามาร้องเรียน และบริษัทจะนำข้อร้องเรียนนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและพึงพอใจสูงสุด ตลอดจนผู้บริโภคจะต้องได้รับการคุ้มครองสิทธิส่วนบุคคล และข้อมูลส่วนตัว โดยข้อมูลส่วนตัว และข้อมูลต่างๆของผู้บริโภคต้องไม่ถูกนำไปใช้โดยปราศจากความยินยอม

- ☐ **คู่ค้า** บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด และหลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่ง

- ☐ **ผู้บริหาร** บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของผู้บริหารซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้ต้องจัดโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสม

- ☐ **คู่แข่ง** บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่ค้าของคู่แข่งด้วยวิธีฉ้อฉล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ในปีที่ผ่านมาไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

- ☐ **เจ้าหนี้** บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับเจ้าหนี้และคู่ค้าทุกประเภทอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันและตามที่กฎหมายกำหนด

☐ ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม(CSR)

บริษัทมีนโยบายดำเนินธุรกิจที่รับผิดชอบต่อสังคมทั้งนี้ได้ดำเนินตามนโยบายดังกล่าวผ่านกิจกรรมต่างๆ โดยมีรายละเอียดที่เกี่ยวกับนโยบายดังกล่าว ดังต่อไปนี้

- ☐ กระบวนการออกแบบ บริษัทจะคำนึงถึงแบบบ้านที่อยู่สบาย โปร่ง มองทิศทางการเข้าออกของลม เพื่อลดมลภาวะที่ต้องใช้เครื่องปรับอากาศให้น้อยลง เพื่อลดภาวะโลกร้อน
- ☐ บริษัทต้องการสร้างที่อยู่อาศัย ในโครงการที่เป็นสวน เพื่อให้ลูกค้ามีสถานที่สำหรับออกกำลังกาย และสามารถจะมีอากาศที่บริสุทธิ์ เช่นโครงการ Garden Asoke เป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทตึกสูง 8 ชั้น มีต้นไม้ใหญ่อยู่ในโครงการร่มรื่น ผู้อยู่อาศัยสามารถเดินออกกำลังกายได้ทั้งโครงการ ตลอดจนโครงการบ้านเดี่ยว บริษัทปลูกต้นไม้ประมาณ 30% ของพื้นที่ขาย เพื่อให้เป็นโครงการสีเขียว ส่งผลให้ชุมชนใกล้เคียงโดยภาพรวมมีอากาศที่ดีขึ้น
- ☐ บริษัทฯได้เปิดร้านสะดวกซื้อไว้บริการภายในโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยในโครงการและชุมชนใกล้เคียง

## บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต





# BAKER TILLY THAILAND

Baker Tilly Audit and Advisory  
Services (Thailand) Ltd.  
21/1 Floor, Sathorn City Tower  
175 South Sathorn Road, Sathorn  
Bangkok 10120 Thailand

T: +66 (0) 2679 5400

F: +66 (0) 2679 5500

www.bakertillythailand.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้รับการว่าจ้างให้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อนที่ในการ ไม่แสดงความเห็น ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการตรวจสอบที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของการตรวจสอบได้

### เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

(1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1

- (ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คนและบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทราฟฟ์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดิน ปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่งและเสนอขอซื้อหุ้นบุริมสิทธิของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาทแก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้ (จำเลยที่ 19) และบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระรายหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2558 บริษัทได้รับคำสั่งบังคับคดีจากศาลฎีกา จนถึงปัจจุบันยังไม่ได้มีการดำเนินการใดๆ ในเรื่องดังกล่าว





- (ข) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับจำเลยที่ 19 และผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของจำเลยที่ 19 โดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเปิดเสรีในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียวแบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนจำเลยที่ 19 เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งจำเลยที่ 19 ตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ถ้าไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วน จำเลยที่ 19 จะได้รับร้อยละ 70 และบริษัทได้รับร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากถ้าไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและจำเลยที่ 19 หลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิโต้แย้งต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของจำเลยที่ 19 ให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของจำเลยที่ 19 จำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ได้โอนหุ้นของจำเลยที่ 19 ให้แก่บริษัทแล้วและอนุมัติให้กรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของจำเลยที่ 19 อย่างไรก็ตาม บริษัทและจำเลยที่ 19 ไม่ได้รับสัญญายืนยันจากบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ว่าจะไม่ใช้สิทธิโต้แย้งจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย
- (ค) จากการตัดสินใจของศาลฎีกามีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยเข้าเงื่อนไขของหนี้คดีนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออก ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่ง ที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 30 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขคดีนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษาจนถึงปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว
- (ง) ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยจริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้และบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 จะไม่ใช้สิทธิโต้แย้งต่อบริษัท ซึ่งข้าพเจ้าไม่สามารถสรุปได้ว่าอาจมีรายการปรับปรุงใดๆ ที่จำเป็นในเรื่องดังกล่าวได้ในขณะนี้
- (จ) การดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกา และการสรรหาประธานกรรมการบริหาร และกรรมการบริหารของบริษัทใหม่ที่จะสามารถดำเนินนโยบายตามที่บริษัทวางไว้ ปัจจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็นความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมากเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือจำนวนเงินและการจัดประเภทของหนี้สินซึ่งอาจจำเป็นถ้าบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

*[Signature]*





- (2) เนื่องจากสถานการณ์ตามที่กล่าวไว้ในข้อ (1) ข้างต้น จึงมีข้อบ่งชี้ว่าสินค้าคงเหลือในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา เงินลงทุนในบริษัทย่อย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และค่าความนิยม ซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชี ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงินรวม 5,020.8 ล้านบาทและ 2,398.0 ล้านบาทตามลำดับ อาจเกิดการด้อยค่า ดังนั้น บริษัทจึงได้จ้างบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระหลายแห่ง และบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาของสินทรัพย์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจในรายงานของบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระและบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวได้ เนื่องจาก

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 14, 15 และ 16 ในปี 2556 บริษัทรับโอนสินทรัพย์ (โครงการกฤษฎาคอย) จากอดีตบริษัทย่อยเพื่อชำระหนี้มูลค่ารวม ณ วันที่โอน 165 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยสิทธิการเช่ามูลค่า 109 ล้านบาท อาคารระหว่างก่อสร้างมูลค่า 45 ล้านบาท และสินทรัพย์ถาวร (รีสอร์ทที่ดำเนินการแล้ว) มูลค่า 11 ล้านบาท บริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าโดยใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่ทำขึ้นในเดือนกันยายน 2556 ภายใต้ข้อสมมติฐานให้บริษัทได้ลงทุนเพิ่มเติมอีก 50 ล้านบาทโดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตโดยประมาณ 23.25 ปีแล้วคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งมีมูลค่า 110 ล้านบาท และประเมินมูลค่าอาคารระหว่างการก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) มีมูลค่า 45 ล้านบาทซึ่งเป็นมูลค่าเดียวกัน และสินทรัพย์ถาวร (รีสอร์ทที่ดำเนินการแล้ว) มูลค่า 11 ล้านบาท ตามราคาประเมินของผู้บริหาร โดยผู้บริหารของบริษัทชี้แจงว่าผู้ประเมินราคาอิสระไม่สามารถหาราคาตลาดของสิทธิการเช่า อาคารระหว่างก่อสร้าง และสินทรัพย์ถาวรดังกล่าว ณ วันที่โอนได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้ซื้อที่ดินของโครงการดังกล่าวเพื่อให้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยมีมูลค่าการซื้อ 83.60 ล้านบาท และบริษัทได้เข้าพัฒนาและปรับปรุงโครงการใหม่ซึ่งมูลค่าของการลงทุนสูงกว่าที่เคยประมาณการไว้เมื่อเดือนกันยายน 2556 ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการกฤษฎาคอยในเดือนมิถุนายน 2559 ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แล้วคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งมีมูลค่า 438 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทคาดว่าโครงการนี้คุ้มค่าต่อการลงทุนและไม่มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่า โดยเปิดดำเนินการแล้วในเดือนกรกฎาคม 2559 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 278.2 ล้านบาท โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับโอน จำนวนเงิน 129.39 ล้านบาท และงบการเงินรวมแสดงเป็นที่ดิน อาคารระหว่างก่อสร้างและสินทรัพย์ถาวร อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันที่รับโอน มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ และที่ดิน อาคารระหว่างก่อสร้างและสินทรัพย์ถาวรในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ได้ เนื่องจากผลการดำเนินงานของอดีตบริษัทย่อยที่ไม่ลงทุนปรับปรุงเพิ่มมีผลขาดทุนจากการใช้สินทรัพย์มาโดยต่อเนื่อง ปัจจุบันโครงการเพิ่งเปิดดำเนินการ การที่สถาบันการเงินหยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราวและความไม่แน่นอนอย่างมากเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ย่อมมีผลกระทบในทางลบต่อโครงการนี้อย่างมีสาระสำคัญ ดังนั้นจึงมีความไม่แน่นอนอย่างมีสาระสำคัญในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวในปัจจุบัน





- ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 16 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) โดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อยทางอ้อมได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงักในเดือนตุลาคม 2558 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 80.70 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมีพื้นที่ไม่เท่ากับขนาดพื้นที่ของบริษัท และไม่มีข้อมูลของราคาเช่าในอดีตมาเปรียบเทียบ อัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 24.81 ปี ควบคุมคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเอคิว เอสเคได้บันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าของสิทธิการเช่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 143.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว
- ค) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 13 ในเดือนกรกฎาคม 2559 บริษัทได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่งเพื่อทำการทดสอบการค้อยค่าของค่าความนิยม สันททรัพย์ถาวร สิ้นค้าคงเหลือในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยใช้วิธีประมาณการรายได้ (Income Approach) และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ภายใต้สมมติฐานที่ว่าบริษัทจะสามารถดำเนินการจัดการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความฟ้องร้องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 แล้วเสร็จภายในปี 2559 และดำเนินโครงการตามแผนธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามปกติ ในการนี้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเค ได้บันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าค่าความนิยม สิ้นค้าคงเหลือในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และสินทรัพย์ถาวรในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 202.98 ล้านบาท 0.62 ล้านบาท และ 78.70 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 282.30 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเหมาะสมของสมมติฐานดังกล่าวที่ใช้ เนื่องจากความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของบริษัทที่จะจัดการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความฟ้องร้องดังกล่าวตามที่วางแผนไว้ การที่สถาบันการเงินหยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราวและความไม่แน่นอนอย่างมากเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อสมมติฐานที่ใช้ในการทดสอบการค้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว



- (3) สืบเนื่องจากเหตุการณ์ตามที่กล่าวไว้ในเกณฑ์การไม่แสดงความเห็น (2)(ข) บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในมูลค่าของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 212 ล้านบาท ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเหมาะสมของการด้อยค่าในมูลค่าของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยดังกล่าวได้
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 13 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของ บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

#### การไม่แสดงความเห็น

เนื่องจากเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นอาจมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทและอาจมีผลกระทบอย่างแผ่กระจายต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวโดยรวม ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 2 บริษัทได้ปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เกี่ยวกับการบันทึกการซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งเดิมบันทึกรายการแบบซื้อธุรกิจมาเป็นการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งการแก้ไขข้อผิดพลาดนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายการที่นำมาปรับปรุงงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ซึ่งแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ) แล้ว โดยข้าพเจ้าเห็นว่ารายการปรับปรุงดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงที่เหมาะสมและได้นำไปปรับปรุงโดยถูกต้องแล้ว ทั้งนี้การไม่แสดงความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่เน้นดังกล่าว

(นางสาววิมลศรี จงอุดมสมบัติ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3899

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 1 สิงหาคม 2559



บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557			
หมายเหตุ		2558	"ปรับปรุงใหม่"	2558	2557
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	74,664	614,469	3,445	535,338
เงินลงทุนชั่วคราว	6, 33	445,155	1,314,064	504	1,314,064
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินทดรอง					
- บริษัทย่อย - สุทธิ	4	-	-	375,214	359,411
- บริษัทอื่น - สุทธิ	7, 19	14,516	16,736	542	39
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	2, 4, 8, 11, 13, 20	3,373,879	3,326,336	1,549,323	1,464,324
เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ	9	-	19,076	-	19,076
ทรัพย์สินรอการขาย	10	30,000	30,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	4	-	-	366,023	285,151
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง		324,229	-	172,736	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		79,250	28,484	15,766	6,335
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,341,693	5,349,165	2,483,553	3,983,738
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	8, 11	465,604	123,743	37,878	37,878
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	12, 30	144,981	71,473	56,839	17,092
เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - สุทธิ	8, 13	-	-	480,565	794,599
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	4	-	-	2,839,750	1,915,130
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก	1	30,085	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	14, 33	155,400	188,000	278,172	152,979
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	15, 16, 20, 21	909,250	602,185	52,059	48,124
สิทธิการเช่า - สุทธิ	15, 16	116,645	338,849	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	17	7,360	4,551	3,707	4,023
ค่าความนิยม	13	-	202,981	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	18	4,881	22,593	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		43,775	44,779	22,477	17,912
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,877,981	1,599,154	3,771,447	2,987,737
รวมสินทรัพย์		6,219,674	6,948,319	6,255,000	6,971,475

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีครั้งที่ ..... เมื่อวันที่ .....

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิปัญญานันท)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เอควิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557			
		หมายเหตุ	2558	"ปรับปรุงใหม่"	2558
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น					
- บริษัทย่อย	4	-	-	199,486	251,802
- บริษัทอื่น		103,053	76,675	23,923	23,837
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	972	952	972	952
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิคนัดชำระ	1, 20	30,021	-	30,021	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1, 8, 15, 20	171,880	30,735	-	9,435
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15, 21	2,390	2,783	956	829
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4	120,532	119,104	61,935	29,044
ดอกเบี้ยค้างจ่าย					
- บริษัทย่อย	4	-	-	24,854	24,854
- สถาบันการเงินและอื่น ๆ		688	8,365	53	123
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		59,349	52,273	16,961	10,515
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		69,001	37,811	28,465	13,149
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	1, 19	1,610,975	48,699	1,610,284	48,079
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		54,189	38,837	20,831	12,980
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>2,223,050</b>	<b>416,234</b>	<b>2,018,741</b>	<b>425,599</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1, 8, 15, 20	-	299,570	-	3,664
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	15, 21	4,030	5,873	1,773	2,730
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	18	3,119	20,321	-	-
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม	13	46,168	46,168	46,168	46,168
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	22	4,077	4,118	3,508	2,857
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>57,394</b>	<b>376,050</b>	<b>51,449</b>	<b>55,419</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,280,444</b>	<b>792,284</b>	<b>2,070,190</b>	<b>481,018</b>

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีครั้งที่ ..... เมื่อวันที่ .....

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิโยนนันทน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557			
หมายเหตุ		2558	"ปรับปรุงใหม่"	2558	2557
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	23				
- ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 23,318.36 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท					
(2557 : หุ้นสามัญ 16,320.44 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 20 บาท)		11,659,181	326,408,897	11,659,181	326,408,897
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 12,673.97 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท					
(2557 : หุ้นสามัญ 12,673.96 ล้านหุ้น หุ้นละ 20 บาท)		6,336,985	253,479,266	6,336,985	253,479,266
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ		4	(245,651,276)	4	(245,651,276)
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน		153,477	-	153,477	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย		(47,939)	(47,939)	-	-
ขาดทุนสะสม	2	(2,503,297)	(1,624,016)	(2,305,656)	(1,337,533)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ					
		3,939,230	6,156,035	4,184,810	6,490,457
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ					
		3,939,230	6,156,035	4,184,810	6,490,457
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
		6,219,674	6,948,319	6,255,000	6,971,475

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีครั้งที่ ..... เมื่อวันที่ .....

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายกพ เพชรสุวรรณ)

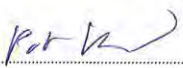
ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธสิริศักดิ์ วชิรยันทานนท์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557			
	2558	"ปรับปรุงใหม่"	2558	2557
<b>รายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>4</b>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,343,484	1,018,610	488,074	601,003
รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	460,000	-	-
รายได้บริการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	64,538	7,766
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	13,649	19,308	-	-
รายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	90,583	125,982	-	-
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>1,447,716</b>	<b>1,623,900</b>	<b>552,612</b>	<b>608,769</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>4, 25</b>			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,058,471)	(995,288)	(413,983)	(529,468)
ต้นทุนขายที่ดินรอการพัฒนา	-	(419,546)	-	-
ต้นทุนบริการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	(64,538)	(7,766)
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(36,700)	(62,227)	-	-
ต้นทุนบริการจากกิจการ โรงแรมและบริการ	(99,457)	(109,580)	-	-
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>(1,194,628)</b>	<b>(1,586,641)</b>	<b>(478,521)</b>	<b>(537,234)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>253,088</b>	<b>37,259</b>	<b>74,091</b>	<b>71,535</b>
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	4	12,122	12,814	45,600
ดอกเบี้ยรับ	4	8,517	1,309	100,381
รายได้อื่น	4, 24	78,263	68,757	30,432
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>351,990</b>	<b>120,139</b>	<b>250,504</b>	<b>282,843</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4	(171,915)	(132,166)	(89,014)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	(392,554)	(355,374)	(153,691)
หนี้สงสัยจะสูญ		(13,710)	(862)	(367,067)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	(314,034)
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	13	(202,981)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	16	(143,730)	-	-
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	1, 19	(1,631,743)	(16)	(1,631,672)
ต้นทุนทางการเงิน		(11,661)	(5,120)	(682)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(2,568,294)</b>	<b>(493,538)</b>	<b>(2,556,160)</b>	<b>(319,703)</b>
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(2,216,304)</b>	<b>(373,399)</b>	<b>(2,305,656)</b>	<b>(36,860)</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	18	(510)	22,393	-
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>2</b>	<b>(2,216,814)</b>	<b>(351,006)</b>	<b>(2,305,656)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
รายการที่ไม่จัดประเภทเข้าไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	1,961	-
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>2</b>	<b>(2,216,814)</b>	<b>(349,045)</b>	<b>(2,305,656)</b>
<b>การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(2,216,814)	(351,006)	(2,305,656)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
		(2,216,814)	(351,006)	(2,305,656)
<b>การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(2,216,814)	(349,045)	(2,305,656)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
		(2,216,814)	(349,045)	(2,305,656)
<b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)</b>				
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ต่อหุ้น)		(0.1749)	(0.0011)	(0.1819)
<b>จำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)</b>	<b>27</b>	<b>12,673,967</b>	<b>323,635,120</b>	<b>12,673,967</b>

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายสุชาติศักดิ์ วิจิณนันทานนท์)

บริษัท เอ็กวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบการเงินรวม (พันบาท)

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	สุทธิ
				จากการเพิ่ม	ส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย			
2	126,706,096	(120,951,076)	-	-	(1,274,971)	4,480,049	33,058	4,513,107
	126,773,170	(124,700,200)	-	-	-	2,072,970	-	2,072,970
	-	-	-	(47,939)	-	(47,939)	(33,058)	(80,997)
	-	-	-	-	(349,045)	(349,045)	-	(349,045)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - ปรับปรุงใหม่								
	253,479,266	(245,651,276)	-	(47,939)	(1,624,016)	6,156,035	-	6,156,035
2	253,479,266	(245,651,276)	-	(47,939)	(1,562,539)	6,217,512	-	6,217,512
	-	-	-	-	(61,477)	(61,477)	-	(61,477)
	253,479,266	(245,651,276)	-	(47,939)	(1,624,016)	6,156,035	-	6,156,035
	(247,142,285)	245,651,275	153,477	-	1,337,533	-	-	-
23	4	5	-	-	-	9	-	9
	-	-	-	-	(2,216,814)	(2,216,814)	-	(2,216,814)
	6,336,985	4	153,477	(47,939)	(2,503,297)	3,939,230	-	3,939,230
	-	-	-	-	-	-	-	-

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ ลงชื่อ ..... กรรมการ  
 (นายกพร เพชรสุวรรณ) (นายสุทธิศักดิ์ วัชรปัทมพันธ์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	สุทธิ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	126,706,096	(120,951,076)	-	(1,300,205)	4,454,815
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	126,773,170	(124,700,200)	-	-	2,072,970
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(37,328)	(37,328)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	253,479,266	(245,651,276)	-	(1,337,533)	6,490,457
การลดทุน	(247,142,285)	245,651,275	153,477	1,337,533	-
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	4	5	-	-	9
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(2,305,656)	(2,305,656)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	6,336,985	4	153,477	(2,305,656)	4,184,810

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....  
 (นายทศพร ทรัพย์สุวรรณ)

ลงชื่อ .....  
 (นายสุทธิศักดิ์ วัชรนิรันดร์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557			
	2558	"ปรับปรุงใหม่"	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(2,216,814)	(351,006)	(2,305,656)	(36,860)
รายการปรับกระทบขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดสุทธิ				
ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	53,172	54,416	10,798	10,106
ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญ	13,710	862	367,067	85,348
ขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	314,034	-
(โอนกลับ) สำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	1,631,743	(919)	1,631,672	(935)
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	(40,454)	-	(40,454)
ตัดจำหน่ายของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	25,855
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(533)	38,807	(2)	6,161
(กลับรายการ) ค่าเผื่อการค้าขายสินทรัพย์ถาวร	77,408	-	-	-
(โอนกลับ) ค่าเผื่อการค้าขายของสินค้าคงเหลือ	(3,951)	89,680	6,014	(22,410)
ค่าเผื่อการค้าขายที่ดินรอพัฒนา	4,079	5,091	-	5,091
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	241	266	-	-
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	(41)	1,300	651	679
ตัดจำหน่ายรายได้อัตโนมัติ	-	(1,132)	-	-
รายได้อื่น	-	(685)	-	(165)
รายได้จากการตัดจำหน่ายหนี้สิน	(8,139)	(125)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	(2,224)	(9,029)	(7)	(9,029)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(20,953)	(9,480)	(18,518)	(9,480)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	33,508	59,156	-	-
กำไรจากการตัดบัญชีเงินประกันผลงาน	-	(28,164)	-	(12,454)
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าสิทธิการเช่า	143,730	-	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าความนิยม	202,981	-	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	18,723	6,462	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	11,661	5,120	682	110
ดอกเบี้ยรับ	(8,517)	(1,309)	(100,381)	(114,069)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	510	(22,393)	-	-
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น):				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,220	29,669	(46,747)	63,082
สินค้าคงเหลือ	(71,824)	(135,032)	(88,668)	(538,193)
เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน	7,000	11,825	7,000	11,825
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(324,229)	-	(172,736)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(52,635)	15,070	(9,653)	1,574
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	(73,508)	(4,385)	(39,747)	(20)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,674	12,534	1,938	5,090

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิยนิมิตานนท์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557			
	2558	"ปรับปรุงใหม่"	2558	2557
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	26,378	(49,276)	(52,230)	(16,542)
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,428	40,230	32,891	7,755
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,076	9,749	6,376	1,342
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	(69,467)	(2,970)	(69,467)	(2,955)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	46,301	(1,008)	22,641	3,032
จ่ายภาษีเงินได้	(20,393)	(19,966)	(6,503)	(5,779)
<b>เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(588,685)</b>	<b>(297,096)</b>	<b>(508,551)</b>	<b>(582,295)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	8,667	1,291	6,749	828
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(1,745,000)	(3,505,220)	(560,000)	(3,505,220)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	2,637,086	2,220,964	1,892,085	2,242,400
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(3,179,920)	(13,677)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	1,943,732	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น	(30,000)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์รอการพัฒนา	-	260,000	-	260,000
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(908)	(3,864)	(128,002)	(8,756)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(89,694)	-	(119,786)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	2,781	3,076	2	540
เงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินถาวร	(330,316)	(170,046)	(11,030)	(14,128)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4,138)	(4,556)	(578)	(4,023)
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	(28,890)	(9,353)	-	-
เงินสดจ่ายค่าที่ดินรอการพัฒนา	(305,782)	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>203,500</b>	<b>(1,297,402)</b>	<b>(36,962)</b>	<b>(1,161,822)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	(540)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น	30,480	34,698	30,480	12,463
เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง	(158,884)	(145,167)	(13,558)	(505)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(3,120)	(3,980)	(966)	(311)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	9	2,072,971	9	2,072,971
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	-	(80,998)	-	(80,998)
จ่ายดอกเบี้ย	(23,105)	(17,456)	(2,345)	(884)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(154,620)</b>	<b>1,859,528</b>	<b>13,620</b>	<b>2,002,736</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ</b>	<b>(539,805)</b>	<b>265,030</b>	<b>(531,893)</b>	<b>258,619</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี</b>	<b>614,469</b>	<b>349,439</b>	<b>535,338</b>	<b>276,719</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>74,664</b>	<b>614,469</b>	<b>3,445</b>	<b>535,338</b>

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิยนิมิตานนท์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

พันบาท			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2557			
2558	"ปรับปรุงใหม่"	2558	2557

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	11,927	12,330	2,345	918
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวร โดย				
- ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	884	8,143	-	3,872
- จ่ายเงินสด	330,316	170,046	11,030	14,128
รวม	331,200	178,189	11,030	18,000

- 3) ในระหว่างปี 2558 เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 30 ล้านบาท มีการจัดประเภทเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขค้ำประกันชำระ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 และ 20
- 4) ในระหว่างปี 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการโอนที่ดินที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการเป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 40 ล้านบาท (หมายเหตุ 8 และ 11)
- 5) ในระหว่างปี 2558 บริษัทโอนสิทธิการเช่าที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดินจำนวน 94.21 ล้านบาท (หมายเหตุ 15)
- 6) ในระหว่างปี 2557 บริษัทมีการโอนที่ดินรอพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ จำนวน 373.91 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการแล้ว (หมายเหตุ 8 และ 11)
- 7) เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 170.23 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาท (หมายเหตุ 2 และ 13) โดยมีรายละเอียดการซื้อเงินลงทุนดังนี้

	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิ	170.23
สำรองค่าเสียหายจากภาวะค้าประกัน	(4.28)
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม	(46.17)
เงินสดจ่าย	119.78
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(30.09)
เงินสดจ่ายสุทธิ	89.69

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายกพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วชิยนันทานนท์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## 1.ทั่วไป

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ต่อไปจะเรียกว่า “บริษัท”) จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและได้รับการจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนในปี 2536 บริษัทประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและการค้าสังหาริมทรัพย์ บริษัทย้ายสำนักงานจดทะเบียนมาตั้งอยู่เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	ร้อยละ
1	นางสุมาลี อ่องจรีต	600	4.73
2	UOB Kay Hian Private Limited	500	3.95
3	นายศิริวัฒน์ วงศ์จารุกร	500	3.95

## สถานะของบริษัท

- (ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกย่องทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทร่วมของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด้น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วิ เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินอิสระหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารศาลว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2558 บริษัทได้รับคำสั่งบังคับคดีจากศาลฎีกา จนถึงปัจจุบัน ยังไม่ได้มีการดำเนินการใด ๆ ในเรื่องดังกล่าว
- (ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของการกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าความเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่า ได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านหน่วย ออกขายไปเมื่อใดและได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนเท่าใด และ (2) หักเงินที่บริษัท แกรนด์ คอมพิวเตอร์ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (จำเลยที่ 22) ได้วางมัดจำค่าหุ้นของบริษัทแทนธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวไปเป็นค่าจองหุ้นสามัญจำนวน 197.62 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิสศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)



บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

- (ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด็นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของ โกลเด็น โดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเปิดเสรีในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าธนาคารอาัยที่ดิน การชำระหนี้กรรมสรรพากรแทน โกลเด็น เพื่อมิให้อายุที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการเดินโสมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่ง โกลเด็นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัท เท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ถ้าไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในส่วนนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรส ก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและ โกลเด็นหลุดพ้นจากความสัมพันธ์กับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของ โกลเด็น ให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือข่ายของกรรมการท่านหนึ่งของ โกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของ โกลเด็น ให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของ โกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและ โกลเด็น ไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโสมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโสมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย
- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 30 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษาจนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว

ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

	ล้านบาท
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<b>บวก</b> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน	55.98
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	294.50
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	89.24
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<b>หัก</b> มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะขายได้ (มูลค่าบังคับขายสุทธิจากค่านายหน้าในการขาย ตามที่ระบุใน หมายเหตุ 31)	(8,924.30)
ประมาณการค่าเสียหาย – สุทธิ	1,630.50

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และการไต่ถามสอบสวนจะไม่ใช้สิทธิโต้แย้งต่อบริษัท

การดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกา และการสรรหาประธานกรรมการบริหาร และกรรมการบริหารของบริษัทใหม่ที่จะสามารถดำเนินนโยบายตามที่บริษัทวางไว้ ปัจจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็นความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือจำนวนเงินและการจัดประเภทหนี้สินซึ่งอาจจำเป็นถ้าบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## 2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการและหลักการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) บริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท”) ได้จัดทำบัญชีตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของประเทศไทย ทั้งนี้ งบการเงินนี้มีวัตถุประสงค์ที่จัดทำขึ้นเพื่อแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของประเทศไทยเท่านั้น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจาก งบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศเท่านั้น

- ข) การรวมธุรกิจบริษัทย่อยและการสูญเสียการควบคุม

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การควบคุม หมายถึงอำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการเพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น ในการพิจารณาอำนาจในการควบคุม กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ต้องนำสิทธิในการออกเสียงที่เกิดขึ้นมารวมในการพิจารณา วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่ที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

เมื่อกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ค) การแก้ไขข้อผิดพลาด

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 บริษัทได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด และได้บันทึกการดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ต่อมาบริษัทได้ประชุมหารือกับทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้ข้อสรุปว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวควรถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทได้ปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการบันทึกการซื้อเงินลงทุนจากเดิมบันทึกการแบบซื้อธุรกิจมาเป็นการซื้อสินทรัพย์ในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งการแก้ไขข้อผิดพลาดนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2559

ผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาดดังกล่าว มีดังนี้

- งบแสดงฐานะทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	พันบาท		
	ตามที่เคยรายงาน		
	ในงวดก่อน	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ปรับปรุงใหม่
สินค้าคงเหลือ	3,387,813	(61,477)	3,326,336
ขาดทุนสะสม	(1,562,539)	61,477	(1,624,016)

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	พันบาท		
	ตามที่เคยรายงาน		
	ในงวดก่อน	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ปรับปรุงใหม่
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	61,477	(61,477)	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(287,568)	61,477	(349,045)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(0.0009)	0.0002	(0.0011)

(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ต่อหุ้น)

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิทยานันตานนท์)



บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ง) งบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	
			2558	2557
บริษัทย่อย				
บริษัท เอควิ วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสถานที่ตากอากาศและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอควิ มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอควิ พร็อพเพอร์ตี้	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	ทางตรง	99.93	99.93
แมนเนจเม้นท์ จำกัด				
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ค้าส่งหามิตรทรัพย์	ทางตรง	99.90	99.90
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหามิตรทรัพย์	ทางตรง	99.80	99.80
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	ทางตรง	99.98	99.98
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหามิตรทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิทูรชนากร จำกัด	ค้าส่งหามิตรทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
(ถือหุ้นผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)				
บริษัท บ้านจิตธรา จำกัด	พัฒนาและให้บริการสถานที่ตากอากาศและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	ทางอ้อม	99.99	99.99
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เอควิ วิลเลจ จำกัด)				
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
(ถือหุ้นผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)				

จ) รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

ช) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิยานันทานนท์)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

#### เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย เงินลงทุนในเงินฝากประจำ และ เงินลงทุนในกองทุนเปิด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า แสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนเปิดคำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า และกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### ลูกหนี้และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้

#### การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

สินค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนสินค้าคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิยานันทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

#### ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินรอการพัฒนาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะพิจารณำบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี

#### เงินลงทุนในหุ้นทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดซึ่งถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ถ้ามี)

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่สินทรัพย์ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเข้าเงื่อนไขเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งถือไว้เพื่อก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า เพื่อประโยชน์จากมูลค่าที่เพิ่มขึ้น หรือเพื่อทั้งสองประการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม ถ้าไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชีกำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของ อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท คำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

	ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	3, 5- 48
สโมสรสนามกีฬาและอื่นๆ	5, 20
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	3 – 5, 20
ยานพาหนะ	5

#### สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนสุทธิจากรายการตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า สิทธิการเช่าตัดจ่ายตามอายุของสัญญาดังต่อไปนี้

	ปี
สิทธิการเช่า – เกาะล้าน ชลบุรี	27.33
สิทธิการเช่า – ชาซ่า รีทรีท โฮเทล	30
สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง – มาลินีบีช รีสอร์ท เกาะสมุย	7.56

#### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ซื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ยกเว้นในกรณีที่เมื่ออาจคระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับ ซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่าย แต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

	ปี
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5
สัญญาแฟรนไชส์	5

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิตศักดิ์ วจิยีนันทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยมได้ในอนาคต

#### การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้น ๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จหรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อน ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายจ่ายตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

#### ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท บันทึกประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมาย หรือความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดภาระหนี้สินจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะต้องชำระหนี้ตามภาระหนี้สินดังกล่าวและสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะพิจารณามูลค่าของประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและปรับปรุงมูลค่าของประมาณการหนี้สินตามประมาณการที่เหมาะสมที่สุดในปัจจุบัน ในกรณีที่มูลค่าของเงินถูกกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของเวลา จำนวนเงินประมาณการหนี้สินที่คาดว่าจะต้องจ่ายเพื่อชำระหนี้สินจะบันทึกด้วยมูลค่าปัจจุบัน

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วิจิทยานันตานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณจากการประมาณจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานควรได้รับเป็นการตอบแทนสำหรับบริการที่พนักงานให้ในงวดปัจจุบันและในงวดก่อน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้พิจารณาว่าการบริการในแต่ละงวดก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้น และวัดมูลค่าแต่ละหน่วยแยกจากกันเพื่อรวมเป็นภาระผูกพันงวดสุดท้าย ต้นทุนบริการในอดีตและกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการลงรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้การชำระผลประโยชน์ของโครงการเมื่อมีการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์เกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงานวัดค่าโดยวิธีคิดส่วนลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราส่วนลดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

#### การใช้วิจารณ์ฐานะและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอ การเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

#### การใช้วิจารณ์ฐานะ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณ์ฐานะในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงินประกอบด้วย

- การจัดทำงบการเงินรวม : กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีอำนาจควบคุมโดยพฤตินัย (De facto control) เหนือผู้ได้รับการลงทุน
- การจัดประเภทสัญญาเช่า

#### ข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย

- ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- การใช้ประโยชน์ของขาดทุนทางภาษี
- การรวมธุรกิจ
- การตีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ข้อสมมติฐานสำหรับการประมาณการในการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต
- การวัดมูลค่าของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานเมื่อเกษียณอายุ
- ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- การตีมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)



บริษัท เอลิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตท รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้ามีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์จากรายการบัญชีนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า หรือฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

ดอกเบี้ยรับ รับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของสินทรัพย์

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### สัญญาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตท รับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จ อัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จนี้จะประเมินโดยวิศวกรโครงการของกลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตท ควบคู่กับการพิจารณาต้นทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้มีประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่มีเหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง กลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตท จะบันทึกผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

#### ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านและที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตท ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) บ้านและที่ดินตามเกณฑ์พื้นที่ขาย หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการซื้อขาย (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

#### ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายจ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกรวมไว้ในบัญชีอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

#### สัญญาเช่าการเงิน

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน สินทรัพย์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นต้นทุนทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญาเพื่อทำให้อัตราคอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ต้นทุนทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงเป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### ต้นทุนทางการเงิน

คอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย คอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราคอกเบี้ย

#### ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับงวดโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท วัตถุประสงค์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในงวดที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ว่ากำไรทางภาษีมีเพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้ประเมินสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ใหม่ และรับรู้สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ในอดีตเท่ากับจำนวนที่พบว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชานั้น กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีลงด้วยจำนวนที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนอีกต่อไปที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีของปีปัจจุบัน

#### ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

#### 4. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่สำคัญส่วนหนึ่งของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดขึ้นจากรายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการนี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการร่วมกัน รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินรวมเกิดขึ้นโดยใช้ราคาตามสัญญาหรือตามที่ตกลงร่วมกัน (บางส่วนมีสัญญา บางส่วนไม่มีสัญญา และบางกรณีเป็นเรื่องของการบริการเรื่องการจัดการธุรกิจ และการบริหารงานโฆษณา ซึ่งเป็นบริการที่เฉพาะเจาะจง ไม่มีราคาตลาดให้อ้างอิง) ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้อาจแตกต่างจากเกณฑ์ที่พิจารณาสำหรับรายการกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ผู้บริหารที่สำคัญ หมายถึง บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สังการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิตศักดิ์ จีปิยนันทานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังนี้

	ความสัมพันธ์	นโยบาย การกำหนดราคา	พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2558	2557	2558	2557
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	บริษัทย่อยทางตรง และทางอ้อม	11.40 ล้านบาท และ 5.78 ล้านบาท ต่อไตรมาส	-	-	45,600	23,120
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	บริษัทย่อยทางตรง	0.39 ล้านบาทต่อไตรมาส	-	-	1,560	1,560
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อยทางตรง	0.20 ล้านบาทต่อไตรมาส	-	-	785	785
ดอกเบี้ยรับ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราร้อยละ MLR ต่อปี และ 2.5 ต่อ ปี ในปี 2558 และอัตราร้อยละ MLR ต่อปี ในปี 2557	-	-	93,855	113,205
ค่าบริหารการขาย	บริษัทย่อยทางตรง	ร้อยละ 3 ของยอดขาย	-	-	55,945	4,367
ค่าสาธารณูปโภค	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	3,131	3,766
ค่าเช่า	บริษัทย่อยทางตรง และทางอ้อม	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	2,251	-
ค่าบริหารโครงการ (รวมอยู่ใน ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีไว้เพื่อขาย)	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	1,406	-
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	64,538	7,766
รายได้ค่าก่อสร้าง	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	64,538	7,766

ในระหว่างปี 2558 นี้บริษัทได้ยกเลิกการเก็บค่าจัดการธุรกิจจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 1.2 ล้านบาท โดยมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	2558	2557	2558	2557
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	185,489	185,489
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	66,038	66,038
รวม		-	-	251,527	251,527
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า					
	ผู้ถือหุ้นและ				
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	ผู้บริหารระดับสูง	3,828	1,715	854	-

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ จิวิยนันทานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	2558	2557	2558	2557
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	109,912	109,912
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	221,389	178,447
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	21,537	21,537
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	51,516	51,516
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	6,088	6,088
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	24,274	24,274
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	60,083	19,537
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	11,584	1,218
รวม		-	-	506,383	412,529
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		-	-	(140,360)	(127,378)
สุทธิ		-	-	366,023	285,151

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
	ความสัมพันธ์				
ลูกหนี้และเงินตราคงแก่บริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	32,030	10,029	9,959	32,100
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	10,727	78,117	65,563	23,281
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	70,074	9,438	129	79,383
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4,494	-	-	4,494
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	16	35,856	31,724	4,148
บริษัท วิทูรชนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	51	8,418	2,370	6,099
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	5,136	-	5,136
บริษัท บ้านจิตธราฯ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	-	3,531	-	3,531
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	-	3,852	-	3,852
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	367	6,052	4,482	1,937
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	612	2,675	2,633	654
รวม		118,371	163,104	116,860	164,615
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		(10,487)	(30,441)	-	(40,928)
สุทธิ		107,884	132,663	116,860	123,687

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิตศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
ความสัมพันธ์					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	215,232	44,600	8,000	251,832
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	852,666	379,000	518,570	713,096
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	290,533	177,925	41,084	427,374
บริษัท อัลลาย เทค โนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	302,739	1,070,611	963,578	409,772
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	108,629	9,210	6,500	111,339
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	165,000	-	11,000	154,000
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	249,269	1,304,574	388,000	1,165,843
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	76,549	194,000	7,000	263,549
รวม		2,260,617	3,179,920	1,943,732	3,496,805
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(345,487)	(311,568)	-	(657,055)
สุทธิ		1,915,130	2,868,352	1,943,732	2,839,750

บริษัทจัดประเภทเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ไว้ภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากเป็นการให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินลงทุนในสินทรัพย์ระยะยาว

หลังจากที่ศาลฎีกามีคำสั่งพิพากษา บริษัทได้ขายเงินลงทุนชั่วคราวจำนวนรวม 1,577.80 ล้านบาท และนำเงินดังกล่าวให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปีและร้อยละ MLR ต่อปี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างต่อเนื่อง

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	2558	2557	2558	2557
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย					
บริษัท อัลลาย เทค โนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	77,477	169,686
เจ้าหนี้อื่นบริษัทย่อย					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	53,219	17,901
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	23,465	23,510
บริษัท วิทูรชนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	159	780
บริษัท อัลลาย เทค โนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	7,143	6,900
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	37,693	32,785
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	330	240
รวม		-	-	122,009	82,116
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย					
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	24,854	24,854

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - ลูกหนี้อื่นและเงินทรองแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2558	2557
ส่วนที่ค้างชำระไม่เกิน 1 ปี	2,530,412	487,493
ส่วนที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี	1,888,918	2,555,551
รวม	4,419,330	3,043,044
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(838,343)	(483,352)
สุทธิ	3,580,987	2,559,692

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อขาดทุนและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับรายการดังกล่าวข้างต้นไว้ในบัญชีแล้ว ซึ่งจะพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้และจะบันทึกรายการ “หนี้สูญรับคืน” เมื่อสามารถเรียกเก็บหนี้ได้

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังนี้

ประเภทของคำตอบแทน	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เงินเดือนและผลตอบแทนอื่น ๆ	25,832	31,595	16,618	15,209
เบี้ยประชุม	762	2,215	762	432
โบนัส	300	80	300	80
ค่าที่ปรึกษา	1,020	1,020	1,020	1,020
รวม	27,914	34,910	18,700	16,741

#### 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เงินสดในมือ	1,189	640	300	160
เงินฝากธนาคาร - บัญชีกระแสรายวัน	13,434	22,646	670	276
เงินฝากธนาคาร - บัญชีออมทรัพย์	60,041	572,454	2,475	524,726
เช็คในมือ	-	18,729	-	10,176
รวม	74,664	614,469	3,445	535,338

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิตศักดิ์ วจิยานันทานนท์)

บริษัท เอลิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

6. เงินลงทุนระยะสั้น

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557	2558	2557
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	2.50	2.35 - 3.10	50,000	320,000	-	320,000
หน่วยลงทุนประเภท						
กองทุนเปิด						
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 1 มกราคม			994,064	32,781	994,064	32,734
ซื้อระหว่างปี			1,745,000	3,185,220	560,000	3,185,220
ขายระหว่างปี			(2,346,133)	(2,232,966)	(1,553,567)	(2,232,919)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง						
จากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่า			2,224	9,029	7	9,029
ยอดคงเหลือ						
ณวันที่ 31 ธันวาคม			395,155	994,064	504	994,064
รวม			445,155	1,314,064	504	1,314,064

7. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น-สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	12,241	16,286	-	-
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	2,275	450	542	39
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นบริษัทอื่น - สุทธิ	14,516	16,736	542	39

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญนันทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

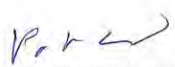
การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	242	-	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	3,940	6,457	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,545	2,602	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,218	2,770	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	4,350	4,511	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	12,295	16,340	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(54)	(54)	-	-
สุทธิ	12,241	16,286	-	-
ลูกหนี้อื่น	2,275	450	542	39
ลูกหนี้อื่น - หักค่าเสียหายจากคดีความ	33,600	33,600	33,600	33,600
รวม	35,875	34,050	34,142	33,639
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(33,600)	(33,600)	(33,600)	(33,600)
สุทธิ	2,275	450	542	39
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	14,516	16,736	542	39
หนี้สงสัยจะสูญในระหว่างปี	-	862	-	862

ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทถูกฟ้องต้องชดเชยค่าเสียหายจากคดีความในฐานะตัวแทนการขายของสัญญาขายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19 บริษัทจึงตั้งบริษัทแห่งหนึ่งที่เกี่ยวข้องกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านที่ขายเป็นลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้รายดังกล่าวได้เลิกกิจการไปแล้ว บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิยนันตานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)  
วันที่ 31 ธันวาคม 2558

8. สินค้าคงเหลือ-สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557 “ปรับปรุงใหม่”	2558	2557
สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
ราคาทุน	3,552,510	3,509,052	1,625,863	1,534,850
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ	(179,878)	(183,829)	(76,540)	(70,526)
สุทธิ	3,372,632	3,325,223	1,549,323	1,464,324
สินค้าคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม	1,151	1,017	-	-
สินค้าคงเหลือ (ตกแต่งสวน)	96	96	-	-
รวม	3,373,879	3,326,336	1,549,323	1,464,324

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	2,530,905	529,855
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	1,040,844	1,089,110
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	12,330	918
บันทึกรับโอนจากการซื้อสินทรัพย์ (หมายเหตุ 13)	362,523	-
บันทึกรับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 11)	373,909	373,909
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(905,608)	(551,878)
มูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	(115,546)	-
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	25,866	22,410
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 – ปรับปรุงใหม่	3,325,223	1,464,324
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	1,132,230	496,637
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	11,927	2,345
บันทึกซื้อคืนจากลูกค้า	1,881	-
ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 11)	(40,158)	-
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(1,062,422)	(407,969)
มูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	(64,405)	(63,780)
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	68,356	57,766
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	3,372,632	1,549,323

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายสุทธิตศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และพบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี โดยบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้านี้ลงเหลือดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 64.1 ล้านบาทและ 63.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่า จำนวนเงิน 41.2 ล้านบาท เป็นการประเมินราคาที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่รังสิต ในเดือนธันวาคม 2558 ด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) โดยมูลค่าประเมินมีจำนวน 445.4 ล้านบาทซึ่งน้อยกว่ามูลค่าประเมินในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 โดยผู้ประเมินอิสระอีกรายหนึ่งจำนวนเงิน 49.6 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากสมมติฐานการประเมินราคาในปี 2558 เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมในปี 2557 จากสถานะการดำเนินงานปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ซึ่งให้เห็นความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท โดยราคาประเมินปัจจุบันประมาณการการขายที่ดินโครงการดังกล่าวทั้งแปลง จากเดิมประมาณการการขายที่ดินโครงการดังกล่าวเป็นรายแปลงภายหลังการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557		2558	
	2558	“ปรับปรุงใหม่”	2558	2557
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 20)	990,693	1,086,252	441,955	236,702
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	6,892	13,750	6,892	13,750
รวม	997,585	1,100,002	448,847	250,452

ในระหว่างปี 2556 คณะกรรมการของบริษัทมีมติให้โอนที่ดินเปล่าให้แก่บุคคลภายนอก และต่อมาบุคคลภายนอกได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวคืนให้แก่บริษัท เนื่องจากรายการนี้ยังไม่ได้เป็นการขายจริง บริษัทจึงมิได้บันทึกรายการในงบการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 34.7 ล้านบาท

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิตศักดิ์ วจิยนิรันทนันท)

บริษัท เอลิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

9. เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน – สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เงินมัดจำค่าห้องชุด	12,076	19,076	12,076	19,076
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(12,076)	-	(12,076)	-
เงินมัดจำค่าห้องชุด – สุทธิ	-	19,076	-	19,076
เงินมัดจำค่าที่ดิน	850,109	850,109	850,109	850,109
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(850,109)	(850,109)	(850,109)	(850,109)
เงินมัดจำค่าที่ดิน – สุทธิ	-	-	-	-
รวมเงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน – สุทธิ	-	19,076	-	19,076
หนี้สงสัยจะสูญในระหว่างปี	12,076	-	12,076	-

ในระหว่างปี 2558 บริษัทได้รับคืนเงินมัดจำค่าห้องชุดจำนวนเงิน 7 ล้านบาท บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการทางกฎหมายเพื่อเรียกชำระคืนส่วนที่เหลือ


ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับชำระเงินตามที่ตกลงกัน ผู้บริหารพิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 12.1 ล้านบาท

10. ทรัพย์สินรอการขาย

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาขายที่ดินจำนวน 30 ล้านบาทให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และได้รับชำระเงินแล้วทั้งจำนวนซึ่งแสดงเป็น “เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อเป็นบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2559

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายสุทธิตศักดิ์ วจิยีนันทานนท์)

บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

11. ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	244,433	1,037,888	158,568	952,023
เพิ่มขึ้น	305,782	-	-	-
โอนเข้าจากสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 8)	40,158	-	-	-
โอนออกไปเป็นต้นทุนขาย	-	(419,546)	-	(419,546)
โอนออกไปเป็นสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 8)	-	(373,909)	-	(373,909)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	590,373	244,433	158,568	158,568
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(124,769)	(120,690)	(120,690)	(120,690)
สุทธิ	465,604	123,743	37,878	37,878
การรองค่าเผื่อการลดมูลค่าที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย ในระหว่างปี	4,079	5,091	-	5,091

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 0 บาท นำไปวางค้าประกันคดีความที่ศาล

12. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท มีเงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร ในงบการเงินรวมจำนวน 144.98 ล้านบาท และ 71.47 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทจำนวน 56.84 ล้านบาท และ 17.09 ล้านบาท ตามลำดับ)

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิยนิรันทนันท)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

13. เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ(พันบาท)	
		(ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
		2558	2557	2558	2557
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100	99.90	99.90	100,315	100,315
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	25	99.80	99.80	23,612	23,612
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1	99.93	99.93	1,000	1,000
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	1	99.94	99.94	1,000	1,000
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	1	99.94	99.94	999	999
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	1	99.98	99.98	42,105	42,105
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	54	99.99	99.99	480,998	480,998
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	270	99.99	99.99	170,232	170,232
รวม				820,261	820,261
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน				(339,696)	(25,662)
สุทธิ				480,565	794,599

ในระหว่างปี 2558 บริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด จำนวน 19.4 ล้านบาท บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จำนวน 12.3 ล้านบาท และบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จำนวน 282.3 ล้านบาท

ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัทได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่งเพื่อทำการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม สินทรัพย์ถาวร สินค้าคงเหลือในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยใช้วิธีประมาณการรายได้ (Income Approach) และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน มีจำนวนรวม 277.7 ล้านบาท ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2559 บริษัทได้ให้บริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายดังกล่าว แก้ไขสมมติฐานในการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายใหม่ ซึ่งการจัดทำครั้งนี้ จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานที่ว่าบริษัทจะสามารถดำเนินการจัดการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความฟ้องร้องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 แล้วเสร็จภายในปี 2559 และดำเนินโครงการตามแผนธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามปกติ บริษัทคาดว่าจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต 4 โครงการในระหว่างปี 2559 - 2563 ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาแล้วในปัจจุบัน 2 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนและพิจารณาอีก 2 โครงการ มูลค่าปัจจุบันที่ประเมินใหม่เท่ากับ 198.30 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม สินค้าคงเหลือในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และสินทรัพย์ถาวร ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 202.98 ล้านบาท 0.62 ล้านบาท และ 78.70 ล้านบาท ตามลำดับ

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิยีนันทานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

**เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)**

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 บริษัทได้ซื้อธุรกิจของบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2556 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2556 จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 85 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 400 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2556 จำนวน 54 ล้านบาท และที่เหลือจ่ายชำระเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2556 จำนวน 346 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด มีเงินลงทุนในบริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด สัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่งมีมูลค่าจำนวน 1 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิจากหนี้สินของบริษัทย่อยทางอ้อมต่ำกว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม ณ วันที่ลงทุนในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จำนวนเงิน 0.28 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้เพิ่มการควบคุมในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด (อควาเรียส) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า ขาย เชื้อ และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อหุ้นทุนในบริษัทร้อยละ 15 โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 81.00 ล้านบาท ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียใน อควาเรียสเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 85 เป็นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557

การมีอำนาจควบคุมทั้งหมดในอควาเรียสจะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

**เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด)**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 2.70 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินประมาณ 170 ล้านบาท ราคาประมาณหุ้นละ 62.96 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัทตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่สิ้นสุดโครงการ โดยสมบูรณ์ โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันทำสัญญา โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2 บริษัทบันทึกรายการดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ต่อมาบริษัทได้ประชุมหารือกับทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้ข้อสรุปว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวควรถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

	พันบาท
เงินสดจ่าย	119,786
สำรองค่าเสียหายจากภาวะค่าประกัน	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม	46,168
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	170,232

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิตศักดิ์ วจิยีนันทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

	พันบาท		
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์	ปรับปรุงมูลค่าตาม ราคาซื้อขาย	มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อ สินทรัพย์
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,092	-	30,092
ลูกหนี้อื่น	23,102	-	23,102
สินค้าคงเหลือ	424,000	(61,477)	362,523
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	695	-	695
ทรัพย์สินรอการขาย	30,000	-	30,000
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัด	4,697	-	4,697
อุปกรณ์	13	-	13
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>512,599</b>	<b>(61,477)</b>	<b>451,122</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	72,760	-	72,760
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	30,000	-	30,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,250	-	6,250
เงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน	171,880	-	171,880
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>280,890</b>	<b>-</b>	<b>280,890</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>231,709</b>	<b>(61,477)</b>	<b>170,232</b>

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครงการกฤษฎาดอย	-	-	278,172	152,979
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอกฟรียเทรด โซน	155,400	188,000	-	-
<b>รวม</b>	<b>155,400</b>	<b>188,000</b>	<b>278,172</b>	<b>152,979</b>

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายกพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิย์นันตานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินรวม ในระหว่างปี 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)
<b>สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า – บางกอกฟรียเทคโซน</b>	
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	259,050
เพิ่มขึ้น	3,864
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	262,914
เพิ่มขึ้น	908
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	263,822
<b>ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	15,758
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	59,156
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	74,914
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	33,508
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	108,422
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	188,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	155,400

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าซึ่งได้มาจากการซื้อธุรกิจของบริษัท ฟรีโซน เอสเซท จำกัด มีมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินมูลค่าลงวันที่ 29 มกราคม 2559 ของ บริษัท เชนเนอร์ล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) จำนวนประมาณ 155.4 ล้านบาท ซึ่งมีอายุในสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21.4 ปี บริษัทย่อยดังกล่าวรับรู้ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของราคาประเมินดังกล่าว ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 24.86 ล้านบาท

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิตศักดิ์ วชิรียนันทานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	สิทธิการเช่า ที่ดิน	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง-</b>					
<b>โครงการกฤษดาซอย</b>					
<b>ราคาตามมูลค่ายุติธรรม</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	109,098	-	12,512	62,763	184,373
เพิ่มขึ้น	-	-	-	8,756	8,756
ตัดบัญชี	-	-	(7,529)	(25,557)	(33,086)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	109,098	-	4,983	45,962	160,043
เพิ่มขึ้น	-	84,479	-	43,523	128,002
โอนเข้า (โอนออก)	(109,098)	100,349	-	-	(8,749)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	184,828	4,983	89,485	279,296
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	1,834	-	310	-	2,144
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	4,610	-	989	-	5,599
ตัดบัญชี	-	-	(679)	-	(679)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	6,444	-	620	-	7,064
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	2,305	-	504	-	2,809
โอนออก	(8,749)	-	-	-	(8,749)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	-	1,124	-	1,124
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	-	-	-	6,552	6,552
ตัดบัญชี	-	-	-	(6,552)	(6,552)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558	-	-	-	-	-
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	102,654	-	4,363	45,962	152,979
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	184,828	3,859	89,485	278,172

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิตศักดิ์ วิจิทยานันทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ในปี 2556 บริษัทรับโอนสินทรัพย์ (โครงการกฤษฎาคอย) จากอดีตบริษัทย่อย เพื่อชำระหนี้มูลค่ารวม ณ วันที่โอน 165 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยสิทธิการเช่า มูลค่า 109 ล้านบาท อาคารระหว่างก่อสร้างมูลค่า 45 ล้านบาท และสินทรัพย์ถาวร (รีสอร์ทที่ดำเนินการแล้ว) มูลค่า 11 ล้านบาท บริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่า โดยได้ใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่ทำขึ้นในเดือนกันยายน 2556 ภายใต้ข้อสมมติฐานให้บริษัทได้ลงทุนเพิ่มเติมอีก 50 ล้านบาท โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตโดยประมาณ 23.25 ปี แล้วคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งมีมูลค่า 110 ล้านบาท และประเมินมูลค่าอาคารระหว่างการก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) มีมูลค่า 45 ล้านบาทซึ่งเป็นมูลค่าเดียวกัน และสินทรัพย์ถาวร (รีสอร์ทที่ดำเนินการแล้ว) มูลค่า 11 ล้านบาท ตามราคาประเมินของผู้บริหาร โดยผู้บริหารของบริษัทชี้แจงว่าผู้ประเมินราคาอิสระไม่สามารถหาราคาตลาดของสิทธิการเช่า อาคารระหว่างก่อสร้าง และสินทรัพย์ถาวรดังกล่าว ณ วันที่โอนได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 278.2 ล้านบาท โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับโอน จำนวนเงิน 129.39 ล้านบาท และงบการเงินรวมแสดงเป็นที่ดิน อาคารระหว่างก่อสร้าง และสินทรัพย์ถาวร ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีของโครงการกฤษฎาคอยเป็นจำนวนเงินรวม 394.48 ล้านบาท

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดิน (โครงการกฤษฎาคอย) กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวนประมาณ 21 ไร่ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้ซื้อที่ดินของโครงการดังกล่าวเพื่อให้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยมีมูลค่าการซื้อ 83.60 ล้านบาท และบริษัทได้เข้าพัฒนาและปรับปรุงโครงการใหม่ ซึ่งมูลค่าของการลงทุนสูงกว่าที่เคยประมาณการไว้เมื่อเดือนกันยายน 2556 ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการกฤษฎาคอยใหม่ในเดือนมีนาคม 2559 ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แล้วคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งมีมูลค่า 418 ล้านบาท

การประเมินราคาดังกล่าวกระทำภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

- ความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน เพื่อใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด
- อัตราการเข้าพักในแต่ละปีที่ 1 – 11 กำหนดไว้ที่ร้อยละ 40 – 60 โดยพิจารณาจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวประกอบ
- อัตราคิดลดที่ร้อยละ 11 ซึ่งพิจารณาอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ควบคู่กับความความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงแรม
- มูลค่าขายโครงการในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนร้อยละ 10 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11
- สมมติฐานอื่น ๆ เกี่ยวกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2559 บริษัทได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวทำการประเมินราคาใหม่ภายใต้ข้อสมมติฐานเดิม เนื่องจากมูลค่าเงินลงทุนในโครงการที่เกิดขึ้นจริงลดลง โดยมูลค่าที่ประเมินใหม่เท่ากับ 438 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทคาดว่าโครงการนี้คุ้มค่าต่อการลงทุน และไม่มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่า โดยเปิดดำเนินการแล้วในเดือนกรกฎาคม 2559 อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้รับรู้กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเนื่องจากปัจจุบันโครงการเพิ่งเปิดดำเนินการ การที่สถาบันการเงินหยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราวและความไม่แน่นอนอย่างมากเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อโครงการนี้อย่างมีสาระสำคัญ ดังนั้นจึงมีความไม่แน่นอนอย่างสูงเป็นสาระสำคัญในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวในปัจจุบัน

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วชิรปิ่นนันทานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

15. ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	72,644	438,212	25,310	135,865	62,663	734,694
เพิ่มขึ้น	75,849	29,025	474	37,954	34,887	178,189
เพิ่มขึ้นจากการซื้อสินทรัพย์บริษัทย่อย	-	-	-	24	-	24
โอนเข้า (โอนออก)	-	25,602	-	642	(26,244)	-
จำหน่าย	-	(31,665)	-	(33,842)	(19,005)	(84,512)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	148,493	461,174	25,784	140,643	52,301	828,395
เพิ่มขึ้น	84,479	8,217	716	19,741	218,047	331,200
โอนเข้าจากสิทธิการเช่า						
- โครงการกฤษฎาคอย (หมายเหตุ 16)	94,210	-	-	-	-	94,210
โอนเข้า (โอนออก)	-	6,741	877	1,810	(9,428)	-
จำหน่าย	-	-	-	(8,273)	-	(8,273)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	327,182	476,132	27,377	153,921	260,920	1,245,532
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	-	104,882	11,523	104,097	-	220,502
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	24,791	989	14,714	-	40,494
เพิ่มขึ้นจากการซื้อสินทรัพย์บริษัทย่อย	-	-	-	11	-	11
จำหน่าย	-	(11,117)	-	(31,512)	-	(42,629)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	-	118,556	12,512	87,310	-	218,378
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	20,757	1,040	16,892	-	38,689
จำหน่าย	-	-	-	(6,025)	-	(6,025)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	139,313	13,552	98,177	-	251,042
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557						
และ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	-	-	-	7,832	-	7,832
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าระหว่างปี	-	78,700	-	(1,292)	-	77,408
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	78,700	-	6,540	-	85,240
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	148,493	342,618	13,272	30,086	52,301	586,770
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	15,415	-	15,415
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	148,493	342,618	13,272	45,501	52,301	602,185
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	327,182	258,119	13,825	37,598	260,920	897,644
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	11,606	-	11,606
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	327,182	258,119	13,825	49,204	260,920	909,250

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)



บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)						
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	6,754	78,130	25,310	43,773	-	153,967
เพิ่มขึ้น	-	659	153	13,427	3,761	18,000
จำหน่าย	-	(13,718)	-	(2,322)	-	(16,040)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	6,754	65,071	25,463	54,878	3,761	155,927
เพิ่มขึ้น	-	853	716	5,604	3,857	11,030
โอนเข้า (โอนออก)	-	6,741	877	-	(7,618)	-
จำหน่าย	-	-	-	(29)	-	(29)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	6,754	72,665	27,056	60,453	-	166,928
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	-	60,302	11,523	40,810	-	112,635
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,551	930	2,026	-	4,507
จำหน่าย	-	(7,176)	-	(2,163)	-	(9,339)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	-	54,677	12,453	40,673	-	107,803
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,255	975	3,865	-	7,095
จำหน่าย	-	-	-	(29)	-	(29)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	56,932	13,428	44,509	-	114,869
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6,754	10,394	13,010	8,083	3,761	42,002
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	6,122	-	6,122
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	6,754	10,394	13,010	14,205	3,761	48,124
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6,754	15,733	13,628	11,112	-	47,227
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	4,832	-	4,832
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	6,754	15,733	13,628	15,944	-	52,059

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิตศีกดิ์ วิจิปัญญานันทน์)

บริษัท เออีว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ในปี 2558 บริษัทโอนสิทธิการเช่าที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดินจำนวน 94.21 ล้านบาท เดิมสิทธิการเช่าเป็นสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่ง) โครงการกฤษฎาดอยที่จังหวัดเชียงใหม่ กับบริษัทแห่งหนึ่งเพื่อทำธุรกิจรีสอร์ท ระยะเวลาการเช่า 30 ปี โดยในไตรมาสที่ 3/2556 อดีตบริษัทย่อยได้โอนกลับค่าเผื่อด้อยค่าจำนวน 31.29 ล้านบาท และ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 อดีตบริษัทย่อยได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารระหว่างก่อสร้างบางส่วน และ รีสอร์ทที่ดำเนินการแล้ว) เพื่อชำระหนี้ที่มีแก่บริษัทจำนวนรวม 165 ล้านบาท โดยมีราคาตีโอนที่กรมที่ดินจำนวน 109 ล้านบาท ในเดือนเมษายน 2556 อดีตบริษัทย่อยได้แจ้งผู้ประเมินอิสระรายหนึ่งทำการประเมินราคาสิทธิการเช่าใหม่ โดยเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตโดยประมาณ 23.67 ปี จากการใช้สินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัทที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน มีมูลค่าประมาณ 73 ล้านบาท สำหรับส่วนของโครงการที่ดำเนินงานอยู่เดิม และในเดือนกันยายน 2556 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินอิสระรายเดิมทำการประเมินราคาสิทธิการเช่าใหม่โดยเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตโดยประมาณ 23.25 ปี จากการใช้สินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัทที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตอันใกล้อีก 50 ล้านบาท แล้วคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งมีมูลค่า 110 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้รับโอนอาคารระหว่างการก่อสร้างบนสิทธิการเช่าที่ดินที่เชียงใหม่จากอดีตบริษัทย่อยเพื่อชำระหนี้ มูลค่า 45 ล้านบาท ถือตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยเลือกใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) ในปี 2557 บริษัทได้ปรับปรุงรูปแบบการก่อสร้างใหม่ จึงได้รื้องานระหว่างก่อสร้างและอาคารรีสอร์ทเดิมบางส่วนได้ตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 25.86 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทบันทึกราคาหลังรื้อถอนตามรายงานการประเมินมูลค่าลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2558 ของบริษัท เอส.แอล. สแตนคาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งผู้ประเมินอิสระใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) มีมูลค่า 26 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มูลค่าตามบัญชีของโครงการกฤษฎาดอย ในงบแสดงฐานะการเงินรวม มีจำนวนรวม 394.48 ล้านบาท และในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวน 278.2 ล้านบาท

ในเดือนกรกฎาคม 2559 บริษัทย่อยได้ให้ผู้ประเมินอิสระประเมินโครงการชาวารีทรี โฮเทล ซึ่งเริ่มพัฒนาในปี 2558 ด้วยวิธีประมาณการรายได้ (Income approach) และวิธีมูลค่าคงเหลือ มูลค่าที่ประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

มูลค่าต้นทุนของอาคารและอุปกรณ์บางรายการของบริษัท ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 97.44 ล้านบาท และ 97.13 ล้านบาท ตามลำดับ (ของกลุ่มบริษัท เออีว เอสเตทมีจำนวนเงินประมาณ 112.13 ล้านบาท และ 110.35 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตามงบการเงินรวม บริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 106.31 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินหนึ่งแห่งตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20 บริษัทย่อยได้ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งทั้งจำนวนและทำการไถ่ถอนหลักประกันดังกล่าวทั้งหมดภายในปี 2558

ยานพาหนะของบริษัทบางรายการอยู่ภายใต้สัญญาเช่าการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....  
(นายภพ เพชรสุวรรณ) กรรมการ

ลงชื่อ .....  
(นายสุทธิตศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์) กรรมการ



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2558

16. สิทธิการเช่า-สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของสิทธิการเช่าที่แสดงในงบการเงินรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)
<b>ราคาทุน</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	352,423
เพิ่มขึ้น	9,353
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	361,776
เพิ่มขึ้น	28,890
โอนไปเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ถาวร – โครงการกฤษฎาดอย (หมายเหตุ 15)	(102,424)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	288,242
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	9,111
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	13,816
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	22,927
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	13,154
โอนไปเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ถาวร – โครงการกฤษฎาดอย (หมายเหตุ 15)	(8,214)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	27,867
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับปี	143,730
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	143,730
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	338,849
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	116,645

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..........กรรมการ  
 (นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..........กรรมการ  
 (นายสุทธิตศักดิ์ วิจิปัญนันทานนท์)

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (พันบาท)	
	2558	2557
<b>สิทธิการเช่าที่ดิน</b>		
ก) สิทธิการเช่าโครงการกฤษดาซอย เชียงใหม่	-	95,980
ข) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	80,700	233,576
ค) สิทธิการเช่าโครงการมาลินีบีช รีสอร์ท - เกาะสมุย	26,964	-
ง) สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการชาช้า ริทริท โฮเทล (หมายเหตุ 15)	8,981	9,293
รวม	116,645	338,849

สิทธิการเช่าเป็นสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 81 ไร่ที่เกาะล้าน จังหวัดชลบุรี ของบริษัทย่อยทางอ้อม เพื่อพัฒนาทำธุรกิจ รีสอร์ท มีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันซื้อธุรกิจ จำนวน 248 ล้านบาท ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ให้บริษัท บรูคเรย์เอสเตท จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระ ทำการประเมินราคาสิทธิการเช่าดังกล่าว โดยมีราคาประเมินของสิทธิการเช่าเท่ากับ 275 ล้านบาท อนึ่ง ผู้ประเมินราคาอิสระไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparative Method) ได้ ผู้ประเมินราคาอิสระคำนวณมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าได้ 2 วิธี โดยวิธีที่ 1 คือวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีต้นทุนทดแทนคำนวณจากราคาตลาดรวมกับต้นทุนทดแทนสิ่งปลูกสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาและวิธีที่ 2 คือพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากข้อจำกัดข้อมูลเปรียบเทียบราคาที่ดินผู้ประเมินราคาอิสระจึงเลือกใช้วิธีที่ 2 คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่า และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตโดยกำหนดให้ปีที่ 1 ถึงปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (อยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนา รีสอร์ท)

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อยทางอ้อมได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไป จนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการดังกล่าวหยุดชะงัก ในเดือนตุลาคม 2558 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า โดยมีราคาประเมินเท่ากับ 80.70 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมีพื้นที่ไม่เท่ากับขนาดพื้นที่ของบริษัท และไม่มีข้อมูลของราคาเช่าในอดีตมาเปรียบเทียบ และอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 24.81 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 143.7 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่งเพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม มูลค่าสิทธิการเช่ารวมถายีมูลค่าเพิ่มมีจำนวนเงิน 28.9 ล้านบาท มีระยะเวลาเช่าประมาณ 7 ปี 6 เดือน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 30)

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายสุทธธิดี วิจิยนันทานนท์)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	สัญญาแฟรนไชส์	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	201	-	-	201
เพิ่มขึ้น	533	-	4,023	4,556
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	734	-	4,023	4,757
เพิ่มขึ้น	1,942	1,000	1,196	4,138
โอนเข้า (โอนออก)	4,601	-	(4,601)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	7,277	1,000	618	8,895
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	100	-	-	100
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	106	-	-	106
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	206	-	-	206
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,276	53	-	1,329
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	1,482	53	-	1,535
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	528	-	4,023	4,551
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	5,795	947	618	7,360

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายกพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิยานันทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	งานระหว่างทำ	รวม
<b>ราคาทุน</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	-	-	-
เพิ่มขึ้น	-	4,023	4,023
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	-	4,023	4,023
เพิ่มขึ้น	-	578	578
โอนเข้า (โอนออก)	4,601	(4,601)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	4,601	-	4,601
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557			
และวันที่ 31 ธันวาคม 2557	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	894	-	894
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	894	-	894
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	-	4,023	4,023
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	3,707	-	3,707

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเฟรนไชส์กับบริษัท พิชซ่า 31 จำกัด ซึ่งอนุญาตให้บริษัทย่อยได้สิทธิในการพัฒนาและดำเนินงานภายใต้เครื่องหมายการค้า “Pepina” ในเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ประเทศไทย ในการนี้บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมดังต่อไปนี้

- ค่าลิขสิทธิ์ในจำนวนเงินรวม 1 ล้านบาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม บริษัทย่อยได้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการพัฒนาให้แก่ บริษัท พิชซ่า 31 จำกัด ในปี 2558
- ค่าธรรมเนียมสิทธิการเปิดสาขาในจำนวนเงินรวม 600,000 บาท ต่อหนึ่งสาขา ซึ่งเปิดได้เฉพาะภายในเกาะสมุยเท่านั้น
- ค่าธรรมเนียมการบริการสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีรายเดือนในอัตราร้อยละ 6 ของรายได้รวมทุกสาขา

สิทธิการพัฒนาจะมีผลบังคับเป็นเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2558 ส่วนสิทธิในการดำเนินงานของแต่ละสาขามีผลบังคับเป็นเวลา 5 ปี นับจากวันที่สาขานั้นได้รับการอนุมัติให้ดำเนินงานโดย บริษัท พิชซ่า 31 จำกัด

สิทธิการพัฒนาและสิทธิในการดำเนินงานสามารถต่อสัญญาอัตโนมัติหลังจากครบ 5 ปี ของแต่ละรอบ ถ้าบริษัทแจ้งความจำนงค์แก่ บริษัท พิชซ่า 31 จำกัด เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วชิรียนันทานนท์)

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

18. สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ตามแบบแสดงรายการ	-	-	-	-
ผลกระทบจากค่าภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีของรายการผลแตกต่างชั่วคราว				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	(13,936)	10,213	-	-
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(125)	-	-	-
- สินค้าคงเหลือ	(950)	707	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	23	39	-	-
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(1,002)	272	-	-
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	-	6	-	-
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,722)	9,889	-	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	17,202	1,267	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(510)	22,393	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของขาดทุนทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557 “ปรับปรุงใหม่”	2558	2557
ขาดทุนก่อนภาษีทางบัญชี	(2,216,304)	(373,399)	(2,305,656)	(36,860)
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	443,261	74,680	461,131	7,372
บวก (หัก) : ผลกระทบทางภาษีของ				
รายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	26,058	(29,115)	(37,129)	8,343
สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีที่ไม่รับรู้	(469,829)	(21,905)	(424,002)	(15,715)
สินทรัพย์ของบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	(1,267)	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(510)	22,393	-	-

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิตศักดิ์ วิจิทยานันทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

รายละเอียดของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	31 ธันวาคม 2557	บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน		31 ธันวาคม 2558
		ขาดทุน สำหรับปี	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี	
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	18,636	(13,936)	-	4,700
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่า				
เงินลงทุนชั่วคราว	-	(125)	-	(125)
- สินค้าคงเหลือ	950	(950)	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	277	23	-	300
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,002	(1,002)	-	-
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	6	-	-	6
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,722	(1,722)	-	-
<b>รวม</b>	<b>22,593</b>	<b>(17,712)</b>	<b>-</b>	<b>4,881</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(20,321)	17,202	-	(3,119)

#### สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีของขาดทุนสะสมทางภาษีเป็นจำนวนเงิน 1,079.2 ล้านบาท และ 593.6 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 914.2 ล้านบาท และ 490.2 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนสะสมทางภาษีไปใช้ประโยชน์ได้

#### 19. ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทชดเชยค่าเสียหายเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายและพัฒนาที่ดิน และสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างบ้านเป็นจำนวนเงินรวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ประมาณ 26.58 ล้านบาท และ 25.75 ล้านบาท ตามลำดับ (ดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีจำนวน 15.57 ล้านบาท และ 14.75 ล้านบาท ตามลำดับ) และวันที่ 1 มีนาคม 2555 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น โดยปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิยานันทานนท์)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

20. เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขค้ำประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และเงินกู้ยืมเงินระยะยาว-สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้	972	952	972	952
หัก โอนหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(972)	(952)	(972)	(952)
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้ - สุทธิ	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	205,721	330,305	33,841	13,099
หัก ค่าธรรมเนียมจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชี	(3,820)	-	(3,820)	-
	201,901	330,305	30,021	13,099
หัก เงินกู้ยืมเข้าเงื่อนไขค้ำประกันหนี้สิน	(30,021)	-	(30,021)	-
เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(171,880)	(30,735)	-	(9,435)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	-	299,570	-	3,664

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขค้ำประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้และเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	331,257	14,051
เพิ่มขึ้น	30,500	30,500
ลดลง (จ่ายชำระคืน)	(158,884)	(13,558)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	202,873	30,993

ในปี 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท และบริษัทได้รับวงเงินกู้เพิ่มเติมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งจำนวนเงินรวม 1,694.70 ล้านบาท และ 1,644.70 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีระยะเวลาการชำระคืนประมาณ 2.5 ถึง 5 ปี และบางส่วนชำระคืนเมื่อปลอดจำนอง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้เบิกเงินกู้ดังกล่าวจำนวนเงินประมาณ 30 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR+0.25% ถึง MLR+0.5% และ MLR-1% ถึง MLR-1.5% ต่อปี ตามลำดับ

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิยนิรันทนันท)



บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ภาระหนี้สินทั้งหมดมีสินค้ำคงเหลือ จำนวน 990.7 ล้านบาท ของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันโดยบริษัท บริษัทย่อยทางตรงและกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและไม่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 (2557 : ภาระหนี้สินทั้งหมดค้ำประกัน โดยสินค้ำคงเหลือ และสินทรัพย์ถาวร (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) จำนวน 1,192.6 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และ 15)

จากการตัดสินใจของศาลฎีกา อาจทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 นายชยยุทธ ชัยพรหมประสิทธิ์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวจำนวนเงิน 30 ล้านบาท ได้แสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว

## 21. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	6,858	9,394	2,895	3,860
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(438)	(738)	(166)	(301)
	6,420	8,656	2,729	3,559
หัก หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,390)	(2,783)	(956)	(829)
สุทธิ	4,030	5,873	1,773	2,730

บริษัททำสัญญาเช่าการเงินหลายฉบับกับบริษัทในประเทศสองแห่งเพื่อซื้อสินทรัพย์บางรายการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15 โดยมีจำนวนงวดการผ่อนชำระ 48 งวด งวดละเท่า ๆ กันทุกเดือน

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วชิรยันทานนท์)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

22. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 1 มกราคม	4,118	4,779	2,857	1,710
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	558	1,157	510	551
ต้นทุนดอกเบี้ย	162	143	141	128
กลับรายการประมาณการหนี้สินระหว่างปี (ถ้ามี) ขาดทุน จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(761)	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,077	4,118	3,508	2,857

จำนวนที่รับรู้ในขาดทุนสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	558	1,157	510	551
ต้นทุนดอกเบี้ย	162	143	141	128
กลับรายการประมาณการหนี้สินระหว่างปี	(761)	-	-	-
รวม	(41)	1,300	651	679

ข้อสมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 4.17 – 4.24	ร้อยละ 4.17
อัตราการเพิ่มของเงินเดือนที่คาดไว้	ร้อยละ 4.81	ร้อยละ 4.81
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	ร้อยละ 23 – 30	ร้อยละ 23 – 30
อัตรารณณะ	ปี 2551 (TMO2008)	ปี 2551 (TMO2008)

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิยานันทานนท์)



23. **ทุนเรือนหุ้นส่วนต่อมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ**

1. **ทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว**

1.1 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลดทุนจดทะเบียนโดยการลดราคามูลค่าหุ้น จากระบุมูลค่าหุ้นละ 20 บาท เป็นราคามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและลดขาดทุนสะสม พร้อมทั้งมีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน และเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมกับกระทรวงพาณิชย์ไว้เรียบร้อยแล้ว

1.2 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติดังนี้

- ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 8,160.22 ล้านบาท (16,320.44 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท) เป็น 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท)
- ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจำนวน 3,549.63 ล้านบาท จากเดิม 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน 11,659.18 ล้านบาท (23,318.36 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 7,099.26 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท
- ค) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้
  - จัดสรรแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
  - จัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 99.26 ล้านบาทมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (AQ-W2 จำนวน 25.77 ล้านบาท และ AQ-W3 จำนวน 73.48 ล้านบาท)
  - จัดสรรจำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนในคราวเดียวกันให้แก่พนักงาน โดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด แต่ราคาที่เสนอขายต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 บาท ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาจัดสรร

1.3 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 8,614 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,336,985,976.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,673,971,953 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

2. **ใบสำคัญแสดงสิทธิ**

2.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1,030,912,398 หน่วย นั้นบริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 2) ที่จะซื้อหุ้นเพียงจำนวน 1,030,899,500 หน่วย เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2555 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2555 ใบสำคัญแสดงสิทธินี้เป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 3 ปี (20 มิถุนายน 2555) และไม่มีราคาเสนอขาย โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้ทุก ๆ 3 เดือน โดยกำหนดวันใช้สิทธิในวันทำการสุดท้ายเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายนและธันวาคม ของแต่ละปี วันใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 28 กันยายน 2555 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 19 มิถุนายน 2558

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิทยานันตานนท์)



เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2557 บริษัทแก้ไขราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงราคามูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 10 บาท เป็นราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 20 บาท

- อัตราเดิมใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้นสามัญ 1 หุ้น (อัตรา 1:1:1) ราคาใช้สิทธิ 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ
- อัตราใหม่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 0.918 หุ้นสามัญ 1 หุ้น (อัตรา 1:0.918:1) ราคาใช้สิทธิ 1.090 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ

2.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,624,626,283 หน่วยนั้น บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 3) ที่จะซื้อหุ้นเพียงจำนวน 2,624,546,758 หน่วย เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 ใบสำคัญแสดงสิทธินั้นเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 3 ปี และไม่มีราคาเสนอขาย โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้ทุกๆ 1 ปี โดยกำหนดวันใช้สิทธิในวันทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม วันใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 30 ธันวาคม 2556 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 19 พฤษภาคม 2559

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,624,626,283 หน่วย ได้ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นสามัญเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้


- สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 3 โดยมีจำนวน 211,176,828 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า ทั้งนี้ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7 หุ้นใหม่ต่อ 4 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีจำนวน 2,413,449,455 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- อัตราใหม่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1.028 หุ้นสามัญ (อัตรา 1:1.028:1) ราคาใช้สิทธิ 0.584 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ

2.3 ใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 2) มีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1 รายจำนวน 9,384 หน่วย จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 1,030,890,116 หน่วย หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 8,614 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 920,584,640 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (AQ-W2) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2558

2.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 3) คงเหลือทั้งสิ้น 2,624,546,758 หน่วย

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วิจิทยานันทานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

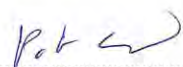
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

24. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
โอนกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญบริษัทย่อย	-	-	-	29,681
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	20,953	9,480	18,518	9,480
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนชั่วคราว	2,224	9,029	7	9,029
รายได้ค่าเช่า	4,033	60	3,425	2,405
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	4,243	1,941	2,187	1,322
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	11,113	7,095	-	-
กำไรจากการตัดบัญชีเงินประกันผลงาน	-	13,961	-	13,961
กำไรจากการโอนกลับค่าเผื่อด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	1,600	-	1,600
โอนกลับหนี้สินเนื่องจากได้รับชดเชยจากผู้ถือหุ้นเดิม	-	15,710	-	-
โอนกลับหนี้สินเนื่องจากได้รับการยกหนี้	8,139	-	-	-
อื่น ๆ	27,558	9,881	6,295	6,641
รวม	78,263	68,757	30,432	74,119

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ

(นายสุทธิตศิ์ วจิยีนันทานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ได้แก่

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(47,409)	(794,318)	(85,000)	(934,469)
ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,105,880	1,789,606	563,520	1,471,703
ต้นทุนขายที่ดินรอการพัฒนา	-	419,546	-	-
ค่าโฆษณาและบริการขาย	159,494	138,298	89,018	37,159
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	186,162	183,284	81,873	61,666
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่	46,762	52,873	13,078	10,967
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	53,172	54,416	10,798	10,106
หนี้สงสัยจะสูญ	13,710	862	367,067	115,029
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	314,034	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	202,981	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	143,730	-	-	-
ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	1,631,743	-	1,631,672	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	4,079	1,411	-	1,411
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	77,408	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	33,508	59,156	-	-
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	-	27,363
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	38,807	-	6,161
อื่น ๆ	140,041	131,118	47,939	49,731
รวม	3,751,261	2,075,059	3,033,999	856,827

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิยนิรันทนันทน์)



บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

บริษัท ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และเข้าเป็นกองทุนจดทะเบียน โดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในปี 2546 ตามระเบียบกองทุนสมาชิกต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนพนักงาน และบริษัทต้องจ่ายสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนพนักงานทุกเดือน โดยขึ้นอยู่กับอายุการทำงานบริษัท ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารกองทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2558 และ 2557 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมมีจำนวนเงินประมาณ 3.1 ล้านบาท และ 2.7 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะส่วนของบริษัท มีจำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาท และ 1.4 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 27. ขาดทุนต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ขาดทุนต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ขึ้นพื้นฐานคำนวณ โดยหารขาดทุนสำหรับแต่ละปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขึ้นพื้นฐาน) สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 คำนวณได้ดังนี้

	พันธหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันต้นงวด	12,673,963	253,412,200	12,673,963	253,412,200
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายและเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นในระหว่างงวด	4	70,222,920	4	70,222,920
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักขึ้นพื้นฐาน (เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	12,673,967	323,635,120	12,673,967	323,635,120

## ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด

บริษัท ไม่ได้คำนวณขาดทุนต่อหุ้นปรับลดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ทั้งนี้เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญมีราคาต่ำกว่าราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายสุทธิตศักดิ์ วิจิทยานันตานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 28. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมได้รวม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขคิณฑ์ชำระหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และดอกเบี้ยค้างจ่าย นโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกและการวัดมูลค่าของรายการเหล่านี้ได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุ 3

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ซึ่งให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเป็นผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขคิณฑ์ชำระหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ  กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ  กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

2558 งบการเงินรวม (พันบาท)							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาดอลลาร์	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	60,041	14,623	74,664	0.10 – 0.50
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	50,000	395,155	445,155	2.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินทดรอง	-	-	-	-	14,516	14,516	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	324,229	324,229	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	144,981	-	144,981	0.80 – 2.50
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก	-	30,085	-	-	-	30,085	2
รวม	-	30,085	-	255,022	748,523	1,033,630	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	103,053	103,053	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	120,532	120,532	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	69,001	69,001	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	972	-	972	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผลิตภัณฑ์ชำระ	-	-	-	30,021	-	30,021	7.5 – 7.75
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	2,390	4,030	-	-	-	6,420	4.2 – 6.67
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	171,880	-	171,880	7.5
รวม	2,390	4,030	-	202,873	292,586	501,879	

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายกพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วชิรปิ่นนันทนัท)

บริษัท เอลิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

2557 งบการเงินรวม (พันบาท)							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	มากกว่า		มากกว่า 5 ปี				
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี					
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	572,454	42,015	614,469	0.10 – 0.65
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	320,000	994,064	1,314,064	2.35 – 3.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินทดรอง	-	-	-	-	16,736	16,736	-
เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ	-	-	-	-	19,076	19,076	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	71,473	-	71,473	1.10 – 3.30
รวม	-	-	-	963,927	1,071,891	2,035,818	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	76,675	76,675	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	119,104	119,104	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	37,811	37,811	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	952	-	952	3
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	2,783	5,873	-	-	-	8,656	3.82 – 6.67
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	330,305	-	330,305	6.125 – 8
รวม	2,783	5,873	-	331,257	233,590	573,503	

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธสิริศักดิ์ วิจิทยานันทานนท์)



บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

2558 งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 -5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	2,475	970	3,445	0.375 – 0.50
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	504	504	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินทดรอง	-	-	-	-	375,756	375,756	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย – สุทธิ	-	-	-	-	366,023	366,023	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	172,736	172,736	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	56,839	-	56,839	1 – 2.50
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย – สุทธิ	-	-	-	2,839,750	-	2,839,750	6.75
<b>รวม</b>	-	-	-	2,899,064	915,989	3,815,053	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	223,409	223,409	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	61,935	61,935	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	28,465	28,465	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	972	-	972	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผลิตภัณฑ์ชำระ	-	-	-	30,021	-	30,021	7.75
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	956	1,773	-	-	-	2,729	4.20
<b>รวม</b>	956	1,773	-	30,993	313,809	347,531	

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ Peru กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ Wattana กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วจิยานันทานนท์)



บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

2557 งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	มากกว่า		มากกว่า 5 ปี				
	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี					
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	524,726	10,612	535,338	0.375 – 0.65
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	320,000	994,064	1,314,064	2.35 – 3.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินทดรอง	-	-	-	-	359,450	359,450	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย – สุทธิ	-	-	-	-	285,151	285,151	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	17,092	-	17,092	1.70 – 3.30
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย – สุทธิ	-	-	-	1,915,130	-	1,915,130	6.75
รวม	-	-	-	2,776,948	1,649,277	4,426,225	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	275,639	275,639	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	29,044	29,044	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	13,149	13,149	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	952	-	952	3
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	13,099	-	13,099	8
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	829	2,730	-	-	-	3,559	4.20
รวม	829	2,730	-	14,051	317,832	335,442	

**มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขค้ำประกันหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิทยานันทานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสมเนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

## 29. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- 1) ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
- 2) ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวสูง
- 3) ธุรกิจบริการ
- 4) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการ

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

คณะกรรมการบริษัทสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ในปี 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิย์นันตานนท์)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท					รวม
	ธุรกิจ	ธุรกิจ	ธุรกิจ	ธุรกิจให้เช่า	รายการ	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	บริการ	อสังหาริมทรัพย์	ตัดบัญชี	
	แนวราบ	แนวสูง		และบริการ		
รายได้จากการขายและบริการ	563,618	934,405	71,467	32,765	(154,539)	1,447,716
ต้นทุนขายและบริการ	(554,059)	(676,538)	(92,723)	(37,173)	165,865	(1,194,628)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	9,559	257,867	(21,256)	(4,408)	11,326	253,088
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						12,122
ดอกเบี้ยรับ						8,517
รายได้อื่น						78,263
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย						351,990
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(171,915)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(392,554)
หนี้สงสัยจะสูญ						(13,710)
ขาดทุนจากการ						
ค้อยค่าความนิยม						(202,981)
ขาดทุนจากการ						
ค้อยค่าสิทธิการเช่า						(143,730)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(1,631,743)
ต้นทุนทางการเงิน						(11,661)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้						(2,216,304)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						(510)
ขาดทุนสำหรับปี						(2,216,814)
หมายเหตุ : ธุรกิจ โรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิยิณนทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท					รวม
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจ	ธุรกิจให้เช่า	รายการ	
	แนวราบ	แนวสูง	บริการ	และบริการ	ตัดบัญชี	
รายได้จากการขายและบริการ	1,000,471	529,326	66,565	78,725	(51,187)	1,623,900
ต้นทุนขายและบริการ	(944,514)	(513,605)	(99,638)	(65,908)	37,024	(1,586,641)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	55,957	15,721	(33,073)	12,817	(14,163)	37,259
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						12,814
ดอกเบี้ยรับ						1,309
รายได้อื่น						68,757
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย						120,139
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(132,166)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(355,374)
หนี้สงสัยจะสูญ						(862)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(16)
ต้นทุนทางการเงิน						(5,120)
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้						(373,399)
รายได้ภาษีเงินได้						22,393
ขาดทุนสำหรับปี						(351,006)

หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท					รวม
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจ	ธุรกิจให้เช่า	รายการ	
	แนวราบ	แนวสูง	บริการ	และบริการ	ที่ปันส่วน ไม่ได้	
สินทรัพย์	7,614,763	3,045,341	687,433	167,422	390,496	11,905,455
รายการตัดบัญชี						(5,685,781)
รวม						6,219,674
หนี้สิน	2,573,503	654,963	538,725	217,297	4,138,231	8,122,719
รายการตัดบัญชี						(5,842,275)
รวม						2,280,444
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12,640	11,602	13,475	350	9,837	47,904
รายการปรับมูลค่าสุทธิรวม						5,268
รวม						53,172

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิตศักดิ์ วชิรียนันทานนท์)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท					รวม
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้	
สินทรัพย์	7,635,681	1,659,987	399,563	200,008	1,319,842	11,215,081
รายการตัดบัญชี						(4,266,762)
รวม						6,948,319
หนี้สิน	1,005,439	2,223,684	361,666	213,847	831,601	4,636,237
รายการตัดบัญชี						(3,843,953)
รวม						792,284
ค่าเสื่อมราคา						
และค่าตัดจำหน่าย	11,667	10,747	14,375	-	11,476	48,265
รายการปรับมูลค่าสุทธิธรรม						6,151
รวม						54,416

30. อื่น ๆ

1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 86.81 ล้านบาท และ 29.83 ล้านบาท ตามลำดับ (ส่วนของบริษัท 54.14 ล้านบาท และ 11.50 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท

2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้า และเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 35.56 ล้านบาท และ 47.16 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท กำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้า ดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.68 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วจิยนิรันทนันท)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

2.2) การระดมทุน

- 2.2.1) กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้ายกเลื้อยส่วนใหญ่ ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน
- 2.2.2) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยทางตรงที่ได้รับจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยบริษัท
- 2.2.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีการระดมทุนตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 2,120.60 ล้านบาท และ 359.56 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 805.9 ล้านบาท และ 153.16 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 1,504.9 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 615.6 ล้านบาท (2557 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 278.30 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 81.26 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 546.4 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 259.5 ล้านบาท (2557 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 130.31 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 22.85 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 3,186.1 ล้านบาท และ 807.56 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 1,299.1 ล้านบาท และ 333.97 ล้านบาท ตามลำดับ
- 2.2.4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญา มีระยะเวลาดังแต่ 1 ถึง 6 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	ล้านบาท	
	2558	2557
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	15,674	16,424
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	56,590	68,267
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	97,206	101,494
รวม	169,470	186,185

- 2.2.5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการระดมทุนที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุสัญญา 30 ปี จำนวน 16.42 ล้านบาท และ 16.86 ล้านบาท ตามลำดับ
- 2.2.6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีวงเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ 1,700 ล้านบาท และ 893.05 ล้านบาท ตามลำดับ (ส่วนของบริษัท 1,610.40 ล้านบาท และ 213.46 ล้านบาท ตามลำดับ) ตั้งแต่วันที่สภาผู้กาคัดสินพิพาทษาจนถึงปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว
- 2.2.7) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการระดมทุนตามหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง โดยต้องจ่ายค่าบริการทางเทคนิคจำนวนเงิน 0.12 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
- 2.2.8) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อายุสัญญา 6 ปี 11 เดือนจำนวน 14.41 ล้านบาท กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)



บริษัท เอลิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

31. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- ก) เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทำให้บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง ดังนั้นในเดือนเมษายน 2559 บริษัทได้ดำเนินการขายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาแห่งหนึ่งให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีต้นทุนจำนวนเงิน 373 ล้านบาท และมีมูลค่าขายของโครงการเท่ากับ 586 ล้านบาท (ประกอบด้วย มูลค่าขายตามสัญญาจำนวน 444 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างสุทธิกับเงินมัดจำจากลูกค้าและอื่น ๆ จำนวน 142 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วในเดือนมิถุนายน 2559
- ข) เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทน โดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน ๆ ละ 1.5 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือนตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2559 รวมเป็นเงิน 6.0 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมตัวแทนดังกล่าว

32. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ได้อย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตท เท่ากับ 0.58 เท่า และ 0.13 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 0.49 เท่า และ 0.07 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์)

บริษัท เอลิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

### 33. การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินแทน

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัท เอลิว เอสเตทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมได้ดังนี้

งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนระยะสั้น				
- หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด	-	395,155	-	395,155
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	155,400	155,400
รวม	-	395,155	155,400	550,555
งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนระยะสั้น				
- หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด	-	504	-	504
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	278,172	278,172
รวม	-	504	278,172	278,676

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิศักดิ์ วิจิทยานันทนันท)



บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณ โดยใช้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) และข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล อัตราการเข้าพักหรืออัตราการเช่า อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของรายได้ เป็นต้น

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

#### 34. การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัทได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)		
	ก่อนจัดประเภท	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	955,951	(341,482)	614,469
เงินลงทุนชั่วคราว	994,064	320,000	1,314,064
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	31,015	(14,279)	16,736
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	35,712	35,761	71,473

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		
	ก่อนจัดประเภท	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	849,612	(314,274)	535,338
เงินลงทุนชั่วคราว	994,064	320,000	1,314,064
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	150,041	209,409	359,450
เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - สุทธิ	817,262	(22,663)	794,599
เงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย - สุทธิ	1,896,961	18,169	1,915,130

#### หนี้สิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - บริษัทย่อย	41,161	210,641	251,802
--	--------	---------	---------

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ .....กรรมการ

(นายสุทธิศักดิ์ วิจิทยานันทานนท์)

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

35. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก/ปรับปรุงใหม่ที่ยังไม่ได้ใช้

บริษัทยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก/ปรับปรุงใหม่ที่ยังไม่มีการบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีมีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558)	การรวมธุรกิจ	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	ส่วนงานดำเนินงาน	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินรวม	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	การร่วมการงาน	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	การวัดมูลค่ายุติธรรม	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การนำเสนองบการเงิน	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	สินค้าคงเหลือ	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	งบกระแสเงินสด	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาก่อสร้าง	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	ภาษีเงินได้	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาเช่า	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	รายได้	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2558)	ต้นทุนการกู้ยืม	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2558)	การบัญชีและการรายงาน โครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2558)	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2558)	กำไรต่อหุ้น	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาล	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558)	การตัดค่าของสินทรัพย์	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	2559
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2559

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุทธิตศักดิ์ วจิยนิรันทนันทน์)



บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีมีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีเงินเฟ้อรุนแรง	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2558)	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	2559
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	2559
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน	2559
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2558)	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น	2559
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า	2559
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2558)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา	2559
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	2559

ผู้บริหารคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีมาใช้และถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท

36. การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2559

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายภพ เพชรสุวรรณ)

ลงชื่อ ..... กรรมการ  
(นายสุทธิสศักดิ์ วิจิทยานันทานนท์)

## บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000471
โทรศัพท์	02-648-5555
โทรสาร	02-648-5567
โฮมเพจบริษัท	<a href="http://www.agestate.com">www.agestate.com</a>
ข้อมูลบริษัท ณ 6 มิ.ย 2559	ทุนจดทะเบียน 11,659,181,574 บาท จำนวนหุ้น 23,318,363,148 หุ้น ราคามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 6,337,341,767.50 บาท จำนวนหุ้น 12,674,683,535 หุ้น
นายทะเบียนของบริษัท	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์(แห่งประเทศไทย) 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 เบอร์ติดต่อ 0 2009-9378 โทรสาร 0 2009-9991 <a href="http://www.tsd.co.th">www.tsd.co.th</a>
ผู้สอบบัญชีของบริษัท	นส.วิมลศรี จงอุดมสมบัติ เลขทะเบียน 3889 บริษัท เบเคอร์ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี่ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 175 อาคารสาทรซิตี้ ชั้น21/1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ โทรศัพท์ 02-6795400 โทรสาร 02-6795500 <a href="http://www.bakertillythailand.com">www.bakertillythailand.com</a>
เลขานุการบริษัท	นายอภิรัฐ อินทรชู เบอร์ติดต่อ 02-648-5530



# Blueprinting Your Future