



Blueprinting Your Future

รายงานประจำปี 2559 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

A Q E S T A T E



AQ WELLE
ASOKE • RAMA 9

5 STARS LUXURY RESIDENCE, 18 UNITS, 3 STOREYS + 1 EXTRA BASEMENT,
449 SQM. PRIVATE ELEVATOR.

Blue Printing Your Empire on Rama 9

Blueprinting
Your Future

AQ ESTATE

☎1636



Blueprinting Your Future

“A philosophy of **timeless** yet **functional** design since, our goal is to create things that will stand the test of time, to provide our clients, their great **investment returns**”



AQ ESTATE

GARDEN



อโศก-พระรามแก้ว

ทางเลือกใหม่ของการใช้ชีวิตใจกลาง
อโศก-พระราม 9 ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์
บนคอนโดใจกลางเมือง
สะดวกทุกการเดินทางให้คุณ และ
คนที่คนรักได้ใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ

AQ SHADI

**ชลบุรี - บายพาส**

บ้านสไตล์โมเดิร์นบนทำเลศักยภาพ
รายล้อมไปด้วยต้นไม้ใหญ่
เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก
เพื่อมอบความรู้สึกผ่อนคลายได้เต็มที่
ให้กับผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

AQ ARBOR



ศรัณนครินทร์-เฉลิมพระเกียรติ

บ้านเดี่ยว 3 ชั้น สดหรู สไตล์โมเดิร์น
บนทำเลศักยภาพ ภายในมีสวนกว้างขวาง
ด้วยฟังก์ชัน 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
และห้องเอนกประสงค์ รวมเนื้อที่กว่า
280 ตร.ม. กับค่าต่อการใช้ชีวิต

AQ SHADI



พหลโยธิน - รังสิต

บ้านใหม่สโตนโบว์ตัน บนทำเลศักยภาพ
ออกแบบสำหรับการใช้ชีวิตของคนยุคใหม่
พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก
เพื่อบอกความรู้สึกผ่อนคลายได้เป็นอย่างดี
เพื่อย้ายอาศัยอย่างแท้จริง

GRAND PARK



พหลโยธิน - รังสิต

บ้านในสังคมคุณภาพ ท่ามกลางธรรมชาติ
แห่งเดียวบนถนน พหลโยธิน-รังสิต
ตัวบ้านออกแบบสไตล์
Classic Contemporary Living
ส่งงาน ตอบรับความสำเร็จของชีวิต

AQ VIRAR



ສວນສຍາມ 24

ทาวนโฮม 3 ชั้น ที่มากกว่าทาวนโฮมทั่วไป
โดยคิดและออกแบบในทุกรายละเอียด
ทั้งยังเลือกใช้วัสดุเกรดพรีเมียม
พร้อมให้คุณมีความสุขเป็นส่วนตัวที่มากกว่า
ด้วยจำนวนเพียง 54 ยูนิต

☎1636

[illegible]



AQ ESTATE



โรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว ที่ถูกขนานนามว่าเป็น The Only Boutique Beachfront Suites on Koh Samui คุณจะสัมผัสกับความสวยงาม ของชายหาดแหลมเสียด ที่ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของ เกาะสมุย ตกแต่ง ในคอนเซ็ปต์ Uncommon Luxury จนได้มาซึ่งรีสอร์ทหรูบนแลนด์สเคปที่สวยงาม บริเวณเนินเขา โดยห้องพักจะมีขนาด 120- 260 ตร.ม. พร้อมระเบียงกว้างพิเศษที่เปิดรับวิวได้ถึง 180 องศา ทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก ที่ครบครัน เพื่อบริการความสบายใจที่สุด การันตีได้จากเตียงนอนคิงไซส์ที่มาพร้อมผ้าปูอียิปต์คอตตอน 300 เส้นทอ ส่งคุณเข้านอนฝันดีในทุกค่ำคืน โทร.077 913 888 / www.shasahotels.com



MALIBU
KOH SAMUI
RESORT & BEACH CLUB

รีสอร์ทหรู ที่ตั้งอยู่บน location สุด prime ของเกาะสมุย บนหาดแฉ่ง ห่างจากสนามบินเพียง 10 นาที ห้องพักที่สะดวกสบายตอบสนองการพักผ่อนทุกรูปแบบ พร้อมกิจกรรมกลางแจ้ง ทั้งมานอนอาบแดด อ่านหนังสือชิลๆ ช่วงวันหยุดผ่อนคลายจากความเครียด ห้องพักตกแต่งแนวชาวสะฮาดสไตล์ Mediterranean มาพร้อมห้องอาหารอิตาเลียนชื่อดัง MARZANO PIZZERIA ที่ยกเอาบิซซาลาจากอิตาลีมาอบพิซซ่า กันริมหาดเลยก็ด้วย ยิ่งไปกว่านั้นนอกจากการเดินทางที่สะดวกบนเกาะแล้ว แยกยังเพลิดเพลินกับการช้อปปิ้ง ได้อย่างเต็มที่เพราะห่างจากห้างสรรพสินค้า Central Festival เพียงไม่กี่กิโลจากห้องพักเท่านั้นเอง โทร.077 332 855-9 / www.malibukohsamui.com



โรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว คอนเซ็ปต์ Coloured by Seasons เป็นสถานที่พักผ่อน ที่นำความงดงาม ของเขตสีตามฤดูกาลจากสวนดอกไม้มาบรรณาธิใช้เป็นแนวคิดหลักในการสร้างสรรค์บรรยากาศ โดยที่ทุกองค์ประกอบจะเปลี่ยนไปตามฤดูกาล เพื่อให้แขกของเราได้สัมผัสประสบการณ์ที่แปลกใหม่ในสไตล์ ร่วมสมัยแบบยุโรปประกอบด้วยห้องพักแบบ Superior Garden View , Deluxe Plantation , Deluxe Horizon และ Pool Villa รวม 70 ห้อง ด้วยการออกแบบสไตล์ Modern Rustic แทรกอยู่ในงานออกแบบทุกรายละเอียด ทำให้รู้สึกอบอุ่น ใส่มั่นคงเกินบรรยาย โทร.052 001 400 / www.floracreekchiangmai.com

สารบัญ

	หน้า
สารจากคณะกรรมการบริษัท	1
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	1
3. ปัจจัยความเสี่ยง	1
4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	1
5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	1
6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล	1
7. โครงสร้างการจัดการ	1
8. การกำกับดูแลกิจการ	1
9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	1
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	1
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	1
12. รายการระหว่างกัน	1
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	1
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	1
15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	1
16. รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	1
17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	1
18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	1

สารจากคณะกรรมการบริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ปี 2559 เป็นอีกครั้งที่ถือได้ว่าเป็นช่วงเวลาวิกฤติของบริษัท คณะกรรมการทุกท่านต่างทุ่มเทความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาภาระค่าเสียหายจำนวนประมาณ 10,004 ล้านบาท ที่บริษัทต้องชำระแก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามคำพิพากษาของศาลฎีกา แผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 รายละเอียดตามที่ทุกท่านได้รับทราบแล้ว แม้ว่าการเจรจาไม่สามารถบรรลุผลอย่างชัดเจนได้ แต่ด้วยความร่วมมือของทุกฝ่าย บริษัทสามารถประคองสถานะมาได้จนถึงปัจจุบัน โดยไม่ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินอันเป็นผลกระทบมาจากคำพิพากษาดังกล่าว

โดยแนวทางในการแก้ไขปัญหาหลักคือการเพิ่มทุนของบริษัททั้งจากผู้ถือหุ้นเดิมและนักลงทุนที่มีศักยภาพ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนนี้มาใช้เพื่อชำระค่าเสียหาย ใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่ชะลอไว้ ตลอดจนถึงการลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อสร้างการเติบโตของบริษัทและผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต ดังนั้น คณะกรรมการจึงหวังว่าจะได้รับความสนับสนุนจากทุกท่านด้วยดีและขอขอบคุณทุกท่านที่ร่วมกันแก้ไขปัญหา เพื่อให้บริษัทสามารถผ่านพ้นอุปสรรคต่างๆ ไปได้ด้วยดี

นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ความเป็นมา

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2525 โดยใช้ชื่อเริ่มจัดตั้งว่า “บริษัท เครดิตกฤษฎาการลงทุน จำกัด” โดยบริษัทมีทุนจดทะเบียนเมื่อเริ่มจัดตั้ง 1 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านที่อยู่อาศัย ทำการซื้อขายจัดสรรที่ดิน บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อทางการค้าว่า “กฤษฎานคร”

เมื่อเดือนมกราคม 2527 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท กฤษฎาตามหานคร จำกัด”

บริษัทได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในกลุ่มอุตสาหกรรมและค้าอสังหาริมทรัพย์ มีชื่อย่อหลักทรัพย์ “KMC” โดย เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2534

ในวันที่ 14 มิถุนายน 2536 บริษัทดำเนินการจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท กฤษฎาตามหานคร จำกัด (มหาชน) และดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,050 ล้านบาทเป็น 5,000 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2557 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อจากเดิม เป็น “บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน)” และใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ เป็น “AQ”

ปัจจุบันบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 11,659,181,574.00 บาทชำระเต็มมูลค่าแล้ว 6,337,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และ ที่อยู่อาศัยแนวสูง คือ คอนโดมิเนียมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัท ยังดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

- 1) การซื้อ-ขายที่ดิน เป็นลักษณะการซื้อที่ดินผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ จากนั้นจึงนำมาบริหารและพัฒนาโครงการให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อน แล้วจึงขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย
- 2) การพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนับรวมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน เช่น การจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียม

- (ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด็นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของ โกลเด็นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขาย ที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนโกลเด็น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการได้ นโยมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืม เงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด็นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่นายคณาพรพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะ แบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรส ก่อนทำการขาย ที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับนายคณาพรพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา และความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด็นให้แก่ บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัท ตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงิน กู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของ โกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโยม ว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการ ขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโยมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมา ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่ เจ้าหนี้รายที่เป็นโจทก์ ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดี ล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลาย ตามขั้นตอนต่อไป
- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท เข้าเงื่อนไข ของหนี้ผิวนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและ กรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงิน ในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดง เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงิน ทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่บริษัท ได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำเป็นในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดิน ที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุง โครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระเงินต้นก่อน โดยปัจจุบัน บริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่ จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุม รับทราบว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำเป็นของธนาคารในการ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด็นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอม ความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้ว จึงให้บริษัทร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วย ว่า หากบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือน พฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทใน สัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด็นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับ แจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่ สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำ หนังสือแจ้งให้ดำเนินการ

- (1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่ง หมายเลขดำที่ อ.268/2549 ตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560
- (2) ให้บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำ รงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480.00 บาท ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560

ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตาม กฎหมายทุกคดีต่อไป

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคาร รับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะ สามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้

โดยในขั้นนี้ ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

ทั้งนี้คดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 แดง ธ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100.00 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้แล้วเสร็จแก่โจทก์ ศาลมีนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 27 กรกฎาคม 2560

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 คณะกรรมการของบริษัทมีมติเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเพิ่มทุนกว่า 12,000 ล้านบาท โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทจำเป็นต้องเพิ่มทุนเพื่อนำเงินที่ได้มาแก้ไขปัญหาการชำระค่าเสียหายจำนวน 10,004 ล้านบาทตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง แม้ว่าหนี้ยี้ดังกล่าวบริษัทมีฐานะเป็นหนี้ร่วมและเป็นมูลหนี้เดียวกับที่ธนาคารฟ้องคดีแพ่งต่อบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มูลหนี้รวมประมาณ 20,000 ล้านบาท ทุนทรัพย์ 10,274 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้น 8,369 ล้านบาทซึ่งมีที่ดิน 4,300 ไร่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด้นฯ เป็นหลักประกัน) ในส่วนคดีนี้ ศาลยังไม่ได้มีคำพิพากษา อยู่ระหว่างพิจารณาดีของศาลชั้นต้น ทำให้ที่ดินส่วนนี้ติดเป็นหลักประกันคดีแพ่งอยู่ สำหรับเรื่องการบังคับคดีธนาคารเท่านั้นที่เป็นผู้มีสิทธิเลือกที่จะบังคับจากหลักประกันที่ติดจำนองนั้นก่อน หรือบังคับจากจำเลยในคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาฯ ซึ่งหากบริษัทไม่ติดต่อและตกลงที่จะชำระหนี้ ธนาคารมีโอกาสที่จะเลือกบังคับชำระหนี้จากบริษัทตามคำพิพากษาศาลฎีกาฯ ก่อนที่จะบังคับจากหลักประกันที่อยู่กับธนาคาร เนื่องจากปัจจุบันคดีแพ่งยังไม่ได้ตัดสิน ซึ่งโดยข้อกฎหมายแล้ว ธนาคารมีสิทธิที่จะบังคับจากทรัพย์สินของบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาแล้ว แต่เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อบุคคลในวงกว้าง ด้วยเหตุนี้ธนาคารจึงกรุณายังไม่ดำเนินการกับทรัพย์สินใดๆของบริษัทจนถึงปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทยังไม่ดำเนินการใดๆหรือยังไม่มีแนวทางที่จะแก้ไขปัญหาหนี้ยี้ดังกล่าวอย่างชัดเจนให้แก่ธนาคารภายในเดือน มิถุนายน 2560 ตามหนังสือธนาคารลงวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารจะดำเนินการตามกฎหมาย บริษัทอาจถูกบังคับยึดทรัพย์ได้ ซึ่งเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดผลเสียอย่างร้ายแรงกับบริษัทเป็นอย่างมาก ทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่กำลังขายอยู่ในปัจจุบันก็ต้องหยุดชะงัก การขาดความเชื่อมั่นของลูกค้า ปัญหาขาดสภาพคล่อง ตลอดจนปัญหาต่างๆที่จะเกิดขึ้นอีกมากมาย และถึงแม้ว่าจะถูกยึดทรัพย์ทั้งหมดออกขายทอดตลาดแล้ว ก็ยังไม่ได้จำนวนเงินที่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มียอดสินทรัพย์จำนวน 5,337.13 ล้านบาท แม้ถูกบังคับขายก็คงไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาฯได้ และหากเกิดเหตุการณ์นี้ขึ้น บริษัทย่อมต้องเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการหรือล้มละลาย ซึ่งย่อมทำให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเสียหาย แต่หากบริษัทสามารถเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ได้บริษัทและธนาคารอาจร่วมกันเจรจาไกล่เกลี่ยรวมหนี้คดีแพ่งและคดีอาญาซึ่งอาจทำให้บริษัทได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ ธนาคารจะพิจารณาให้บริษัทวางแผนการชำระและอาจอนุญาต

ให้นำที่ดินหลักประกันออกขายได้ และหากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือพอ บริษัทยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นดีขึ้นตามลำดับ

ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

	ล้านบาท
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	122.22
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800)
ประมาณการค่าเสียหาย - สุทธิ	4,686.70

* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีราคาประเมินจำนวน 11,600 ล้านบาท และมีมูลค่าบังคับขายสุทธิจำนวน 5,800 ล้านบาท (ในงบการเงินปี 2558 ราคาประเมินที่ดินหลักประกันและมูลค่าบังคับขายสุทธิ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 จำนวนเงิน 12,749 ล้านบาท และ 8,924 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

การดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาและความสามารถในการเพิ่มทุนของบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร ปัจจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็นความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือจำนวนเงินและการจัดประเภทหนี้สินซึ่งอาจจำเป็นถ้าบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

1.3 เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

วิสัยทัศน์

บริษัทฯ จะไม่เพียงแต่สร้างสรรคพัฒนาโครงการหรืออาคารบ้านเรือนเท่านั้น หากแต่มุ่งที่จะสร้างสรรคพัฒนาอนาคตของผู้บริโภค บริษัทเชื่อในปรัชญาของการผสมผสานระหว่างกรอบแบบที่สวยงามและประโยชน์

ใช้สอย เพื่อให้ได้สินค้าที่ยืนหยัดต่อการเวลา เพื่อประโยชน์และผลตอบแทนสูงสุดของผู้บริโภค ทั้งนี้ในการที่บริษัท ฯ จะบรรลุจุดมุ่งหมาย จำต้องดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องด้วยกฎหมาย หลักจริยธรรม และ ความซื่อตรงต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

พันธกิจ

- ☐ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตอบรับความต้องการของตลาดในปัจจุบันรวมถึงอนาคต
- ☐ เป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ☐ ให้บริหารการบริการที่ดีเยี่ยมและแตกต่าง ทั้งต่อลูกค้าบุคคลและองค์กร

1.4 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1.4.1 การเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้นและการออกหลักทรัพย์

ปี 2557

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

ปี 2558

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติดังนี้

- ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 8,160.22 ล้านบาท (16,320.44 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) เป็น 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท)
- ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจำนวน 3,549.63 ล้านบาท จากเดิม 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน 11,659.18 ล้านบาท (23,318.36 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 7,099.26 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท
- ค) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้
 - ☐ จัดสรรแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
 - ☐ จัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 99.26 ล้านหุ้นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (AQ-W2 จำนวน 25.77 ล้านหุ้น และ AQ-W3 จำนวน 73.48 ล้านหุ้น)

- จัดสรรจำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนในคราวเดียวกันให้แก่พนักงานลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด แต่ราคาที่ไม่เสนอขายต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 บาท ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาจัดสรร

- 15 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 8,614 หุ้นโดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,336,985,976.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,673,971,953 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
- 6 มิถุนายน 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 711,582 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,337,341,767.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,674,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

ปี 2560

ตามที่บริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนอีกประมาณ 2,000 ล้านบาท เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ และเพื่อนำไปลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เนื่องจากที่ผ่านมา บริษัทมีข้อจำกัดในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นผลโดยตรงจากคำพิพากษาดังกล่าว ทำให้บริษัทไม่มีเงินทุนเพียงพอที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ และขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคตได้ ซึ่งความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนทั้ง 2 ส่วนดังกล่าว มีจำนวนสูงถึง 12,004.47 ล้านบาท เพื่อการนี้คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแนวทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนต่างๆ ซึ่งภายหลังจากที่ได้พิจารณาแล้ว คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า แนวทางเดียวที่บริษัทจะสามารถระดมเงินทุนจำนวนมากได้ในปัจจุบันมีเพียงแนวทางเดียว คือ การเพิ่มทุนของบริษัท

อนึ่งการเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อระดมเงินทุนกว่า 12,004.47 ล้านบาทนั้น จะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนมาก ดังนั้นในการพิจารณาแนวทางการเพิ่มทุนของบริษัท คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าควรจะใช้วิธีการเพิ่มทุนร่วมกันสองแบบคือ การเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) และการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) อย่างไรก็ตามการเรียงลำดับก่อนหลังของการเพิ่มทุนทั้ง สองวิธี จะมีข้อดีข้อเสียและก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นในรูปแบบที่แตกต่างกัน

- 26 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2560 ได้มีมติอนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ในวันศุกร์ที่ 30 มิถุนายน 2560 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ห้องจตุรทิศ ชั้น 3 เลขที่ 92 ซอยแสงแจ่ม ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โดยกำหนดระเบียบวาระการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติแนวทางการเพิ่มทุนของบริษัท
- 4.1 พิจารณานุมัติแนวทางการเพิ่มทุน **แบบที่ 1** คือ การเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
- 4.2 พิจารณานุมัติแนวทางการเพิ่มทุน **แบบที่ 2** คือ การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering)
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุน **แบบที่ 1** คือ การเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยมีรายละเอียดของวาระที่เกี่ยวข้องดังนี้
- 5.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 146,918,670,884 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 293,837,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยภายหลังการเพิ่มทุนแล้ว บริษัทจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 153,256,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 306,512,025,303 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.50 บาท
- 5.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- 5.3 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 68,837,341,768 หน่วย
- 5.4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 293,837,341,768 หุ้น ดังนี้
- ☐ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 125,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม
 - ☐ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 68,837,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริการรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ หุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (AQ-W4)

- ☐ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติแนวทางการเพิ่มทุน **แบบที่ 2** คือ การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) โดยมีรายละเอียดของวาระที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 6.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 140,668,670,884 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยภายหลังการเพิ่มทุนแล้ว บริษัทจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- 6.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- 6.3 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย
- 6.4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 281,337,341,768 หุ้น ดังนี้
 - ☐ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
 - ☐ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ หุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (AQ-W4)
 - ☐ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 125,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้เนื่องจากวาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 เป็นวาระที่มีคณะกรรมการบริษัทเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกแนวทางการเพิ่มทุน ซึ่งหากวาระใดได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยมากกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ให้ถือว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติเห็นด้วยในวาระนั้น ทั้งนี้หากวาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 ได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยมากกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนทั้งสองวาระ ก็ให้

นำคะแนนเสียงที่เห็นด้วยของทั้งสองวาระมาเปรียบเทียบกัน หากคะแนนเสียงเห็นด้วยของวาระใดมากกว่า ก็ให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เลือกแนวทางการเพิ่มทุนตามวาระนั้น

อนึ่งหากคะแนนเสียงที่เห็นด้วยของทั้งสองวาระเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 ได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยไม่มากกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน จะถือว่าวาระการเพิ่มทุนของบริษัทตามวาระที่ 5 และวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อนึ่งกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติเลือกการเพิ่มทุนตามวาระที่ 4.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทตามวาระที่ 5 ต่อไปโดยจะไม่มีพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทตามวาระที่ 6 ทั้งนี้กรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติเลือกการเพิ่มทุนตามวาระที่ 4.2 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทตามวาระที่ 6 ต่อไปโดยจะไม่มีพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทตามวาระที่ 5

1.4.2 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น

ปี 2558

23 พ.ย. - 8 ธ.ค. 2558 พลตำรวจเอกสมยศ พุ่มพันธุ์ม่วง ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ทำการจำหน่ายหุ้นจำนวน 1,500 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 11.85 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ให้แก่บุคคลที่มีรายชื่อตามรายงานดังนี้

วันที่	จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	ชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
23/11/2558	500	นายกำพล วีระเทพสุภรณ์	3.95
8/12/2558	500	นางสาวชมกมล พุ่มพันธุ์ม่วง	3.95
8/12/2558	500	นายรชต พุ่มพันธุ์ม่วง	3.95
รวม	1,500	-	11.85

ภายหลังการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวข้างต้น พลตำรวจเอกสมยศ พุ่มพันธุ์ม่วงถือหุ้นจำนวน 500 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.95 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด การจำหน่ายหุ้นของพลตำรวจเอกสมยศ พุ่มพันธุ์ม่วง ดังกล่าวมิได้ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอำนาจการควบคุมของบริษัทฯ

1.4.3 การพัฒนาที่สำคัญ

ปี 2557

24 เมษายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2557 อนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทและยกเลิกตราสำคัญของบริษัทจากเดิม **“บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)”** เป็น **“บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)”** ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2557

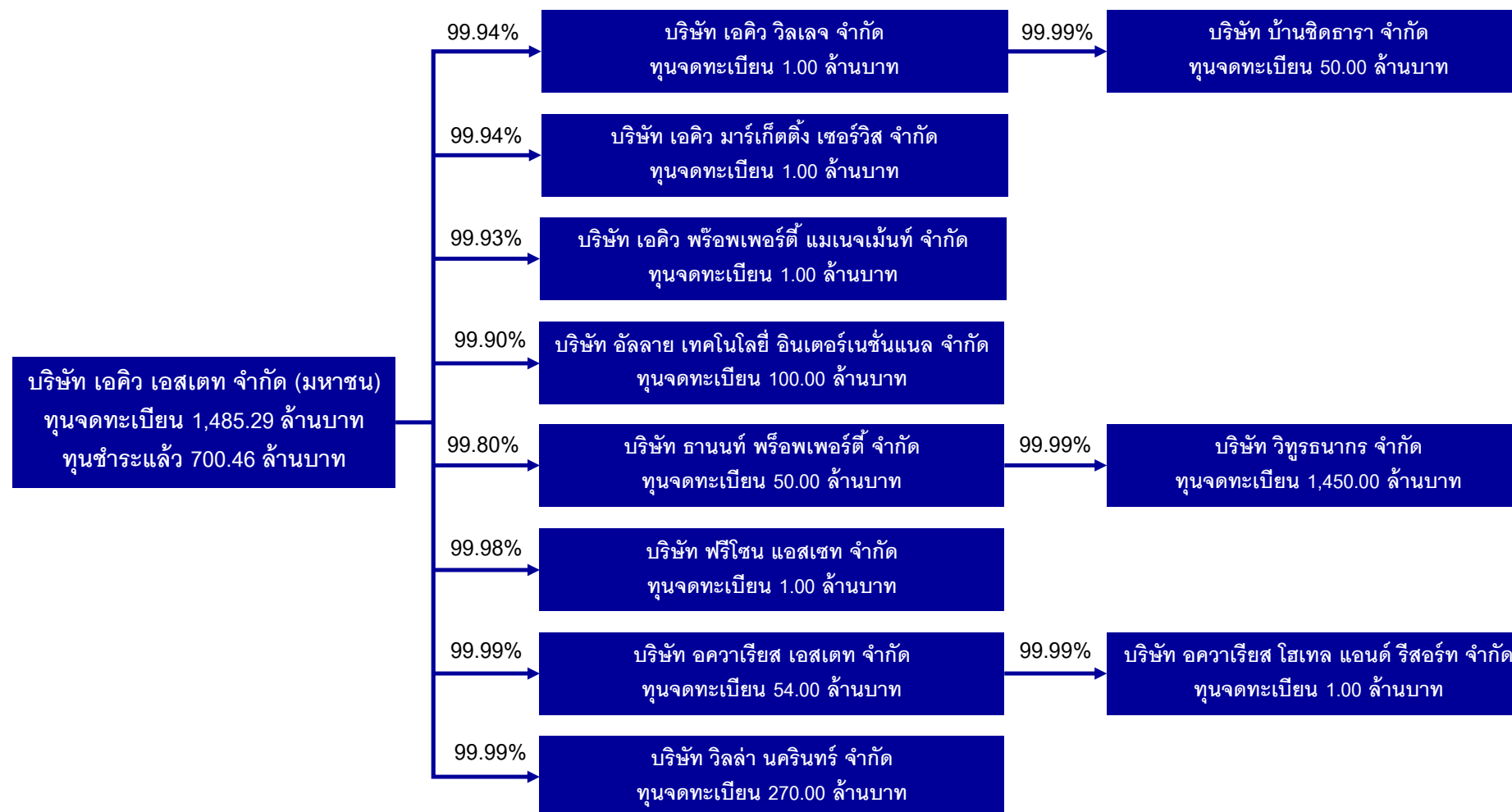
26 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติ การเข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 2.70 ล้านหุ้น เป็นจำนวนประมาณ 170 ล้านบาท ราคาประมาณหุ้นละ 62.96 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัทตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตรา ร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of goods sold) และค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้ จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่โครงการจบโดยสมบูรณ์ โดยไม่เกิน 30 เดือนนับจากวันทำสัญญา โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้น จำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวมจำนวน 50.45 ล้านบาท บริษัท ดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ โดยมีบริษัทย่อยในกลุ่มรวมทั้งสิ้น 11 บริษัท บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยตรง 8 บริษัท และทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย 3 บริษัท ทั้งนี้ลักษณะการประกอบธุรกิจบริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย และสัดส่วนการ ถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย สามารถสรุปได้ดังแผนภาพ และ ตาราง ดังต่อไปนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



รายชื่อบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
บริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.94	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	99.94	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	99.93	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ค้าส่งหริมทรัพย์	99.90	100.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหริมทรัพย์	99.80	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	99.98	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	54.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหริมทรัพย์	99.99	270.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิทูรณาร จำกัด	ค้าส่งหริมทรัพย์	99.99	1,450.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.99	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)

การแบ่งงานของบริษัทในกลุ่ม

- ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า, ขายคอนโดมิเนียม และบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการภายใต้เครื่องหมายการค้า “เอคว เอสเตท” สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้น ลูกค้าอาจว่าจ้างผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านเอง ทั้งนี้ บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด (“เอคว มาร์เก็ตติ้ง”) เป็นผู้ดำเนินการบริหารการขายให้กับโครงการของบริษัทโดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3 ของมูลค่าสัญญา
- ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์ บริษัทใหญ่ “เอคว” บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“อัลลาย เทคโนโลยี”) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้”) บริษัท อควาเรียส เอสเตท

จำกัด(“ อควาเรียส “) บริษัท วิทูร ธารนกร จำกัด(“วิทูร”) และบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด(“วิลล่า”) ดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า , ขายคอนโดมิเนียม สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้นบริษัทปลูกสร้างบ้านเอง โดยมี เอคิว มาร์เก็ตติ้งเป็นผู้ดำเนินการบริหารการขาย โดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3-5 จากมูลค่าสัญญา

3. ธุรกิจอื่น ธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัท ดำเนินการโดยบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

- 3.1 ธุรกิจรับบริหารการขายให้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรร และ คอนโดมิเนียม ดำเนินการโดย บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด และบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
- 3.2 ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท ดำเนินการโดย บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด และ บริษัท อควาเรียส ไฮเทิล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด(ปัจจุบันบริษัทบ้านชิดธารา ยังไม่ได้ดำเนินการ)
- 3.3 ธุรกิจบริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และ บริหารงานสาธารณูปโภค ดำเนินการโดย บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 3.4 ธุรกิจให้เช่าสถานที่เก็บสินค้า ดำเนินการโดย บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
- 3.5 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ดำเนินการโดย บริษัท วิทูรธารนกร จำกัด
- 3.6 ธุรกิจที่ปรึกษา ดำเนินการโดย บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด

1.6 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2557 - ปี 2559 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ อัสล่าย เทคโนโลยี วิทูรธนากร อควาเรียส เอสเตทฯ วิลล่า นครินทร์	99.80 99.90 99.99 99.99 99.99	1,088.37	86.46	1,343.48	86.87	1,018.61	59.68
รายได้จากกิจการโรงแรม	เอคิว วิลเลจ อควาเรียส โฮเทลฯ บ้านชิดธารา	99.94 99.99 99.99	75.3	5.98	74.85	4.84	125.98	7.38
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ฯ ฟรีโซน แอสเซท	99.93 99.98	13.99	1.11	13.65	0.88	19.31	1.13
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	เอคิว เอสเตท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส อควาเรียส เอสเตท	- 99.94 99.99	0.32	0.03	15.73	1.02	-	-
รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	-	-	460.00	26.95
รวมรายได้จากการขายและบริการ	-	-	1,177.98	93.58	1,447.72	93.61	1,623.90	95.14
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	เอคิว เอสเตท	-	13.51	1.07	12.12	0.78	12.81	0.75
ดอกเบี้ยรับ	เอคิว เอสเตท	-	3.42	0.27	8.52	0.55	1.31	0.08
รายได้อื่น	เอคิว เอสเตท	-	63.93	5.08	78.26	5.06	68.76	4.03
รวมรายได้	-	-	1,258.84	100.00	1,546.62	100.00	1,706.78	100.00

2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และ ที่อยู่อาศัยแนวสูง คือ คอนโดมิเนียมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัท ยังดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

- 1) การซื้อ-ขายที่ดิน เป็นลักษณะการซื้อที่ดินผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ จากนั้นจึงนำมาบริหารและพัฒนาโครงการให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อน แล้วจึงขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย

- 2) การพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนับรวมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน เช่น การจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียม
- 3) การรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท โดยทำการว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อย ภายใต้การควบคุมดูแลของเจ้าหน้าที่ของบริษัท
- 4) การรับบริหารการขาย รับบริหารการขายให้กับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายได้จากการบริหารการขายตามสัดส่วนยอดขาย
- 5) การดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท
- 6) การดำเนินธุรกิจให้เช่าสถานที่เก็บสินค้า

บริษัท และกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ได้แก่ ฐานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ / อัลลาย เทคโนโลยี / วิทยุธนาคาร/ อควาเรียสเอสเตท / วิลล่านครินทร์ ฯ (“กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”) ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริการที่บริษัทและกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทให้กับลูกค้านั้น ครอบคลุมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน ทั้งนี้ลักษณะรูปแบบของบ้านและโครงการ จะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับทำเล สถานที่ และลักษณะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการพัฒนาที่ดินโดยการจัดหาและรวบรวมที่ดินให้เป็นผืนใหญ่ แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ ตลอดจนพัฒนาให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อนขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย ซึ่งงานพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการในเบื้องต้นนั้น ได้แก่ งานถมดินแปลงที่ดินและแนวถนน งานบดอัดลูกรังและหินคลุกถนน งานถนนคอนกรีต งานวางคันหินและทางเท้า งานไฟฟ้า (ปักเสา/พาดสาย) งานตกแต่งภูมิทัศน์, งานขุดลอก/ขุดสระและสระว่ายน้ำ เป็นต้น

สำหรับงานด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น ปัจจุบัน บริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละบริษัท เป็นผู้ดูแลงานด้านดังกล่าวของโครงการ เว้นแต่งานบริหารสโมสรและสระว่ายน้ำ จะเปิดให้บริษัทอื่นเช่าและบริหารงาน เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการ อย่างไรก็ตาม วันที่ 6 มิถุนายน 2545 กระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงว่าด้วยการขจัดระเบียบการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมกิจการ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 (ร.ก.2545/46ก/17/17 มิถุนายน 2545) ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวมีผลให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีความสมบูรณ์มากขึ้น ทั้งนี้ พระราชบัญญัติดังกล่าวได้ระบุว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้จัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปดูแลรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด หรือได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการใด ๆ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ โอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรรตามกฎกระทรวงนั้นจะช่วยลดภาระของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลสาธารณูปโภคและ
บริการสาธารณะ

อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	เจ้าของโครงการ	ทำเล	ประเภทสินค้าที่มีในโครงการ
กฤษดา มารีน่า (โครงการ 27)	บริษัท	ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ทางเข้า วัดไร่ขิง	บ้านพร้อมที่ดิน - ที่ดินเปล่า
กฤษดาซิตีเลคแอนด์พาร์ค (โครงการ 30)	บริษัท	ถนนเทพารักษ์ กม.16ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	บ้านพร้อมที่ดิน-ที่ดินเปล่า
The Kris 6	บจก.ธานนท์ฯ	ต.ห้วยขวาง อ.ห้วยขวาง	อาคารชุด 8 ชั้น 170 ยูนิต
The Kris 7	บริษัท	ต.ห้วยขวาง อ.ห้วยขวาง	อาคารชุด 8 ชั้น 178 ยูนิต
กฤษดา ลากูน (โครงการ 41)	บจก.ธานนท์ฯ	ถนน พระราม 5 แขวงคูเวียง อ. บางกรวย จ.นนทบุรี	บ้านพร้อมที่ดิน
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42)	อัลลาย	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลอง หนึ่ง อ.คลองหลวงปทุมธานี	บ้านพร้อมที่ดิน
เอคิว เซติ	อัลลาย	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลอง หนึ่ง อ.คลองหลวงปทุมธานี	บ้านแฝด 2 ชั้น 86 ยูนิต
โครงการ 49	บริษัท/ธานนท์	ปิ่นเกล้า-พุทธมณฑลสาย 3	ที่ดินเปล่า และบ้านพร้อมที่ดิน
การ์เด้น พระราม 9	วิทูรณาการ	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	อาคารชุด 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร
เอสเตท รัตนานิเบศร์	อควาเรียส เอสเตท	ถนนรัตนานิเบศร์	อาคารชุด 36 ชั้น จำนวน 475 ยูนิต
โครงการ 15 Gate	อควาเรียสเอสเตท	ถนนโยธินพัฒนา แยกซอยโยธิน พัฒนา 11 คลองจั่น กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 15 หลัง
รังสิต บีช พาร์ค	บริษัท	ถนนพหลโยธิน รังสิต	บ้านเดี่ยว 498 หลัง
เอคิว วิว้า	วิลล่านครินทร์	สวนสยาม 24	ทาวน์เฮาส์ 54 หลัง
โครงการภูริศาลา	บริษัท / อัลลาย	อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต	บ้านเดี่ยว 18 แปลง
เอคิว เซติ - ชลบุรี - บายพาส	บริษัท	อำเภอเมือง จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว 262 แปลง
เอคิว อาเรีย* ขายทั้งโครงการ มิ.ย.59	บริษัท	ถนนเพชรบุรี	คอนโดมิเนียม 315 ยูนิต
เอคิว อาร์เบอร์	บริษัท	สวนหลวง ร9 -พัฒนาการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น 114 ยูนิต
โครงการ ซาซ่า รีสอร์ท แอนด์ เรสซิเดนซ์ เกาะสมุย	อควาเรียส	อาคารคาซ่า เวล่า ไฮเดิล คอนโดมิเนียม ถนนแหลมเสด็จ ต.มะเร็ต อ.เกาะสมุยจ.สุราษฎร์	วิลล่าและมีห้องสวีท 32 ห้อง (โรงแรมระดับ 5 ดาว)
โครงการกฤษดาซอย เชียงใหม่ (Renovation in Progress)	บริษัท	เส้นทางสะเมิง ห่างจากอุทยาน ล้านนา	รีสอร์ทจำนวน 60 ห้อง
มาลีบู(Renovation in Progress)	อควาเรียส	ภูเก็ต	รีสอร์ท 32 ห้อง
เอลิก(ALIXE)	เอคิว เวลเลจ	ซอยศูนย์วิจัย	คอนโดมิเนียม และ โรงแรม

ความคืบหน้าโครงการในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ปีที่เริ่ม	สถานะ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สินค้าเพื่อขาย		มูลค่าล้านบาท (1)	ยอดขายสะสม		ยอดขายปี 2559		มูลค่าเงินลงทุนในโครงการ (ล้านบาท) (4)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายของสินค้าที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออน ณ. 31 ธค.57 (ล้านบาท)	
					จำนวนหน่วย	พื้นที่ (ตารางวา)		มูลค่าล้านบาท (2)	ร้อยละของมูลค่าสินค้าที่มีเพื่อขาย (3)=(2)/(1)*100	จำนวนหน่วย	มูลค่าสินค้า (ล้านบาท)		เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ล้านบาท) (5)	ร้อยละของงานที่เสร็จ (6)=(5)/(4)*100		
กฤษฎาธอฮัลฟาร์ค (โครงการ 19)3	บริษัท	2536	ยังเปิดจำหน่าย	34	127	14,171	310.64	238.07	76.64			147.00	147.00	100.00%		
ชานนท์กยสฬวิวแอนดส์สปอร์ตคลับ(ค.25)	บริษัท	2549	ยังเปิดจำหน่าย	17	58	5,926	267.34	151.03	56.49			100.51	100.51	100.00%		
กฤษฎาตามารีน่า (โครงการ 27) 3	บริษัท	2538	ยังเปิดจำหน่าย	134	206	28,085	905.88	548.42	60.54			811.66	706.31	87.02%		
กฤษฎาซิติเด้เคแอนดส์พาร์ค (โครงการ 30) 3	บริษัท	2538	ยังเปิดจำหน่าย	559	1189	172,225	3,348.07	1,035.80	30.94			2,820.00	2,756.00	97.73%		
รังสิต-พหลโยธิน โครงการ.35	บริษัท	2557	ยังไม่เปิดจำหน่าย	82.2.77	498	33,077	1,785.63					1,540.19	413.59	26.85%		
กฤษฎดา ลากูน(โครงการ 41)	ชานนท์	2547	ยังเปิดจำหน่าย	69	166	17,626	695.11	692.38	99.61		10	67.27	750.75	750.75	100.00%	
กฤษฎดา แกรนด์ พาร์ค(โครงการ 42)1. 2	อัสลายฯ	2547	ยังเปิดจำหน่าย	65.0.48	224	22,319	1,625.28	1,475.13	90.76		31	154.49	1,140.72	1,137.22	99.69%	
กฤษฎดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42) 3	อัสลายฯ	2557	ยังเปิดจำหน่าย	15.0.48.62	86	3,210	355.90	26.83	7.54		6	26.63	302.43	149.94	49.58%	26.63
กฤษฎดาเพรสทีจ โครงการ.49	บริษัท	2553	ยังเปิดจำหน่าย	3	23	1,231	46.33	22.00	47.49		2	7.54	18.94	18.94	100.00%	
โครงการรังสิต บีช พาร์ค โครงการ.50	บริษัท	2553	ยังเปิดจำหน่าย	7	32	2,934	249.11	76.46	30.69		5	44.84	176.42	175.35	99.39%	
ภูริศาลา ภูเก็ต Project 51	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	11.3-22	18	2,163	330.33	0	-			259.87	123.57	47.53%		
ชลบุรี บายพาส Project 52	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	48.0.36.8	262	19,237	978	0	-		10	57.95	835.17	310.82	37.22%	57.95
โครงการสวสสยาม	บริษัท	2557	ยังไม่เปิดจำหน่าย	5.3-86	54	2,386	306.21	0	-			242.32	141.26	58.29%		
โครงการ ARBOR ถนนเฉลิมพระเกียรติ	วิลล่า	2558	ยังไม่เปิดจำหน่าย	28-0-2	114	7,061	989.84					896.40	531.21	59.26%		
15 Gate	อควาเรียส	2557	ยังเปิดจำหน่าย	3-175.2	15	903.3	334.00	289.00	86.53		2	59	269.12	269.12	100.00%	

ຍកເລີក

2.3 การตลาดและการแข่งขัน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานไว้ว่า ภาวะปัจจัยแวดล้อมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 มีทั้งปัจจัยหนุนและความเสี่ยงควบคู่กันไป โดยในด้านการซื้อขายที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้นจากแรงหนุนของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลได้ออกมาเมื่อเดือนตุลาคม ปี 2558 ซึ่งมาตรการที่ยังมีผลต่อเนื่องมาในปี 2559 ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดทะเบียนการจำนองที่อยู่อาศัยให้เหลือประเภทละร้อยละ 0.01 ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2559 และมาตรการทางภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกเพื่อการอยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะต้องซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยภายในวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559

ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 ซึ่งเป็นช่วงสุดท้ายของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ บรรยากาศตลาดอสังหาริมทรัพย์ทยอยกลับมาดีขึ้นอีกครั้งจากการที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงจะเร่งทำการตลาดกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้ตัดสินใจเร็วขึ้น

สำหรับบรรยากาศการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2559 นี้ อาจกล่าวได้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยขณะนี้กำลังอยู่ในช่วงของการปรับสมดุล โดยมองว่าการลงทุนในช่วงต้นปียังคงเป็นไปอย่างระมัดระวัง ผู้ประกอบการยังให้น้ำหนักในการทำตลาดระบายที่อยู่อาศัยรอขาย ซึ่งน่าจะเป็นผลดีต่อจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายในตลาด และหากภาวะตลาดกลับมาทยอยดีขึ้น การลงทุนโครงการใหม่น่าจะทยอยปรับตัวดีขึ้นตามมา

จากภาวะชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 ที่ผ่านมา เป็นเหตุให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ปรับโครงสร้างโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างกลับมาทำการตลาดใหม่ ในขณะเดียวกัน ก็ชะลอเปิดตัวที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ สถานการณ์ดังกล่าว น่าจะส่งผลให้เกิดการปรับตัวสู่สมดุลระหว่างจำนวนและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังต้องรักษาระดับอัตราการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ดังนั้น ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงยังคงวางแผนเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อก่อให้เกิดการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องในระยะต่อไป

ปี 2560 เป็นปีที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญความท้าทายในการขายโครงการที่อยู่อาศัย โดยอัตราดอกเบี้ยในปี 2560 ที่คาดการณ์ว่าน่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ยังสะท้อนถึงข้อจำกัดด้านความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่กำลังผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัย อีกทั้งผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณารูปแบบการจัดโปรโมชั่นใหม่ๆ จากที่แต่เดิมนิยมร่วมมือกับสถาบันการเงิน นำเสนอโปรโมชั่นด้านอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ หรืออัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0 ในช่วงเวลาจำกัด สถานการณ์ดังกล่าว เป็นปัจจัยกดดันการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2560 โดยคาดว่า น่าจะส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ สิ้นปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 4-8 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559

โดยในปี 2560 ที่แนวโน้มการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรุนแรงมากขึ้น ในภาวะที่มีความท้าทายจากกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่อาจยังไม่สามารถฟื้นตัวได้มากนัก ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และกลุ่มทุนรายใหญ่ ใช้ข้อได้เปรียบที่มีอยู่ต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่นๆ ยกตัวอย่างเช่น การรับจ้างบริหารโครงการที่อยู่อาศัย การพัฒนาโครงการรูปแบบ Mixed-use Project เพื่อกระจายการสร้างรายได้ในรูปแบบอื่นๆ เช่น ค่ารับจ้างบริหารโครงการ ค่าเช่าพื้นที่ เป็นต้น สำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลางเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ด้วยการร่วมทุนเป็นพันธมิตรกับผู้ประกอบการชาวต่างชาติ

เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2559	เพิ่มขึ้น %	2558	เพิ่มขึ้น %	2557	เพิ่มขึ้น %	2556
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ล้านบาท) 1/	N/A	-	16,154.49	(16.65)	19,381.67	(4.15)	20,221.81
<input type="checkbox"/> ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 2/	N/A	-	16,139.08	(16.73)	19,381.67	(4.15)	20,221.81
<input type="checkbox"/> ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 3/	N/A	-	15.42	-	-	-	-
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ (ล้านบาท) 4/	N/A	-	961,149.24	(0.82)	969,083.68	(4.15)	1,011,090.53
<input type="checkbox"/> ภาคกลาง	N/A	-	N/A	-	612,343.39	(2.54)	628,321.81
<input type="checkbox"/> ภาคตะวันออก	N/A	-	N/A	-	116,813.32	(9.00)	128,359.36
<input type="checkbox"/> ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	N/A	-	N/A	-	87,010.12	(3.95)	90,584.52
<input type="checkbox"/> ภาคเหนือ	N/A	-	N/A	-	81,191.76	(11.20)	91,434.18
<input type="checkbox"/> ภาคใต้	N/A	-	N/A	-	71,725.10	(0.92)	72,390.66
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย) 5/	87,570.00	(6.89)	94,052.00	(12.60)	107,615.00	8.46	99,217.00
<input type="checkbox"/> เพื่อที่อยู่อาศัย	79,194.00	(7.86)	85,953.00	(8.65)	94,091.00	11.98	84,023.00
<input type="checkbox"/> เพื่อการพาณิชย์กรรม	5,726.00	30.20	4,398.00	(37.46)	7,032.00	(12.81)	8,065.00
<input type="checkbox"/> ที่ดินเปล่า	2,450.00	(32.84)	3,648.00	(43.55)	6,462.00	8.75	5,942.00
<input type="checkbox"/> อื่น ๆ	200.00	277.36	53.00	76.67	30.00	(97.47)	1,187.00
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย)	87,570.00	(6.89)	94,052.00	(12.60)	107,615.00	8.46	99,217.00
<input type="checkbox"/> กรุงเทพมหานคร	14,796.00	(29.12)	20,875.00	27.43	16,381.00	(19.09)	20,247.00
<input type="checkbox"/> จังหวัดอื่น ๆ	72,774.00	(0.55)	73,177.00	(19.79)	91,234.00	15.53	78,970.00
พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร) 6/	19,605.22	(5.43)	20,731.47	(11.39)	23,395.58	(2.77)	24,063.28
<input type="checkbox"/> กรุงเทพมหานคร	12,089.29	(2.32)	12,376.11	(10.45)	13,820.65	(2.70)	14,204.70
- สำนักงานเขตใน กทม.	8,124.40	(3.87)	8,451.67	(13.26)	9,743.76	3.77	9,389.93
- แบบ อ. 1	732.36	133.97	313.02	6.58	293.70	(75.04)	1,176.71
- แบบ 39 ทวิ	3,232.53	(10.49)	3,611.41	(4.54)	3,783.19	3.99	3,638.06
<input type="checkbox"/> จังหวัดอื่น ๆ	7,515.92	(10.05)	8,355.37	(12.74)	9,574.93	(2.88)	9,858.57
การขออนุญาตทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	113,395.00	(3.58)	117,600.00	8.71	108,175.00	5.85	102,200.00
<input type="checkbox"/> กรุงเทพมหานคร	41,859.00	1.63	41,186.00	(6.84)	44,208.00	(12.64)	50,602.00
<input type="checkbox"/> จังหวัดอื่น ๆ	71,536.00	(6.38)	76,414.00	19.46	63,967.00	23.97	51,598.00
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หน่วย)	124,586.00	0.61	123,830.00	(7.20)	133,439.00	0.86	132,302.00
<input type="checkbox"/> บ้านจัดสรร	31,768.00	(6.09)	33,827.00	(0.32)	33,935.00	(9.69)	37,577.00
<input type="checkbox"/> แฟลตและอาคารชุด 7/	70,914.00	4.86	67,628.00	(9.90)	75,058.00	5.06	71,440.00
<input type="checkbox"/> ปลูกสร้างเอง	21,904.00	(2.11)	22,375.00	(8.47)	24,446.00	4.99	23,285.00
สินเชื่อสำหรับทรัพย์สินของธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท) 8/	2,568,871.35	4.29	2,463,182.78	9.15	2,256,703.21	9.88	2,053,857.34
<input type="checkbox"/> สินเชื่อผู้ประกอบการ	594,850.42	(3.62)	617,167.02	8.61	568,259.43	3.65	548,270.49
<input type="checkbox"/> สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล	1,974,020.93	6.93	1,846,015.76	9.33	1,688,443.78	12.15	1,505,586.85

ที่มา: 1. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
2. สำนักงานเขตในกทม. และเทศบาลในต่างจังหวัด
3. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
4. ธนาคารแห่งประเทศไทย

- หมายเหตุ: 1/ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและขายฝากเท่านั้นไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์
- 2/ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒(๗) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2
- 3/ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อ กรมที่ดิน หรือ www.dol.go.th) อนึ่งการลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542 – 2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้นธปท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมในแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่ เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)"
- 4/ มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตรา ร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/
- 5/ กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่ จำแนกตามประเภทการจัดสรรฯ ตั้งแต่ข้อมูลปี 2543 - 2552 เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูล
- 6/ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั่วประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวิ ตาม พรบ. ควบคุมอาคารปี พ.ศ. 2522 ไว้ด้วย
- 7/ ตั้งแต่มกราคม 2549 ธอส. ใช้ข้อมูล (แฟลตและอาคารชุด) จากกรมที่ดิน แทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกทม.
- 8/ ตั้งแต่งวดเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขานาครพาณิชย์ ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไป ตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC) (ในช่วงระหว่างตุลาคม 2546 ถึง ธันวาคม 2547 ไม่มีข้อมูลรายเดือน)

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ **ตัดออก**

2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

-ไม่มี-

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3.1.1 ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดิน

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

3.1.2 ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทได้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวคิดการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย ส่งผลให้บริษัทต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการสร้างบ้านมากขึ้น เนื่องจากบริษัทไม่ได้รับเงินดาวน์มาเป็นทุนหมุนเวียนในการก่อสร้าง ดังนั้นบริษัทมีความเสี่ยงจากปัจจัยดังต่อไปนี้ ราคาที่อยู่อาศัยในอนาคตเพิ่มขึ้นจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินปรับสูงขึ้นส่งผลให้เกิดความเสี่ยงมูลค่าขายที่วิเคราะห์ในปัจจุบันกับราคาจริงในอนาคตอาจมีการคลาดเคลื่อน ยิ่งไปกว่านั้นเนื่องจากภาวะการแข่งขันสูงจากคู่แข่งจึงเกิดความเสี่ยงจากบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขายยังคงค้างในตลาดพร้อมกับค่าบำรุงรักษาที่สูงมากขึ้นตามระยะเวลา อีกทั้งส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการหากำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีแนวทางลดความเสี่ยงโดยการวิเคราะห์ตลาดในอนาคต การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้งการบริหารจัดการด้วยผู้เชี่ยวชาญทางอสังหาริมทรัพย์ในการวางกลยุทธ์อีกด้วย

3.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการผลิต

ดัชนีค่าแรงงานสูงขึ้นตามนโยบายเพิ่มอัตราแรงงานขั้นต่ำ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการของบริษัท อีกทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างก่อสร้างจากการออกแบบและการก่อสร้าง การเลือกวัสดุก่อสร้างราคาสูงจากทีมผู้ออกแบบ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของต้นทุนการผลิต ดังนั้นทางบริษัทได้มีแผนการจัดการความเสี่ยงของต้นทุนการผลิตดังต่อไปนี้ การตรวจสอบแบบก่อสร้างและประเมินค่าใช้จ่ายในรายละเอียดอย่างละเอียดถี่ถ้วน การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างท้องถิ่นเพื่อที่สามารถเลือกสินค้าที่ราคาเหมาะสมได้ การตั้งงบประมาณล่วงหน้าสำหรับกรณีเกิดข้อผิดพลาดในอนาคต การจัดประกวดราคาเพื่อเปรียบเทียบราคาคุณภาพวัสดุ และกำหนดราคาส่งมอบวัสดุไว้ล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงการปรับขึ้นของราคาวัสดุ รวมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ บริษัทมีหลักเกณฑ์เลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังการผลิตและศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่า

ผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งบริษัทที่มีทีมงานในตรวจคุณภาพที่มีประสิทธิภาพ มีการวางมาตรฐานที่บริษัทกำหนดอย่างดี

3.1.4 ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานไม่ตรงตามเวลาจากผู้รับเหมา

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

3.1.5 ความเสี่ยงด้านการเงิน

ถึงแม้ว่าภายใต้สภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวแต่สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อ ทั้งแก่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้บริโภค นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ได้แก่ การชะลอตัวของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ปัญหาหนี้ภาคครัวเรือนในระดับสูง อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยสนับสนุน โดยนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นของคณะกรรมการนโยบายทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยทรงตัวในระดับต่ำ ทั้งนี้ทางบริษัทสามารถจัดการความเสี่ยงด้านการเงินได้ โดยการวิจัยและพัฒนาสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของตลาดผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงได้รับการสนับสนุนจากทั้งสถาบันการเงินและนักลงทุนเป็นอย่างดี อีกทั้งบริษัทยังคงลดความเสี่ยงเรื่องการเงินโดยการใช้กระแสเงินสดในการพัฒนาโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายในการเงินอีกด้วย

3.1.6 ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้างเนื่องจากไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้อย่างแม่นยำ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และสภาพคล่องในการรับรู้รายได้ชะลอตัว บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงด้านนี้โดยการจัดตั้งฝ่ายประสานงานและติดต่อผลอย่างต่อเนื่อง การตั้งงบประมาณเพื่อค่าดำเนินการไว้ล่วงหน้า และการจัดสรรบุคคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการขออนุญาต

3.1.7 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันเกี่ยวกับคดีความกับธนาคารกรุงไทย ซึ่งให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

3.1.8 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

3.1.9 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

3.1.10 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอควิ เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

3.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

3.2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

ในงวดบัญชีปี 2559 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (3,744.51) ล้านบาท ซึ่งเป็นการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ของบริษัท และมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2559 เป็นจำนวน (6,250.92) ล้านบาท ทั้งนี้การที่บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวนมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเนื่องมาจากการตั้งประมาณการค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องตามข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐกระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบ ซึ่งทำให้บริษัทต้องชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ดี ในขณะนี้บริษัทวางแผนการระดมเงินทุนกว่า 12,004.47 ล้านบาทโดยการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และเพื่อนำไป

พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ รวมถึงลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทคาดว่าจะการดำเนินการตามแผนดังกล่าว จะมีผลทำให้บริษัทสามารถเริ่มมีกำไรสุทธิ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นต่อไปได้

3.2.2 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) (AQ) เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 มีมติจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 30 มิถุนายน 2560 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจาก 6,337 ล้านบาท เป็นไม่เกิน 153,256 ล้านบาท และกำหนดเป็นวาระให้ผู้ถือหุ้นเลือกแบบที่ 1 เพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิม (RO) ก่อนการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (PP) หรือแบบที่ 2 เพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัด (PP) ก่อนการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม (RO) โดยทั้ง 2 แบบมีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ (AQ-W4) ด้วย รายละเอียดดังนี้

แบบที่ 1 (Par 0.50 บาท)			แบบที่ 2 (Par 0.50 บาท)		
ลำดับการจัดสรร	ล้านหุ้น	ล้านบาท	ลำดับการจัดสรร	ล้านหุ้น	ล้านบาท
1. RO	125,000	62,500	1. PP	100,000	50,000
2. AQ-W4	68,837	34,419	2. AQ-W4	56,337	28,169
3. PP	100,000	50,000	3. RO	125,000	62,500
รวมเพิ่มทุน	293,837	146,919	รวมเพิ่มทุน	281,337	140,669
หุ้นเดิม	12,675	6,338	หุ้นเดิม	12,675	6,338

กรณีไม่มีราคาตลาดจะเสนอขายหุ้นที่ราคา 0.05 บาท ซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด (FA) วัตถุประสงค์ในการใช้เงินเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ธนาคารตามคำพิพากษาศาลฎีกา 10,004 ล้านบาท ส่วนที่เหลือใช้สำหรับซื้อที่ดินลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเงินทุนหมุนเวียน

ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นและยังไม่ได้มีเสนอขายหุ้นดังกล่าว อย่างไรก็ตามหากบริษัทได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว จะมีผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ดังนี้ **แบบที่ 1** คิดเป็นร้อยละ 95.86 และ**แบบที่ 2** คิดเป็นร้อยละ 95.69

4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

4.1 ข้อมูลทั่วไป

1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

- ชื่อบริษัท : บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- ชื่อย่อหลักทรัพย์ : AQ
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนนิมิตคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง

รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000471
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 0-2033-5555
	โทรสาร -
เว็บไซต์	: www.aqestate.com
ทุนจดทะเบียน	: 11,659,181,574.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 6,337,341,767.50 บาท
จำนวนหุ้นสามัญชำระแล้ว	: 12,674,683,535 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 0.50 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	: 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

- (1) **ชื่อบริษัท** : บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 90 หมู่ 4 ต.บ้านโป่ง อ.หางดง จ.เชียงใหม่ 50230
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและให้บริการสันตนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 053-365-233 / 053-365-231-4
โทรสาร 053-365-235
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น : 99.94%
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (2) **ชื่อบริษัท** : บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ : บริหารงานด้านการขาย
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
โทรสาร -
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น : 99.94%
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (3) **ชื่อบริษัท** : บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง

- กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
- โทรสาร -
- ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.93%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (4) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
- กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
- โทรสาร -
- ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 100,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.90%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (5) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท ถานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
- กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
- โทรสาร -
- ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 50,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.80%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (6) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
- กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ

- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
โทรสาร -
- ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.98%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (7) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด**
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ให้เช่า ขาย เชื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
โทรสาร -
- ทุนจดทะเบียน : 54,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 54,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (8) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด**
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
โทรสาร -
- ทุนจดทะเบียน : 270,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 270,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (9) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท วิทูรธนากร จำกัด**
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
โทรสาร -

- ทุนจดทะเบียน : 1,450,000,000 บาท
 ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,450,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
 สถานที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)
- (10) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด**
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและให้บริการสินค้านการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท
 หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
 โทรสาร -
 ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท
 ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 50,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
 สถานที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท เอคิวิ วิลเลจ จำกัด)
- (11) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด**
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 ประเภทธุรกิจ : ให้เช่า ขาย ซ่อม บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์
 หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2033-5555
 โทรสาร -
 ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
 ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
 สถานที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)

3) บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
 เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
 โทรศัพท์ : 0-2009-9000
 โทรสาร : 0-2009-9991
 SET Contact center: 0-2009-9999
 Website: <http://www.set.or.th/tsd>

E-mail: SETContactCenter@set.or.th

ผู้สอบบัญชี : นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3759
 นายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5113
 น.ส.กรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305
 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
 เลขที่ 138 อาคารบุญมิตร ชั้น 6 ห้อง ปี 1
 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
 โทรศัพท์: 0-2634-2484-6
 โทรสาร : 0-2634-2668
 Website : <http://www.karinaudit.co.th/>

4.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ดังนี้

- ☐ ทุนจดทะเบียน 11,659,181,574.00 บาท แบ่งออกเป็น
 หุ้นสามัญจำนวน 23,318,363,148 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- ☐ ทุนชำระแล้ว 6,337,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็น
 หุ้นสามัญจำนวน 12,674,683,535 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

5.2 ผู้ถือหุ้น

1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
1.	นางสุมาลี อ่องจิริต	600,000,000	4.73
2	นางนนทิตา พรหมสอน	500,000,000	3.94

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
3.	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	500,000,000	3.94
4.	นายธนพล วีระเทพสุภรณ์	250,000,000	1.97
5.	นางมนธิรา ผดุงรัตน์	215,000,000	1.70
6.	นายกองโทสุวิทย์ พิพัฒน์วิไลกุล	200,000,000	1.58
7.	นายชงก์ รังสิพราหมณกุล	199,000,000	1.57
8.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	187,711,323	1.48
9.	นายทวีป เรืองห่วย	165,000,000	1.30
10.	น.ส. ชวัลลักษณ์ เอียวศิริกุล	144,000,000	1.14
	รวม	2,960,711,323	23.36

2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

-ไม่มี-

5.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

1) ใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W2

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (AQ-W2) จำนวน 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

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2557 บริษัทแก้ไขราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงราคาดุลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 10 บาท เป็นราคาดุลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 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

ใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W2 มีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1 รายจำนวน 9,384 หน่วย จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 1,030,890,116 หน่วย หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 8,614 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อ

รองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 946,286,216 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (AQ-W2) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2558

2) ใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W3

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 3 (AQ-W3) จำนวน 2,624,546,758 หน่วย เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 ใบสำคัญแสดงสิทธินี้เป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ 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 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีจำนวน 2,413,449,455 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- ☐ อัตราใหม่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1.028 หุ้นสามัญ (อัตรา 1:1.028:1) ราคาใช้สิทธิ 0.584 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W3 มีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 27 ราย จำนวน 692,209 หน่วย จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 2,697,322,486 หน่วย หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 711,582 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 2,697,393,397 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 3 (AQ-W3) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2559

6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการสำรองเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และจะนำเงินส่วนที่เหลือจากการสำรองเงินทุนดังกล่าวมาพิจารณาในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น โดยข้อบังคับบริษัทระบุไว้ดังนี้

ข้อที่ 41 ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกเหนือจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

โดยมีข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังในปีที่ผ่านมา ดังนี้

เงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี	2559	2558	2557	2556
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.30)	(0.17)	(0.04)	0.03
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-	-

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับบริษัท ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2539 จนถึงปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

7. โครงสร้างการจัดการ

7.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 คณะกรรมการบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

1) คณะกรรมการบริษัท

- | | |
|----------------------------|------------------|
| 1. นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายอภิวุฒิ ทองคำ | รองประธานกรรมการ |
| 3. นายสมชาย มีเสน | กรรมการ |
| 4. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง | กรรมการ |
| 5. ดร.รัฐชนา รัชตะนาวิณ | กรรมการ |
| 6. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย | กรรมการอิสระ |
| 7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ | กรรมการอิสระ |
| 8. ดร.สรณยา แสงหิรัญ | กรรมการอิสระ |

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| 1. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. ดร.สรณยา แสงหิรัญ | กรรมการตรวจสอบ |

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น มีบทบาทหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทโดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เพื่อการสร้างมูลค่าให้แก่กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้ความเชี่ยวชาญและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 8 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน กรรมการภายนอกที่ไม่เป็นพนักงานของบริษัทจำนวน 2 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน

3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37.50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

วงเงินอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีวงเงินอำนาจการอนุมัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายสุทัศน์ จันกึ่งทอง หรือ นางสาววิญนา รัชตะนาวัน หรือ นายอภิวุฒิ ทองคำ หรือ นายสมชาย มีเสน กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2559 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 16 ครั้ง และการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
1. นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ	13	13	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559
2. นายอภิวุฒิ ทองคำ	รองประธานกรรมการ	6	5	แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559
3. นายสมชาย มีเสน	กรรมการ	-	-	แต่งตั้ง 13 ม.ค. 2560
4. ดร.สุทัศน์ จันกึ่งทอง	กรรมการ	16	15	-
5. ดร.วิญนา รัชตะนาวัน	กรรมการ	16	15	-
6. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการอิสระ	-	-	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
	ประธานกรรมการตรวจสอบ	-	-	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	16	14	-
	กรรมการตรวจสอบ			-
8. ดร.สรันยา แสงหิรัญ	กรรมการอิสระ	-	-	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
	กรรมการตรวจสอบ	-	-	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
9. นายจตุรพล ภูมิวนะ	กรรมการอิสระ			ลาออก 7 มี.ค. 2559
	กรรมการตรวจสอบ			ลาออก 7 มี.ค. 2559
10. นายภพ เพชรสุวรรณ	กรรมการ			ลาออก 12 ก.ย. 2559
11. ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ	กรรมการอิสระ			แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559 ลาออก 9 ธ.ค. 2559
	กรรมการตรวจสอบ			แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559 ลาออก 9 ธ.ค. 2559
12. นายสุทธิศักดิ์ วชิรยันทานนท์	กรรมการ			ลาออก 30 ธ.ค. 2559

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
13. นายชัยวัฒน์ อัครินทรางกูร	กรรมการอิสระ			ลาออก 1 ก.พ. 2560
	ประธานกรรมการตรวจสอบ			ลาออก 1 ก.พ. 2560

7.2 ผู้บริหาร

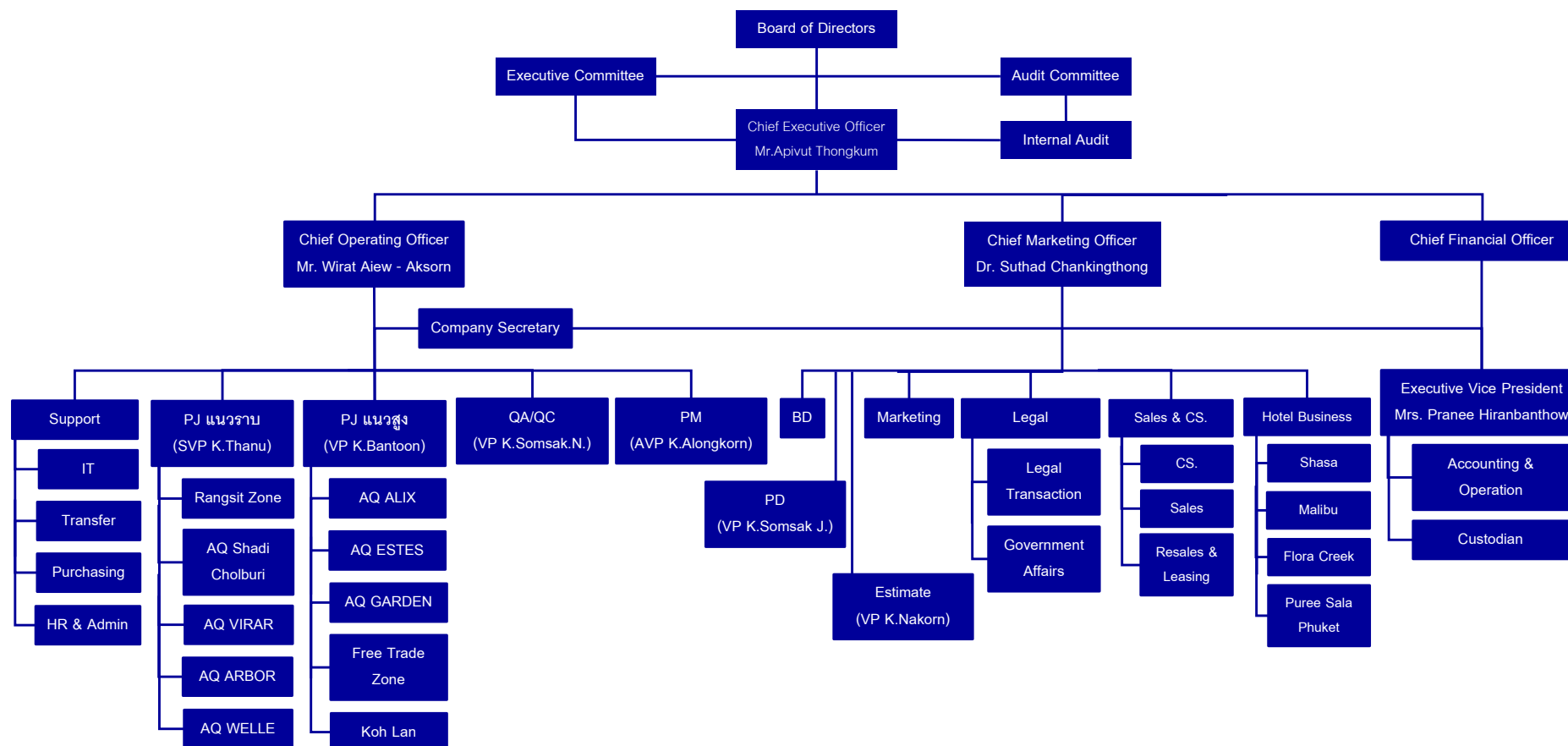
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ผู้บริหารบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1. นายอภิวุฒิ ทองคำ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมชาย มีเสน	กรรมการบริหาร
3. นายวิรัตน์ เอียวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
4. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด
5. นางปราณี หิรัญบรรเทา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ / ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามข้อ 9 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

โครงสร้างการบริหารจัดการ

บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560



7.3 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ปี 2556 ได้มีมติแต่งตั้งนายอภิรัฐ อินทรฐ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งเลขานุการบริษัทรับผิดชอบการจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร รวมทั้งดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทปรากฏตามเอกสารแนบ 1

7.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามมติคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2559 จำนวน 3,200,000 บาท

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ก. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยค่าตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)	หมายเหตุ
1. นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ		แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559
2. นายอภิรัฐ อินทรฐ	รองประธานกรรมการ* / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการสรรหาฯ		แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559 แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560*
3. นายสมชาย มีเสน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม		แต่งตั้ง 13 มี.ค. 2560
4. ดร.สุทัศน์ จันกัฏทอง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม		
5. ดร.รัชชานา รัชตะนาวัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม		
6. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาฯ		แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ		แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
8. ดร.สรัญญา แสงศิริบุญ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ		แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
9. นายจตุรพล ภูมิวิสนะ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ		ลาออก 7 มี.ค. 2559
10. นายภพ เพชรสุวรรณ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกิจการพิเศษ		ลาออก 12 ก.ย. 2559

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)	หมายเหตุ
11. ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ		แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559 ลาออก 9 ธ.ค. 2559
12. นายสุทธิศักดิ์ วชิรยันทานนท์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร		ลาออก 30 ธ.ค. 2559
13. นายชัยวัฒน์ อัครินทร์ทรงกูร	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ		ลาออก 1 ก.พ. 2560
รวม		XXXXXX	

ข. ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการบริหาร

ในปี 2559 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารและกรรมการบริหาร จำนวน 5 ราย รวมทั้งสิ้น 10.91 บาท

2) ค่าตอบแทนอื่น

ก. ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

ในปี 2559 บริษัทไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนอื่นให้แก่กรรมการ

ข. ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

☐ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5% ของเงินเดือน โดยในปี 2559 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคมสำหรับผู้บริหาร จำนวน 247,000 บาท และ 21,750 บาท ตามลำดับ

7.5 บุคลากร

1) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน รวมทั้งสิ้น 168 คน โดยในปี 2559 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 35,406,140.20 บาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยจำนวนนี้ได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวม 11,757,925.94 บาท

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)	
	บริษัท	บริษัทย่อย 11 บริษัท
พนักงานบริหาร (คน)	4	-
พนักงาน (คน)	95	73
รวม	99	73
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	23,648,214.26	11,757,925.94

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

2) นโยบายพัฒนาบุคลากร

บริษัท มีนโยบายด้านการสรรหา พัฒนา และรักษาบุคลากรของบริษัท เพราะตระหนักว่าบุคลากรเป็นสิ่งที่สำคัญในการให้บริษัท บรรลุเป้าหมายและความสำเร็จได้ บริษัทจึงได้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยการจัดฝึกอบรม/สัมมนา ทั้งภายในและภายนอก โดยวิทยากรที่ทรงคุณวุฒิ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างจิตสำนึก และการฝึกอบรมในเรื่องการทำงานเป็นทีม การให้บริการที่ดี การรักษาคำพูด และการพัฒนาระบบงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างขวัญและกำลังใจ และความภูมิใจในการปฏิบัติงานให้กับพนักงาน ด้วยการกำหนดผลตอบแทนและความก้าวหน้าในองค์กร บนพื้นฐานความรู้ความสามารถ และความเป็นธรรม รวมทั้งการจัดให้มีระบบสวัสดิการที่เหมาะสม ตลอดจนพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของพนักงานให้ดีขึ้น

8. การกำกับดูแลกิจการ

8.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท คณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะยกระดับผลการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างยั่งยืน และเป็นหัวใจสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จ ขบวนการกำกับดูแลกิจการเป็นระบบที่จัดให้มีกระบวนการและโครงสร้างของภาวะผู้นำและการควบคุมของกิจการให้มีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ด้วยความโปร่งใส และสร้างความสามารถในการแข่งขันได้ดี ภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณ มีมาตรฐานสากล และเป็นไปตามกฎหมาย โดยให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยให้คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียและสังคมโดยรวม บริษัทได้มีการจัดโครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ และเป็นกรรมการอิสระของบริษัท โดยมีโครงสร้างที่เป็นอิสระจากผู้บริหารของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบนี้ได้มีการประชุมทุกไตรมาส เพื่อตรวจสอบดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ยึดหลักความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ ความเป็นอิสระ ความรับผิดชอบต่อภาระหน้าที่ ความเป็นธรรม และรับผิดชอบต่อสังคม ในส่วนของความคืบหน้าในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2549 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดนั้น บริษัทขอรายงานดังนี้

1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ได้รับสิทธิพื้นฐานต่างๆ ทั้งในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์ และในฐานะเจ้าของบริษัท ด้วยวิธีการและมาตรฐานที่ยอมรับและเชื่อถือได้ อันได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น ในที่ประชุมได้อย่างเป็นอิสระ การร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท เช่น การเลือกตั้งกรรมการ การอนุมัติธุรกรรมที่สำคัญและมีผลต่อทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ โดยแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง และไม่มีหุ้นใดมีสิทธิพิเศษเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยครอบคลุมดังนี้

- ☐ บริษัทมีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าเพียงพอและทันเวลาตลอดจนบริษัทได้ online อยู่ใน Web Site บริษัท ซึ่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวจะแจ้งรายละเอียด อันประกอบด้วย วันที่ เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนข้อมูลที่สำคัญเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจ พร้อมด้วยความเห็นคณะกรรมการในแต่ละวาระ รวมไปถึงการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น เป็นต้น
- ☐ ให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน และทันต่อเหตุการณ์ โดยบางเรื่องแม้ว่าตามกฎหมายจะไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดให้เปิดเผย แต่หากบริษัทเห็นว่าเรื่องใดมีความจำเป็นที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบก็จะเปิดเผยข้อมูลนั้นผ่านทาง Web Site ของบริษัท และผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ☐ ในปี 2559 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 28 เมษายน 2559 ซึ่งกรรมการเข้าร่วมประชุม 7 ท่าน โดยบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ให้ความสนใจเข้าประชุมและซักถาม ตลอดจนแสดงความความคิดเห็นต่าง ๆ อยู่ภายใต้ห้องประชุมเดียวกัน ทำให้การประชุมดำเนินไปอย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบด้วย
- ☐ ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด ที่แสดงถึงหมายเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ในการใช้สิทธิออกเสียงแต่ละวาระได้ใช้วิธีเก็บบัตรยืนยันลงคะแนนของผู้ถือหุ้นซึ่งออกเสียงและไม่เห็นด้วยทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม โดยเมื่อจบการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถขอตรวจสอบรายละเอียดได้
- ☐ การประชุมฯ ดำเนินการตามวาระที่ได้แจ้งตามหนังสือเชิญประชุมฯ ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นและไม่มีวาระอื่น ๆ เพิ่มในการประชุมฯ
- ☐ ประสานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างการประชุม ประธานได้เปิดโอกาสผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเต็มที่
- ☐ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งกรรมการทุกท่าน จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย

2) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงานและผู้บริหารของบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น คู่ค้า ภาครัฐ สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่า สิทธิขั้น

พื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการคุ้มครองและดูแลเป็นอย่างดีตามข้อกำหนดของกฎหมาย รวมทั้งได้กำหนดกรอบความประพฤติด้านจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

☐ **พนักงาน**

บริษัทถือเสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ และมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนมีความภูมิใจและเชื่อมั่นในองค์กรและมีสวัสดิการเพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดีโดยบริษัทจัดให้มีห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการที่ต้องทำงานหนักมาทั้งวัน ตลอดจนการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม จัดให้มีสวัสดิการพนักงานค่ารักษาพยาบาลประกันสุขภาพ ตรวจสุขภาพประจำปี และจัดกิจกรรมการให้พนักงานได้สร้างความสัมพันธ์อันดีด้วยกิจกรรมต่างๆ เช่นระหว่างเดือนมีกิจกรรมที่พนักงานทุกท่านต้องมีส่วนร่วม กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี นอกจากนี้บริษัทสนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ โดยมีหลักสูตรฝึกอบรม ลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ซึ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมืออาชีพ ตลอดจนบริษัทจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและพึงพอใจสูงสุด

☐ **ลูกค้า**

บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด

☐ **ผู้บริหาร**

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของผู้บริหารซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้ จึงได้จัดโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมในธุรกิจประเภทเดียวกัน

☐ **คู่แข่ง**

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของลูกค้าของคู่แข่งด้วยวิธีขโมย และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ในปีที่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

☐ **เจ้าหนี้**

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับเจ้าหนี้และลูกค้าทุกประเภทอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันและตามที่กฎหมายกำหนด

□ ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ คู่ค้า และให้ความใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมโดยรวม รวมทั้งมุ่งมั่นปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

8.2 คณะกรรมการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 5 ชุด ได้แก่ (1) คณะกรรมการตรวจสอบ (2) คณะกรรมการบริหาร (3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และ (5) คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง เพื่อทำหน้าที่ช่วยศึกษาและกลั่นกรองงานของคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559
2.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	รองประธานกรรมการ	แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559
3.	นายสมชาย มีเสน	กรรมการ	แต่งตั้ง 13 ม.ค. 2560
4.	ดร.สุทัศน์ จันทอง	กรรมการ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
5.	ดร.รัชชนา รัชตะนาวิน	กรรมการ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
6.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
7.	น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
8.	ดร.สรันยา แสงหิรัญ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
9.	นายวิรัตน์ เอียวอักษร	กรรมการ	ลาออก 9 ต.ค. 2558
10.	นายฉวีวัชร พิษผล	กรรมการ	ลาออก 9 ต.ค. 2558
11.	นายจตุรพล ภูมิวิสนะ	กรรมการอิสระ	ลาออก 7 มี.ค. 2559
12.	นายภพ เพชรสุวรรณ	กรรมการ	ลาออก 12 ก.ย. 2559
13.	ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559 ลาออก 9 ธ.ค. 2559
14.	นายสุทธิศักดิ์ วชิรปิ่นนันทน์	กรรมการ	ลาออก 30 ธ.ค. 2559
15.	นายชัยวัฒน์ อัครวินทรางกูร	กรรมการอิสระ	ลาออก 1 ก.พ. 2560

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 8 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน กรรมการภายนอกที่ไม่เป็นพนักงานของบริษัทจำนวน 2 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37.50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

โดยมีนายอภิรัฐ อินทรฐ เลขาธิการบริษัท ทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

องค์ประกอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

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

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรวมถึงหน้าที่ติดตามการบริหารของผู้บริหารเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่ในการกำหนดกลยุทธ์ เป้าหมาย และนโยบายของบริษัท ตลอดจนประเมินผลการดำเนินงาน ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพย์สินและการบริหารการเงินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทจะต้องมีการประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
2.	น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
3.	ดร.สรณยา แสงหิรัญ	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
4.	นายจตุรพล ภูมิวิสนะ	กรรมการตรวจสอบ	ลาออก 7 มี.ค. 2559
5.	ผศ.ดร.ภักดี มะนะเวศ	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559 ลาออก 9 ธ.ค. 2559
6.	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร	ประธานกรรมการตรวจสอบ	ลาออก 1 ก.พ. 2560

โดยมี น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) 2551 จำนวน 1 ท่าน และนางปราณี หิรัญบรรเทา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการและผู้อำนวยการสาย

บัญชีและการเงิน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

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 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
5. สอบทานสรุปผลตรวจสอบทุจริตและกำหนดมาตรการป้องกันภายในองค์กร
6. พิจารณาเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
7. กำกับดูแลสอบทานและให้ความเห็นในการปฏิบัติงานของสำนักงานตรวจสอบภายในและประสานงานกับผู้สอบบัญชี
8. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
9. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
10. กำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบตามมาตรฐานสากล
11. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด หรือ คณะกรรมการของบริษัทจะมอบหมายในการปฏิบัติงานตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก ส่ง การให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้า หน่วยงาน หรือ พนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็นร่วมประชุม หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น

คำตอบแทนกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนในฐานะกรรมการตรวจสอบแต่อย่างใด

3) คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 4 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559
2.	นายสมชาย มีเสน	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 13 ม.ค. 2560
3.	ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
4.	ดร.วิญชนา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. อำนาจควบคุมดูแลกิจการของบริษัท และมีหน้าที่ดังนี้

- ☐ ให้คณะกรรมการบริหารอนุมัติเกี่ยวกับ การขออนุญาต การจดทะเบียน และการยื่นคำร้องต่างๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท แล้วรายงานในคณะกรรมการบริษัททราบทุกๆ สามเดือน
- ☐ พิจารณาให้ความเห็นชอบในการจัดทำแผนงานประจำปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา
- ☐ พิจารณากลับการรองการลงทุนต่าง ๆ การกู้หนี้ยืมสิน และการค้าประกัน นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ เว้นแต่การกู้ยืมระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย เมื่อคณะกรรมการบริหารพิจารณากลับการรองแล้วให้คณะกรรมการบริหารอนุมัติแทนคณะกรรมการบริษัทได้ แล้วรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
- ☐ วางระเบียบว่าด้วยการบริหารงานบุคคลของบริษัท รวมทั้ง กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน
- ☐ วางระเบียบว่าด้วยการเงินและการบัญชีของบริษัท
- ☐ วางระเบียบว่าด้วยการพัสดุและจัดซื้อ จัดจ้าง
- ☐ แก้ไขปัญหา หรือความขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กรและดำรงไว้ซึ่งการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
- ☐ ดำเนินงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

2. ในการดำเนินกิจการของบริษัท ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ☐ บริหารกิจการของบริษัทให้ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นไปตามนโยบาย แผนงานของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ☐ บังคับบัญชาพนักงาน บริหารงานบุคคล บริหารงบประมาณ บริหารงานพัสดุ และบริหารงานการเงิน และการบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการบริหารกำหนด
- ☐ พิจารณาจัดทำแผนงานประจำปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทภายหลังการได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้วให้ใช้บังคับได้

- ☐ ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมาย รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายและงบประมาณตามขอบเขตที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติในแผนงานประจำปี เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้วให้ใช้บังคับได้

4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
2.	ดร.สรณยา แสงหิรัญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
3.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559

5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	ดร.สรณยา แสงหิรัญ	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
2.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
3.	นายสมชาย มีเสน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 13 ม.ค. 2560

6) คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง

คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างมีอำนาจอนุมัติในการจัดซื้อจัดจ้าง คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างแบ่งดังนี้

- ☐ คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ล้านบาท ประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
 คณะกรรมการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนารูทกิจ
 จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

- ☐ คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 10 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 คณะกรรมการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนารูทกิจและ โครงการ
 จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารรับทราบ

- ☐ คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 20 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการ กรรมการบริหารบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านกิจการพิเศษ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนารูทกิจโครงการ

จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

กรณีการจัดซื้อจัดจ้างนอกงบประมาณ มีขั้นตอนการทำงานให้ปฏิบัติตามระเบียบการดำเนินงานของกิจการ บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) พ.ศ. 2556 ข้อที่ 5 ดังนี้

- 1) วงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
- 2) วงเงินเกิน 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 20 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3) วงเงินเกิน 20 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร
- 4) วงเงินเกิน 50 ล้านบาท ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เมื่อผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- 5) การขายที่ดินหรือทรัพย์สินและการดำเนินการอื่นใด บรรดาที่เป็นปกติธุระของบริษัทให้เป็น อำนาจของกรรมการผู้จัดการ

การดำเนินการกิจการของบริษัทที่มีได้กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้จัดการ ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นรายกรณีไป

8.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในปี 2557 โดยคัดเลือกจากคุณสมบัติตามกฎเกณฑ์กวด. และพิจารณาจากประวัติการทำงานและคุณสมบัติที่จะสามารถพัฒนาให้ธุรกิจของบริษัท เจริญและเติบโต โดยจะต้องมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ในส่วนกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้น ดังนี้

नियามกรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เข้มกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำของก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็น โดยมีคุณสมบัติในวาระการดำรงตำแหน่ง ดังนี้

1. เป็นกรรมการซึ่งอาจถือหุ้นของบริษัทได้แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 1 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด (ตามเกณฑ์สนง.กต. แต่เข้มข้นกว่าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)
2. เป็นกรรมการที่ไม่ทำหน้าที่จัดการในบริษัทหรือบริษัทย่อย
3. เป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม
4. ต้องไม่เป็นญาติสนิทหรือเป็นบุคคลซึ่งรับหรือมีผลประโยชน์ร่วมกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม
5. เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีสาระสำคัญกับบริษัท ซึ่งสามารถมีอิทธิพลต่อการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและต้องไม่เป็นลูกจ้างหรือพนักงานที่ได้รับเงินเดือนประจำในช่วงหนึ่งปีก่อนดำรงตำแหน่ง

ปัจจุบันบริษัทฯ มีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยพิจารณาคุณสมบัติของกรรมการ โดยกรรมการจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นกรรมการของบริษัท จะต้องพิจารณาจากความรู้ความสามารถและประสบการณ์รวมถึงเวลาที่เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัท โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้อนุมัติแต่งตั้ง กรรมการ โดยในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ ให้ใช้เสียงข้างมาก โดยให้ถือว่าหนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง การเลือกกรรมการอาจใช้วิธีออกเสียงเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล หรือ ครวาหลายคนเป็นรายคณะก็ได้ ตามแต่ผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร บุคคลหรือคณะบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา หากมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

8.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

- (1) บริษัทมีการส่งบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกรรมการของบริษัทใหญ่ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย
- (2) บริษัทมีนโยบายที่จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดียวกันให้ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเป็นกลไกในการกำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท

8.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ที่มีสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อบริษัท ถ้าเป็นข้อมูลทางการดำเนินงานให้ผ่านความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการโดยมีการประชุมคณะกรรมการจัดการของบริษัท แต่ถ้าข้อมูลใดที่มีผลกระทบต่อผู้ลงทุนต้องผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นโยบายและวิธีการติดตามดูแลในการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนนั้น บริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ดูแลและพิจารณาตัดสินความผิด ในกรณีที่มีการฝ่าฝืน และ/หรือ ผู้บริหารมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว และมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้พิจารณาความผิด ในกรณีที่พนักงานมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว

8.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/ 2559 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2559 มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยมีรายชื่อดังนี้

- | | | |
|------------------------------|---------|-----------|
| 1. นายเจษฎา หังสพฤกษ์ | ทะเบียน | 3759 หรือ |
| 2. นายจิโรจ ศิริโรจน์ | ทะเบียน | 5113 หรือ |
| 3. น.ส.กรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ | ทะเบียน | 7305 |

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัท รวมจำนวนทั้งสิ้น 5.13 ล้านบาท ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)			
	รายไตรมาส	รวม	งบประจำปี	รวม
งบการเงินรวม	225,000	675,000	275,000	950,000
บมจ. เอคิว เอสเตท	210,000	630,000	700,000	1,330,000
บจก. เอคิว วิลเลจ	30,000	90,000	200,000	290,000
บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	25,000	75,000	120,000	195,000
บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้	25,000	75,000	120,000	195,000
บจก. อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล	30,000	90,000	200,000	290,000
บจก. ธาณท์ พร็อพเพอร์ตี้	30,000	90,000	200,000	290,000
บจก. ฟรีโซน แอสเซท	25,000	75,000	100,000	175,000
บจก. วิทูรนากร จำกัด	35,000	105,000	150,000	255,000
บจก. บ้านชิดธารา	10,000	30,000	60,000	90,000
บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	50,000	150,000	200,000	350,000
บจก. อควาเรียส เอสเตท	60,000	180,000	320,000	500,000

บริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)			
	รายไตรมาส	รวม	งบประจำปี	รวม
บจก.วิลล่า นครินทร์	30,000	90,000	130,000	220,000
รวม		2,355,000	2,775,000	5,130,000

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2559 บริษัทจ่ายค่าบริการอื่น (non-audit fee) ซึ่งประกอบด้วย ค่าพาหนะ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน
ให้แก่ผู้สอบบัญชีรวมจำนวนทั้งสิ้น 183,992 บาท

9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายชื่อคุณวุฒิ และประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
1. นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ ประธานกรรมการ แต่งตั้งวันที่ 8 มี.ค. 2559	66	<input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> เนติบัณฑิตไทย รุ่นที่ 27, สน.อบรมศึกษา กฎหมาย, เนติบัณฑิตยสภา <input type="checkbox"/> หลักสูตรอัยการจังหวัดรุ่นที่ 9/2530 <input type="checkbox"/> รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สถาบัน บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ <input type="checkbox"/> หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 76 <input type="checkbox"/> หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการ ตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 9 <input type="checkbox"/> หลักสูตร Training for the Role of the Chairman Program <input type="checkbox"/> หลักสูตร Training for the Role of the Nomination and Governance Committee <input type="checkbox"/> หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการ พลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 2	ไม่มี	ไม่มี	14 มี.ค.2559 – ปัจจุบัน 2551 -ปัจจุบัน 2551 -ปัจจุบัน 2523 -ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน มค.2559 - ปัจจุบัน 2556- กย.2558 2554-2556	ประธานกรรมการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ กรรมการ อธิบดีอัยการ อธิบดีอัยการ	บมจ.เอคิว เอสเตท สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ กรมศุลกากร บมจ. พีทีที โกลบอล เคมิคอล บริษัท โรงพยาบาลธนบุรี จำกัด บริษัท พรหมมารีน จำกัด สนง.คดีเศรษฐกิจและทรัพยากร สนง.คณะกรรมการอัยการ
2. นายอภิวุฒิ ทองคำ รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม แต่งตั้งวันที่ 14 ก.ย. 2559	55	<input type="checkbox"/> ปริญญาโทกฎหมาย, อเมริกันยูนิเวอร์ซิตี สหรัฐอเมริกา <input type="checkbox"/> ปริญญาโทกฎหมายเปรียบเทียบ, ฮาวเวิร์ดยูนิเวอร์ซิตี, สหรัฐอเมริกา <input type="checkbox"/> เนติบัณฑิตไทย <input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรทางทรัพย์สินทางปัญญา, องค์การทรัพย์สินทางปัญญาโลก,	ไม่มี	ไม่มี	ก.ย. 2559 - ปัจจุบัน 15 ก.พ. - ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ. นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น บจก.กลอรี่ แคมเม่ บจก.เอฟบีแอลพี ลีกลีป คอนซัลตัง เซอร์วิส เซส บจก.แอลเอสซี แคปปิตอล บจก.เฮคควอเตอร์ส

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		สวิตเซอร์แลนด์ <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรเกี่ยวกับแนวโน้มและปัญหา อาชญากรรมคอมพิวเตอร์, โรงเรียน กระบวนการยุติธรรมทางอาญา, มหาวิทยาลัย มิชิแกน <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรหลักสูตร นักบริหารระดับสูง "ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม" รุ่น 2 <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรหลักสูตร นักบริหารระดับสูง "นักบริหารระดับสูงกอล์ฟธรรมศาสตร์เพื่อสังคม" รุ่นที่ 2 <input type="checkbox"/> วุฒิปัฒนหลักสูตรบริหารจัดการด้านความมั่นคง ขั้นสูง "รุ่นที่ 6", วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ <input type="checkbox"/> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ (วปอ.รุ่น 54) <input type="checkbox"/> (ปรอ.รุ่นที่ 24) ปริญญาบัตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐ-ร่วมเอกชนรุ่นที่ 24 ประจำปี 2554-2555 <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรการอบรมเกี่ยวกับเทคโนโลยี สมัยใหม่และการบังคับใช้กฎหมายลิขสิทธิ์ ณ กรุงเคนยา, ประเทศอินเดีย <input type="checkbox"/> การสัมมนาบัญญัติอาชญากรรมขั้นสูงสำหรับนักกฎหมายและนักธุรกิจ รุ่นที่ 1, ศาลอาชญากรรมกลาง <input type="checkbox"/> อบรมเทคนิคการเจรจาต่อรองระดับข้อพิพาท และแก้ไขวิกฤตการณ์ รุ่นที่ 1, กระทรวงยุติธรรม <input type="checkbox"/> หลักสูตร DCP รุ่น 89/2007, สมาคมส่งเสริม			ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน 2557 2554-2556	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมการ พลังงาน	บจก.คาร์บี้ โปรเวท สวิตเซอร์ บจก. เอ. แอล. ซี (ประเทศไทย) จำกัด บจก. เอ็นไวรอนเมนทอล โซลูชั่น อินทิเกรเตดอร์ บจก. ดอร์สัน มีเดีย ไดเร็ค บมจ.เอคิว เอสเตท สมาผู้แทนราษฎร

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		สถาบันกรรมการบริษัทไทย <input type="checkbox"/> หลักสูตร CDC รุ่น3/2008, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย					
3. นายสมชาย มีเสน กรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม แต่งตั้งวันที่ 13 ม.ค. 2560	49	<input type="checkbox"/> ปริญญาโทรัฐศาสตรมหาบัณฑิต (การเมืองการปกครอง), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (ประวัติศาสตร์), มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	ไม่มี	ไม่มี	13 ม.ค.2560 - ปัจจุบัน 2537 - 2557	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผู้ดำเนินรายการวิทยุอิสระ	บมจ.เอคิว เอสเตท
4. ดร.รัชชานา รัชตะนาวิน กรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม แต่งตั้งวันที่ 9 ต.ค. 2558	47	<input type="checkbox"/> Doctor of Philosophy(International Business), Concentration: Finance and Marketing Asian, Institute of Technology , 2004 <input type="checkbox"/> M.B.A. (Business Administration),Salem State College, Massachusetts, U.S.A. ,1996 <input type="checkbox"/> บธ.บ. การเงินและการธนาคาร, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> Director Accreditation Program (DAP) ปี 2550	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค.2558 – ปัจจุบัน 2556- ปัจจุบัน 2555 – ปัจจุบัน 2551 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการ กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ.เอคิว เอสเตท กรรมการพิจารณาแผนธุรกิจ โครงการ ABI (Authorized Business Incubators) สาขิต สมาคมหน่วยบ่มเพาะธุรกิจและอุทยาน วิทยาศาสตร์ไทย บมจ. ไชยเมท เทคโนโลยี
5. ดร.สุทัศน์ จันทกึ่งทอง กรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด แต่งตั้งวันที่ 9 ต.ค. 2558	47	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค. 2558 - ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการผู้จัดการ ที่ปรึกษา พลเอกกองอาจ พงษ์ศักดิ์ เลขานุการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บริษัท เอส.เจ. แคปปิตอล ออโต้ลีส จำกัด สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ประจำคณะกรรมการการกฎหมาย กระบวนการยุติธรรมและกิจการตำรวจ
6. นายวุฒิพงษ์ อิศระมัลย์ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ แต่งตั้งวันที่ 15 ก.พ. 2560	58	<input type="checkbox"/> ปริญญาตรี นิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, เนติบัณฑิตไทย	ไม่มี	ไม่มี	15 ก.พ.60 – ปัจจุบัน ปัจจุบัน 2527 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ตรวจสอบ หัวหน้างานสำนักกฎหมาย ที่ปรึกษากฎหมายและให้ความรู้ให้บริษัท	บมจ.เอคิว เอสเตท ฉัตรพี

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัตินิยม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อนายงาน/บริษัท
						จำกัด และบริษัทมหาชน	
7. น.ส. ประภัศร มงคลมะไฟ กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ แต่งตั้งวันที่ 9 ต.ค. 2558	31	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บธ.ม) สาขาการ จัดการ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต (บธ.บ) สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค. 2558 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ	บมจ.เอควี เอสเตท บริษัท สมารท์แท็ก คอมมูนิเคชั่น จำกัด บริษัท จี-เทรด จำกัด บริษัท เวิร์ค คอมมูนิเคชั่น จำกัด สำนักบัญชีและการภาษีอากรสากล บริษัท เอส.ที.ดี.แคร์เปอร์เบรค จำกัด
8. ดร.สรันยา แสงศิริบุญ กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ แต่งตั้งวันที่ 27 ธ.ค. 2559	45	<input type="checkbox"/> Ph.D. of Media & Governance มหาวิทยาลัยเคโอ ประเทศญี่ปุ่น <input type="checkbox"/> M.S. Master of Media & Governance มหาวิทยาลัยเคโอ ประเทศญี่ปุ่น <input type="checkbox"/> รัฐศาสตรบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ไม่มี	ไม่มี	27 ธ.ค.59 -ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2556 2554-2556	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ อาจารย์บรรยายพิเศษ Chief Strategy Office-CSO รองกรรมการผู้จัดการ	บมจ.เอควี เอสเตท มหาวิทยาลัยชั้นนำ บมจ.โทเทิล แอดิชั่น คอมมูนิเคชั่น บริษัท ซีเอ็มคอต จำกัด
9. นายวิรัตน์ เอียวอักษร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ แต่งตั้ง ตุลาคม 2556	64	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สาขาเศรษฐศาสตร์ การเกษตร), มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	ไม่มี	ไม่มี	ต.ค.2556 – ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 – ปัจจุบัน 2556- ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน กย.54 -ปัจจุบัน ต.ค. 2557 – ปัจจุบัน พ.ค. 2554 – 9 ต.ค. 58 2556 - ต.ค.58 พ.ค.54-ต.ค.56 พค.54 - มีย.55 พค.54 - มีย.55	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ รักษาการกรรมการผู้จัดการ และ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอควี เอสเตท บริษัท เอควี วิลเลจ จำกัด บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท เอควี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท เอควี มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส จำกัด บริษัท ธาณท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด บมจ.เอควี เอสเตท บริษัท วิทูรธนากร จำกัด บมจ.เอควี เอสเตท บมจ.เอควี เอสเตท บจก.อัลลายเทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
10. นางปราณี หิรัญบรรเทา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน แต่งตั้งปี 2549	61	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	25,000 หุ้น คิดเป็น 0.0003%	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท
11. นายอภิรัฐ อินทรู เลขานุการบริษัท แต่งตั้งปี 2556		<input type="checkbox"/>					

หมายเหตุ: นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย											บริษัทร่วม (ไม่มี)	บริษัทที่เกี่ยวข้อง (ไม่มี)
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1.	นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ	X													
2.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	//													
3.	นายสมชาย มีเสน	/	/						/			/	/		
4.	ดร.รัชชานา รัชตะนาวิน	/													
5.	ดร.สุทัศน์ จันกัณฑ์ทอง	/	/	/	/				/	/	/	/	/		
6.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	/													
7.	น.ส. ประภัสสร มงคลมะไฟ	/													
8.	ดร.สรัณยา แสงหิรัญ	/													

หมายเหตุ

(1) / = กรรมการ X = ประธานกรรมการ // = กรรมการบริหาร

(2) บริษัทที่เกี่ยวข้อง ให้หมายถึง นิยามนิติบุคคลของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของประกาศนี้

รายชื่อบริษัทย่อย

- | | |
|---|--|
| 1) บริษัท เอควี วิลเลจ จำกัด | 7) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด |
| 2) บริษัท เอควี มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด | 8) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด |
| 3) บริษัท เอควี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 9) บริษัท วิทูรนากร จำกัด |
| 4) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต เซ็นแนล จำกัด | 10) บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด |
| 5) บริษัท ฐานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 11) บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด |
| 6) บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด | |

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายในได้แก่ พนักงาน และผู้บริหารของบริษัท และบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากบริษัทตระหนักถึงแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งจะสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ซึ่งถือว่าการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัทได้โดยมีรายละเอียดดังนี้

- พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงการจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เช่น การประกันสุขภาพ / สนับสนุนให้พนักงานมีกิจกรรมเพื่อพัฒนาทางด้านร่างกายโดยได้มีสถานที่ออกกำลังกายเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน
- ลูกค้า : บริษัทมีการซื้อสินค้าและบริการจากลูกค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อลูกค้า
- เจ้าหนี้ : บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไขการข้อตกลง
- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รักษาความลับของลูกค้า และมีหน่วยงานหรือบุคคลที่ทำหน้าที่รับข้อร้องเรียนของลูกค้าเพื่อรีบดำเนินการให้แก่ลูกค้าโดยเร็วที่สุดทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาโครงการให้มีความร่วมมือ น่ายุติและ ความปลอดภัยในโครงการ เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในสวัสดิภาพของตนเอง
- คู่แข่ง : บริษัทประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน หลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่ง
- ชุมชน : มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชน และสังคม

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทฯ ได้มีการจัดการไม่ให้มีการทุจริตคอร์รัปชันโดยมีคณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้การพิจารณามีความโปร่งใสและตรวจสอบได้

จริยธรรมธุรกิจ

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงาน (Code of Conduct) เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน และสังคม โดยผู้ที่เกี่ยวข้องได้ลงนามรับทราบ และตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัทได้ติดต่อสื่อสารกับพนักงานอย่างสม่ำเสมอ และติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวเป็นประจำ รวมถึงกำหนดบทลงโทษทางวินัยไว้ด้วย

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการได้ดูแลอย่างรอบคอบเมื่อเกิดรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ☐ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์: คณะกรรมการได้ทราบถึงรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และได้พิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบทุกครั้ง รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ โดยราคาและเงื่อนไขเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) และได้เปิดเผยรายละเอียด มูลค่ารายการ คู่สัญญา เหตุผล และความจำเป็น ไว้ในรายงานประจำปี และในปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรายการระหว่างกัน
- ☐ การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน
- ☐ กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- ☐ ห้ามไม่ให้ผู้บริหาร หรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอก หรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการ บริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบ และ ผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบ ต่อประสิทธิภาพในระบบ การควบคุมภายใน ต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทมีการทบทวนนโยบายต่างๆและมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและประเมินผลระบบการควบคุมภายในให้มีความโปร่งใส ที่จะช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ และการบริหารทรัพย์สินของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบทานระบบการควบคุมภายในของแต่ละหน่วยงานของบริษัทที่วางไว้มีความถูกต้องเพียงพอ ถ้าเกิดการปฏิบัติหน้าที่บกพร่องที่มีสาระสำคัญจะทำรายงานถึงคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาสั่งการแก้ไข นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้นำไปมีส่วนรวมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท บริษัท ถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดอย่างร้ายแรง และหากพบว่าบุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

1) การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัท ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด ดังนั้นประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการจึงเป็นบุคคลคนละคนกัน โดยทั้งสองตำแหน่งต้องผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุดนอกจากนี้ คณะกรรมการ

บริษัทยังเป็นผู้กำหนดแผนบริหารงานในด้านต่างๆและมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้ดำเนินงานภายใต้นโยบายต่างๆที่กำหนดไว้ และรับผิดชอบผลการดำเนินงานโดยรวม ควบคุมค่าใช้จ่ายและงบลงทุนตามขอบเขตที่คณะกรรมการอนุมัติในแผนงานประจำปี ดำเนินการตามนโยบายด้านบุคคล แก้ปัญหาหรือข้อขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กร ตลอดจนการควบคุมภายในด้านการบันทึกบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน ออกจากกันเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ บริษัทมีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน การทำรายการเกี่ยวโยงของบริษัทจดทะเบียน การทำธุรกรรมของบริษัทกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวจะพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามหลักการที่ทางคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์กำหนด และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริหาร ในการประชุม มีเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีครบถ้วน และถูกจัดเก็บอย่างเป็นหมวดหมู่ และจัดขึ้นตามนโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจ ตลอดจนบริษัทได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมระบบงานภายในทั้งหมด ซึ่งฝ่ายตรวจสอบสามารถสอบทานทุกรายการได้

3) การติดตามและประเมินผล

บริษัทมีกระบวนการ ขั้นตอน และเครื่องมือที่สนับสนุนให้ผู้บริหารและคณะกรรมการต่างๆ สามารถติดตามการปฏิบัติงาน การพัฒนาประสิทธิภาพ การประเมินผล ได้ตามเกณฑ์มาตรฐาน ที่กำหนดดัชนีชี้วัดผลการตรวจสอบ(Key Performance Indicators – KPI) และคณะกรรมการได้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้ ถ้าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นมีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ตลอดจนบริษัทได้มีการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอและมีการรายงานผลการตรวจสอบแต่ละไตรมาสเสนอคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการตรวจสอบสามารถปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ ในการวิเคราะห์รายงาน โดยในปีที่ผ่านมาทางบริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานอย่างรัดกุมเพียงพอ

4) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ชัดเจนครอบคลุมสิ่งที่องค์กรต้องการบรรลุวัตถุประสงค์ระดับกิจกรรมเกี่ยวข้องกับระบบการทำงานที่สำคัญขององค์กร และสอดคล้องเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์และแผนยุทธศาสตร์ขององค์กร ผู้บริหารการระบุความเสี่ยงในระดับองค์กร และครอบคลุมในระดับกิจกรรมที่สำคัญ

5) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างทัดเทียมกันและได้กำหนดให้มีขั้นตอนการประชุมผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2559 บริษัทฯได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 2 ครั้ง คือการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามสาระ

ต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 14 วันทำการ โดยแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ มาได้ทางเว็บไซต์ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2560 โดยมีกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบคือ (1) การควบคุมภายในองค์กร (2) การประเมินความเสี่ยง (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ (5) ระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2559 ไม่แสดงความเห็นในรายงานการสอบบัญชี ดังนี้

ข้าพเจ้าได้รับการว่าจ้างให้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เนื่องจากเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อนในการไม่แสดงความเห็นอาจมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทและอาจมีผลกระทบอย่างแผ่กระจายต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวโดยรวม ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

(1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คนและบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอททรัพย์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 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 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินอิสระรายหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2558 บริษัทได้รับคำสั่งบังคับคดีจากศาลฎีกา จนถึงปัจจุบันยังไม่ได้มีการดำเนินการใดๆ ในเรื่องดังกล่าว

(ข) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับจำเลยที่ 19 และผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของจำเลยที่ 19 โดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียวแบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรวจจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนจำเลยที่ 19 เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งจำเลยที่ 19 ตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ถ้าไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในส่วน จำเลยที่ 19 จะได้รับร้อยละ 70 และบริษัทได้รับร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและจำเลยที่ 19 หลุดพ้นจากความรับผิดชอบธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิใด

เบียดกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของจำเลยที่ 19 ให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและอำนาจกรรมการให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 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 ว่าจะไม่ใช้สิทธิไต่เบียดจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 อยู่ระหว่างถูกฟ้องคดีล้มละลาย

- (ค) จากการตัดสินใจของศาลฎีกามีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยเข้าเงื่อนไขของหนี้ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออก ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่ง ที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษาจนถึงปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว
- (ง) ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่บริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระหนี้ก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 4,686.70 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน)

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมรับทราบว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำนงของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด้นฯ ทำสัญญา

ประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้วจึงให้บริษัทร้องขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักงานอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด้นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด้นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 เดิมตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480.00 บาท ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560

ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตามกฎหมายทุกคดีต่อไป

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคารรับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะสามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้ โดยในขั้นนี้ ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

ทั้งนี้คดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 แดง ธ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100.00 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จเสร็จแก่โจทก์ ศาลมีนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 27 กรกฎาคม 2560

- (จ) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 คณะกรรมการของบริษัทมีมติเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเพิ่มทุนกว่า 12,000 ล้านบาท
- (ข) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยจริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้และบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19

จะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อบริษัทและผลการเจรจาใกล้เคียงกับธนาคาร ซึ่งข้าพเจ้าไม่สามารถสรุปได้ว่า อาจมีรายการปรับปรุงใดๆ ที่จำเป็นในเรื่องดังกล่าวได้ในขณะนี้ และการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท ขึ้นอยู่อย่างมากกับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกา ความสามารถในการเพิ่มทุนของบริษัทและผลการเจรจาใกล้เคียงกับธนาคาร ปัจจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็น ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถ ในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 16 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคา อิศระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณา จากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลด มาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง เพื่อจะได้มีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อ รองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัท จะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิ การเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้เซ็นหนังสือแสดง เจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหาร จัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำ ให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำ หนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยื่นคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ใน เดือนมีนาคม 2560 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิศระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคา ประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ ภายใต้อสมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่ แน่นนอนอย่างมีสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1(ก) โดยข้อมูล ตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่า ที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทน การลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทได้ บันทึกราคาเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 143.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม

ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมุติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (3) สืบเนื่องจากเหตุการณ์ตามที่กล่าวไว้ในเกณฑ์การไม่แสดงความเห็น (2) บริษัทตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าในมูลค่าของเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 358.40 ล้านบาท ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเหมาะสมของการด้อยค่าในมูลค่าของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยดังกล่าวได้
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 15 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินระบบควบคุมภายในในเรื่องข้างต้น กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติมจากคณะกรรมการบริษัท

11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2556 ได้แต่งตั้งนางสาวเกษิณี ตัญญูไพบูลย์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2556 เนื่องจากมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท และเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ

12. รายการระหว่างกัน

12.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเภท	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		ลักษณะรายการ
			ปี 2559	ปี 2558	

12.2 มาตรการการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัท ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

12.3 นโยบายและแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายที่จะไม่ก่อให้เกิดการทำรายการระหว่างกันต่อไปในอนาคต เว้นแต่เป็นรายการที่ต่อเนื่องมาจากรายการในอดีต เช่น การตามเก็บหนี้สินจากและการชำระคืนหนี้สินแก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และการให้บริการด้านการบริหารโครงการ รับเหมาก่อสร้าง การบริหารงานขาย การโฆษณา แก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่ดำเนินโครงการในชื่อ “กฤษดานคร” แต่ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะไม่ให้บุคคลอื่นนอกเหนือจากบริษัท และบริษัทย่อยใช้ชื่อ “กฤษดานคร” เพื่อดำเนินโครงการใหม่อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากมีการทำรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทจะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

โดยรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท ทั้งนี้ หากบริษัทมีการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี ของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และบริษัทจะทำการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท

ทั้งนี้ เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีโครงสร้างที่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหลายรายการนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำแผน

ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวขึ้นซึ่งแผนดังกล่าวได้รับการพิจารณาเห็นชอบโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แผนดังกล่าวได้รับเสียงอนุมัติมากกว่า 3 ใน 4 ของคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมทั้งหมด

ในปี 2559 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 – 2559

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	78,138	74,664	614,469	6,655	3,445	535,338
เงินลงทุนชั่วคราว	243,988	445,155	1,314,064	193,988	504	1,314,064
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินทดรอง						
- บริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	403,254	375,214	359,411
- บริษัทอื่น - สุทธิ	19,674	14,516	16,736	900	542	39
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	2,978,876	3,373,879	3,326,336	1,158,892	1,549,323	1,464,324
เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ	-	-	19,076	-	-	19,076
ทรัพย์สินรอการขาย	-	30,000	30,000	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	504,763	366,023	285,151
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	66,906	324,229	-	29,362	172,736	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	71,255	79,841	28,484	9,841	15,766	6,335
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,458,837	4,342,284	5,349,165	2,307,655	2,483,553	3,983,738
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	370,180	465,604	123,743	37,878	37,878	37,878
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	95,467	144,981	71,473	57,273	56,839	17,092
เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	480,565	794,599
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	2,445,519	2,839,750	1,915,130
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก	-	30,085	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	148,307	155,400	188,000	287,121	278,172	152,979
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	1,075,171	909,250	602,185	42,275	52,059	48,124
สิทธิการเช่า - สุทธิ	119,220	116,645	338,849	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	5,995	7,360	4,551	2,784	3,707	4,023
ค่าความนิยม	-	-	202,981	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8,225	4,881	22,593	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	55,731	43,184	44,779	28,430	22,477	17,912
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,878,296	1,877,390	1,599,154	2,901,280	3,771,447	2,987,737
รวมสินทรัพย์	5,337,133	6,219,674	6,948,319	5,208,935	6,255,000	6,971,475

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 – 2559

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น						
- บริษัทย่อย	-	-	-	145,598	199,486	
						251,802
- บริษัทอื่น	49,395	103,030	76,675	10,545	23,923	23,837
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	992	972	952	992	972	952
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระ	26,718	30,021	-	26,718	30,021	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	119,358	171,880	30,735	-	-	9,435
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,414	2,390	2,783	997	956	829
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	16,568	120,532	119,104	1,868	61,935	29,044
ดอกเบี้ยค้างจ่าย						
- บริษัทย่อย	-	-	-	24,854	24,854	24,854
- สถาบันการเงินและอื่น ๆ	500	688	8,365	10	53	123
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	26,437	47,729	52,273	2,721	14,192	10,515
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	84,459	69,001	37,811	28,547	28,465	13,149
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	4,650,717	1,610,975	48,699	4,649,990	1,610,284	48,079
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	69,674	65,832	38,837	20,566	23,600	12,980
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,048,232	2,223,050	416,234	4,913,406	2,018,741	425,599
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	40,000	-	299,570	-	-	3,664
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4,137	4,030	5,873	776	1,773	2,730
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,853	3,119	20,321	-	-	-
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม	46,168	46,168	46,168	46,168	46,168	46,168
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3,716	4,077	4,118	3,474	3,508	2,857
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	96,874	57,394	376,050	50,418	51,449	55,419
รวมหนี้สิน	5,145,106	2,280,444	792,284	4,963,824	2,070,190	481,018

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 – 2559

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
- ทุนจดทะเบียน						
2557 : หุ้นสามัญ 16,320.44 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 20 บาท			326,408,897			326,408,897
2558-2559 : หุ้นสามัญ 23,318.36 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	11,659,181	11,659,181		11,659,181	11,659,181	
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
2557 : หุ้นสามัญ 12,673.96 ล้านหุ้น หุ้นละ 20 บาท			253,479,266			253,479,266
2558 : หุ้นสามัญ 12,673.97 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท		6,336,985			6,336,985	
2559 : หุ้นสามัญ 12,674.68 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	6,337,341			6,337,341		
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	4	4	(245,651,276)	4	4	(245,651,276)
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน	153,537	153,477	-	153,537	153,477	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939)	(47,939)	(47,939)	-	-	-
ขาดทุนสะสม	(6,250,916)	(2,503,297)	(1,624,016)	(6,245,771)	(2,305,656)	(1,337,533)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ	192,027	3,939,230	6,156,035	245,111	4,184,810	6,490,457
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	192,027	3,939,230	6,156,035	245,111	4,184,810	6,490,457
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,337,133	6,219,674	6,948,319	5,208,935	6,255,000	6,971,475

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
รายได้จากการขายและบริการ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,088,366	1,343,484	1,018,610	753,183	488,074	601,003
รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	460,000	-	-	-
รายได้บริการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-	7,766
รายได้จากการโรงแรม	75,299	74,852	125,982	-	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	13,993	13,649	19,308	-	-	-
รายได้ค่าบริการและบริหารงานขาย	325	15,731	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,177,983	1,447,716	1,623,900	753,183	488,074	608,769
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,354,885)	(1,058,471)	(995,288)	(660,106)	(413,983)	(529,468)
ต้นทุนขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(419,546)	-	-	-
ต้นทุนบริการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-	(7,766)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(114,376)	(98,984)	(109,580)	-	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,570)	(36,700)	(62,227)	-	-	-
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	(3)	(473)	-	-	-	-
รวมต้นทุนขายและบริการ	(1,479,834)	(1,194,628)	(1,586,641)	(660,106)	(413,983)	(537,234)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	(301,851)	253,088	37,259	93,077	74,091	71,535
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	13,514	12,122	12,814	46,400	45,600	23,120
ดอกเบี้ยรับ	3,416	8,517	1,309	131,782	100,381	114,069
รายได้อื่น	63,927	78,263	68,757	40,305	30,432	74,119
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	(220,994)	351,990	120,139	311,564	250,504	282,843
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(142,780)	(171,915)	(132,166)	(94,634)	(89,014)	(37,159)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(295,977)	(392,554)	(355,374)	(130,829)	(153,691)	(167,405)
หนี้สงสัยจะสูญ	(30,685)	(13,710)	(862)	(484,778)	(367,067)	(115,029)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(480,565)	(314,034)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม	-	(202,981)	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	-	(143,730)	-	-	-	-
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(3,057,273)	(1,631,743)	(16)	(3,057,237)	(1,631,672)	-
รวมค่าใช้จ่าย	(3,526,715)	(2,556,633)	(488,418)	(4,248,043)	(2,555,478)	(319,593)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(3,747,709)	(2,204,643)	(368,279)	(3,936,479)	(2,304,974)	(36,750)
ต้นทุนทางการเงิน	(410)	(11,661)	(5,120)	(126)	(682)	(110)
(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(3,748,119)	(2,216,304)	(373,399)	(3,936,605)	(2,305,656)	(36,860)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	3,610	(510)	22,393	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(3,744,509)	(2,216,814)	(351,006)	(3,936,605)	(2,305,656)	(36,860)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่ไม่จัดประเภทเข้าไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3,110)	-	1,961	(3,510)	-	(468)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(3,747,619)	(2,216,814)	(349,045)	(3,940,115)	(2,305,656)	(37,328)
การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(3,744,509)	(2,216,814)	(351,006)	(3,936,605)	(2,305,656)	(36,860)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	(3,744,509)	(2,216,814)	(351,006)	(3,936,605)	(2,305,656)	(36,860)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(3,747,619)	(2,216,814)	(349,045)	(3,940,115)	(2,305,656)	(37,328)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	(3,747,619)	(2,216,814)	(349,045)	(3,940,115)	(2,305,656)	(37,328)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)						
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ต่อหุ้น)	(0.2954)	(0.1749)	(0.0011)	(0.3106)	(0.1819)	(0.0001)
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	12,674,378	12,673,967	323,635,120	12,674,378	12,673,967	323,635,120

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
ขาดทุนสำหรับปี	(3,744,509)	(2,216,814)	(351,006)	(3,936,605)	(2,305,656)	(36,860)
รายการปรับกระทบขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดสุทธิ						
ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	55,703	53,172	54,416	10,600	10,798	10,106
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	30,685	13,710	862	484,778	367,067	85,348
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	480,565	314,034	-
(โอนกลับ) สำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	3,056,198	1,631,743	(919)	3,056,198	1,631,672	(935)
กำไรจากการจำหน่ายโครงการ	(26,815)	-	-	(26,815)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(40,454)	-	-	(40,454)
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	25,855
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(255)	(533)	38,807	(42)	(2)	6,161
(กลับรายการ) ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	(1,295)	77,408	-	-	-	-
(โอนกลับ) ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	318,727	(3,951)	89,680	55,945	6,014	(22,410)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	2,038	-	-	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอพัฒนา	-	4,079	5,091	-	-	5,091
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	(87)	241	266	-	-	-
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	288	(41)	1,300	215	651	679
ตัดจำหน่ายรายได้รอตัดบัญชี	-	-	(1,132)	-	-	-
รายได้อื่น	(2,054)	-	(685)	(205)	-	(165)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(284)	-	-	(284)	-	-
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	666	-	-	630	-	-
(รายได้)จากการตัดจำหน่ายหนี้สิน	-	(8,139)	(125)	-	-	-
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	32	(2,224)	(9,029)	32	(7)	(9,029)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(20,953)	(9,480)	-	(18,518)	(9,480)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	33,508	59,156	-	-	-
กำไรจากการตัดบัญชีเงินประกันผลงาน	-	-	(28,164)	-	-	(12,454)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	7,425	143,730	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม	-	202,981	-	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดบัญชีเงินมัดจำสินค้าคงเหลือ	16,942	-	-	-	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	18,723	6,462	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	410	11,661	5,120	126	682	110
ดอกเบี้ยรับ	(3,417)	(8,517)	(1,309)	(131,782)	(100,381)	(114,069)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(3,610)	510	(22,393)	-	-	-
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น):						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(5,045)	2,220	29,669	(39,408)	(46,747)	63,082
สินค้าคงเหลือ	242,589	(71,824)	(135,032)	363,229	(88,668)	(538,193)
เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน	-	7,000	11,825	-	7,000	11,825
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	257,323	(324,229)	-	143,374	(172,736)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(17,524)	(52,635)	15,070	5,675	(9,653)	1,574
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้	49,514	(73,508)	(4,385)	(434)	(39,747)	(20)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,151	2,674	12,534	859	1,938	5,090

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(53,515)	26,378	(49,276)	(67,146)	(52,230)	(16,542)
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(73,680)	1,428	40,230	(59,578)	32,891	7,755
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(21,292)	7,076	9,749	(11,471)	6,376	1,342
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	(17,242)	(69,467)	(2,970)	(17,242)	(69,467)	(2,955)
ผลประโยชน์พนักงาน	(3,759)	-	-	(3,759)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21,328	46,301	(1,008)	(2,950)	22,641	3,032
จ่ายภาษีเงินได้	(28,298)	(20,393)	(19,966)	(6,811)	(6,503)	(5,779)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	72,338	(588,685)	(297,096)	297,694	(508,551)	(582,295)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	10,547	8,667	1,291	723	6,749	828
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	201,135	892,086	(1,284,256)	(193,516)	1,332,085	(1,262,820)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	(1,303,128)	(3,179,920)	(13,677)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	-	1,216,163	1,943,732	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น	-	(30,000)	-	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์รอการพัฒนา	-	-	260,000	-	-	260,000
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(163)	(908)	(3,864)	(10,826)	(128,002)	(8,756)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(89,694)	-	-	(119,786)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	5,450	2,781	3,076	4,955	2	540
เงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินถาวร	(253,073)	(330,316)	(170,046)	(2,931)	(11,030)	(14,128)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(330)	(4,138)	(4,556)	-	(578)	(4,023)
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	(10,000)	(28,890)	(9,353)	-	-	-
เงินสดจ่ายค่าที่ดินรอการพัฒนา	(1,106)	(305,782)	-	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(47,540)	203,500	(1,297,402)	(288,560)	(36,962)	(1,161,822)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	-	(540)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น	40,539	30,480	34,698	539	30,480	12,463
เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง	(56,364)	(158,884)	(145,167)	(3,842)	(13,558)	(505)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(3,409)	(3,120)	(3,980)	(956)	(966)	(311)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	416	9	2,072,971	416	9	2,072,971
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	(80,998)	-	-	(80,998)
จ่ายดอกเบี้ย	(2,506)	(23,105)	(17,456)	(2,081)	(2,345)	(884)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(21,324)	(154,620)	1,859,528	(5,924)	13,620	2,002,736
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	3,474	(539,805)	265,030	3,210	(531,893)	258,619
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	74,664	614,469	349,439	3,445	535,338	276,719
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	78,138	74,664	614,469	6,655	3,445	535,338

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด						
รายการที่ไม่กระทบเงินสด						
1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	45,631	11,927	12,330	1,927	2,345	918
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดย						
- ภายใต้อำนาจเช่าการเงิน	4,540	884	8,143	-	-	3,872
- จ่ายเงินสด	253,073	330,316	170,046	2,931	11,030	14,128
รวม	257,613	331,200	178,189	2,931	11,030	18,000
3) ในระหว่างงวดมีการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขค้ำประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 และ 22	26,718	30,021	-	26,718	30,021	-
4) ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้โอนที่ดินรอพัฒนาจำนวน 96.53 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือเนื่องจากบริษัทได้เริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการแล้ว (หมายเหตุ 13)						
5) ในระหว่างปี 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการโอนที่ดินที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ(สินค้าคงเหลือ)การเป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 40 ล้านบาท (หมายเหตุ 13)						
6) ในระหว่างปี 2558 บริษัทโอนสิทธิการเช่าที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดินจำนวน 94.21 ล้านบาท (หมายเหตุ 18)						

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559

งบการเงินรวม (พันบาท)

	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	สุทธิ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	126,706,096	(120,951,076)	-	-	(1,274,971)	4,480,049	33,058	4,513,107
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	126,773,170	(124,700,200)	-	-	-	2,072,970	-	2,072,970
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปี	-	-	-	(47,939)	-	(47,939)	(33,058)	(80,997)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-	-	(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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	253,479,266	(245,651,276)	-	(47,939)	(1,624,016)	6,156,035	-	6,156,035
การลดทุน	(247,142,285)	245,651,275	153,477	-	1,337,533	-	-	-
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	4	5	-	-	-	9	-	9
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(2,216,814)	(2,216,814)	-	(2,216,814)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	6,336,985	4	153,477	(47,939)	(2,503,297)	3,939,230	-	3,939,230
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	6,336,985	4	153,477	(47,939)	(2,503,297)	3,939,230	-	3,939,230
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	356	-	60	-	-	416	-	416
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(3,747,619)	(3,747,619)	-	(3,747,619)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	6,337,341	4	153,537	(47,939)	(6,250,916)	192,027	-	192,027

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	สุทธิ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	126,706,096	(120,951,076)	-	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)	-	6,490,457
การลดทุน	(247,142,285)	245,651,275	153,477	-
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	4	5	-	9
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(2,305,656)	(2,305,656)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	6,336,985	4	(2,305,656)	4,184,810
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	356	-	-	416
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(3,940,115)	(3,940,115)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	6,337,341	4	(6,245,771)	245,111

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557-2559

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.69	1.95	13.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.07	0.24	4.76
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.02	(0.45)	(0.55)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	29.98	63.19	46.46
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	12.17	5.78	7.86
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.47	0.36	0.54
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	783.45	1,023.57	681.05
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	19.42	13.29	24.98
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	18.80	27.46	14.61
Cash Cycle	(วัน)	776.83	1,001.89	674.29
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	(25.62)	17.48	2.29
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(318.15)	(153.09)	(18.65)
อัตรากำไรอื่น	(%)	6.42	6.39	8.16
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(297.46)	(143.33)	(16.15)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(181.28)	(43.92)	(5.32)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(64.80)	(33.67)	(4.63)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(371.78)	(286.30)	(39.41)
อัตรากำไรของสินทรัพย์	(เท่า)	0.22	0.23	0.29
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	26.79	0.58	0.13
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	34.65	N/A	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.23	N/A	N/A
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

ไกล่เกลี่ยโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันลงนามในสัญญาในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถนอมการอายุที่ดิน การชำระหนี้กรรมสรรพากรแทนไกล่เกลี่ย เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการไต่ถามและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งไกล่เกลี่ยตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ ไกล่เกลี่ยจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตามหากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรส ก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและไกล่เกลี่ยหลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกรื้อหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของไกล่เกลี่ยให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของไกล่เกลี่ยจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของไกล่เกลี่ยให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของไกล่เกลี่ย อย่างไรก็ตาม บริษัทและไกล่เกลี่ยไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการไต่ถาม ว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการไต่ถามได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่ามีเจ้าหนี้รายที่เป็นโจทก์ ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่บริษัท ได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำเป็นในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดิน ที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุง โครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระเงินต้นก่อน โดยปัจจุบัน บริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่ จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุม รับทราบว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำเป็นของธนาคารในการ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด้นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอม ความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้ว จึงให้บริษัทร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วย ว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือน พฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทใน สัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด้นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับ แจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด้นฯ โดยธนาคารไม่ สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำ หนังสือแจ้งให้ดำเนินการ

- (1) ให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่ง หมายเลขดำที่ อ.268/2549 ตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560
- (2) ให้บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำ รงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480.00 บาท ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560

ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตาม กฎหมายทุกคดีต่อไป

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคาร รับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะ สามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้

โดยในขั้นนี้ ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

ทั้งนี้คดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ถ.268/2549 แดง ถ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100.00 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้แล้วเสร็จแก่โจทก์ ศาลมีนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 27 กรกฎาคม 2560

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 คณะกรรมการของบริษัทมีมติเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเพิ่มทุนกว่า 12,000 ล้านบาท โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทจำเป็นต้องเพิ่มทุนเพื่อนำเงินที่ได้มาแก้ไขปัญหาการชำระค่าเสียหายจำนวน 10,004 ล้านบาทตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง แม้ว่าหนี้ยี้ดังกล่าวบริษัทมีฐานะเป็นหนี้ร่วมและเป็นมูลหนี้เดียวกับที่ธนาคารฟ้องคดีแพ่งต่อบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มูลหนี้รวมประมาณ 20,000 ล้านบาท ทุนทรัพย์ 10,274 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้น 8,369 ล้านบาทซึ่งมีที่ดิน 4,300 ไร่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด้นฯ เป็นหลักประกัน) ในส่วนคดีนี้ ศาลยังไม่ได้มีคำพิพากษา อยู่ระหว่างพิจารณาดีของศาลชั้นต้น ทำให้ที่ดินส่วนนี้ติดเป็นหลักประกันคดีแพ่งอยู่ สำหรับเรื่องการบังคับคดีธนาคารเท่านั้นที่เป็นผู้มีสิทธิเลือกที่จะบังคับจากหลักประกันที่ติดจำนองนั้นก่อน หรือบังคับจากจำเลยในคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาฯ ซึ่งหากบริษัทไม่ติดต่อและตกลงที่จะชำระหนี้ ธนาคารมีโอกาสที่จะเลือกบังคับชำระหนี้จากบริษัทตามคำพิพากษาศาลฎีกาฯ ก่อนที่จะบังคับจากหลักประกันที่อยู่กับธนาคาร เนื่องจากปัจจุบันคดีแพ่งยังไม่ได้ตัดสิน ซึ่งโดยข้อกฎหมายแล้ว ธนาคารมีสิทธิที่จะบังคับจากทรัพย์สินของบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาแล้ว แต่เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อบุคคลในวงกว้าง ด้วยเหตุนี้ธนาคารจึงกรุณายังไม่ดำเนินการกับทรัพย์สินใดๆของบริษัทจนถึงปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทยังไม่ดำเนินการใดๆหรือยังไม่มีแนวทางที่จะแก้ไขปัญหาหนี้ยี้ดังกล่าวอย่างชัดเจนให้แก่ธนาคารภายในเดือน มิถุนายน 2560 ตามหนังสือธนาคารลงวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารจะดำเนินการตามกฎหมาย บริษัทอาจถูกบังคับยึดทรัพย์ได้ ซึ่งเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดผลเสียอย่างร้ายแรงกับบริษัทเป็นอย่างมาก ทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่กำลังขายอยู่ในปัจจุบันก็ต้องหยุดชะงัก การขาดความเชื่อมั่นของลูกค้า ปัญหาขาดสภาพคล่อง ตลอดจนปัญหาต่างๆที่จะเกิดขึ้นอีกมากมาย และถึงแม้ว่าจะถูกยึดทรัพย์ทั้งหมดออกขายทอดตลาดแล้ว ก็ยังไม่ได้จำนวนเงินที่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มียอดสินทรัพย์จำนวน 5,337.13 ล้านบาท แม้ถูกบังคับขายก็คงไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาฯได้ และหากเกิดเหตุการณ์นี้ขึ้น บริษัทย่อมต้องเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการหรือล้มละลาย ซึ่งย่อมทำให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเสียหาย แต่หากบริษัทสามารถเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ได้บริษัทและธนาคารอาจร่วมกันเจรจาไกล่เกลี่ยรวมหนี้คดีแพ่งและคดีอาญาซึ่งอาจทำให้บริษัทได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ ธนาคารจะพิจารณาให้บริษัทวางแผนการชำระและอาจอนุญาต

ให้นำที่ดินหลักประกันออกขายได้ และหากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือพอ บริษัทยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นดีขึ้นตามลำดับ

ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

	ล้านบาท
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	122.22
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800)
ประมาณการค่าเสียหาย - สุทธิ	4,686.70

* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีราคาประเมินจำนวน 11,600 ล้านบาท และมีมูลค่าบังคับขายสุทธิจำนวน 5,800 ล้านบาท (ในงบการเงินปี 2558 ราคาประเมินที่ดินหลักประกันและมูลค่าบังคับขายสุทธิ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 จำนวนเงิน 12,749 ล้านบาท และ 8,924 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

การดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาและความสามารถในการเพิ่มทุนของบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร ปัจจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็นความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือจำนวนเงินและการจัดประเภทหนี้สินซึ่งอาจจำเป็นถ้าบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

การใช้เงินเพิ่มทุน

บริษัทได้รับเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้

- (1) จัดสรรให้แก่บุคคล/นักลงทุนเฉพาะเจาะจงฯ ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 จำนวน 800 ล้านหุ้น เป็นเงินรวมจำนวน 223.60 ล้านบาท

(2) ส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2557 โดยเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 652.37 ล้านบาท และให้แก่นักลงทุนเฉพาะเจาะจงจำนวน 1,197 ล้านบาท หักค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมเงินจำนวน 0.62 ล้านบาท คิดเป็นเงินเพิ่มทุนจำนวน 1,848.75 ล้านบาท

(3) เมื่อเดือนพฤษภาคม 2559 มีการได้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W3 จำนวน 0.42 ล้านบาท

รวมเป็นเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 2,072.77 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน	2,072.77	ล้านบาท
หัก การใช้เงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		
(1) ซื้อที่ดิน	(736.59)	ล้านบาท
(2) ซื้อเงินลงทุนของบริษัท	(200.79)	ล้านบาท
(3) ชำระเจ้าหนี้	(76.62)	ล้านบาท
(4) ลงทุนก่อสร้างบ้าน	(1,058.77)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	0.00	ล้านบาท

2) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานว่า ภาวะปัจจัยแวดล้อมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 มีทั้งปัจจัยหนุนและความเสี่ยงควบคู่กันไป โดยในด้านการซื้อขายที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้นจากแรงหนุนของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลได้ออกมาเมื่อเดือนตุลาคม ปี 2558 ซึ่งมาตรการที่ยังมีผลต่อเนื่องมาในปี 2559 ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดทะเบียนการจำนองที่อยู่อาศัยให้เหลือประเภทละร้อยละ 0.01 ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2559 และมาตรการทางภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกเพื่อการอยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะต้องซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยภายในวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559

ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 ซึ่งเป็นช่วงสุดท้ายของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ บรรยากาศตลาดอสังหาริมทรัพย์ทยอยกลับมาดีขึ้นอีกครั้งจากการที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเร่งทำการตลาดกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้ตัดสินใจเร็วขึ้น

สำหรับบรรยากาศการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2559 นี้ อาจกล่าวได้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยขณะนี้กำลังอยู่ในช่วงของการปรับสมดุล โดยมองว่าการลงทุนในช่วงต้นปียังคงเป็นไปอย่างระมัดระวัง ผู้ประกอบการยังให้น้ำหนักในการทำตลาดระบายที่อยู่อาศัยรอขาย ซึ่งน่าจะเป็นผลดีต่อจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายในตลาด และหากภาวะตลาดกลับมาทยอยดีขึ้น การลงทุนโครงการใหม่ น่าจะทยอยปรับตัวดีขึ้นตามมา

จากภาวะชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 ที่ผ่านมา เป็นเหตุให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ปรับโครงสร้างที่อยู่อาศัยคงค้างกลับมาทำการตลาดใหม่ ในขณะเดียวกัน ก็ชะลอเปิดตัวที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ สถานการณ์ดังกล่าว น่าจะส่งผลให้เกิดการปรับตัวสู่สมดุลระหว่างจำนวนและความ

ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังต้องรักษาระดับอัตราการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ดังนั้น ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงยังคงวางแผนเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อก่อให้เกิดการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องในระยะต่อไป

3) ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้น SP หลักทรัพย์ AQ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) และ NP (Notice Pending) หลักทรัพย์ AQ ตั้งแต่วันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 ถึงปัจจุบัน เนื่องจากบริษัทไม่สามารถส่งงบการเงินไตรมาสที่ 3/2558, งบการเงินสำหรับปี 2558, งบการเงินไตรมาสที่ 1/2559, งบการเงินไตรมาสที่ 2/2559, งบการเงินไตรมาสที่ 3/2559, งบการเงินสำหรับปี 2559 และงบการเงินไตรมาสที่ 1/2560 ภายในระยะเวลาที่กำหนด เนื่องจากความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญของตัวเลขในงบการเงิน โดยที่ผ่านมามีบริษัทได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตลอดจนจัดการกับทรัพย์สินที่ค้างประกันหนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองเพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัทมีความชัดเจนเกี่ยวกับตัวเลขและความถูกต้องของตัวเลขที่จะปรากฏในงบการเงินสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงมาโดยตลอด แต่เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัทมีจำนวนหลายชิ้น และต่างทำเลรวมถึงทางบริษัทต้องประเมินผลกระทบทางด้านหนี้สินโดยเฉพาะหนี้สินกับสถาบันการเงินด้วย ทำให้การประเมินทั้งหมดยังไม่แล้วเสร็จ

รวมทั้งเมื่อบริษัทได้นำส่งงบการเงินฉบับที่ผ่านการสอบทาน (รายได้ไตรมาส) และฉบับที่ผ่านการตรวจสอบ (สำหรับปี) ไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท ซึ่งทำให้ตัวเลขผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทที่ปรากฏในงบการเงินอาจไม่แสดงค่าที่แท้จริงของกิจการ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อาจสั่งการให้บริษัทแก้ไขงบการเงินได้

ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงขึ้นเครื่องหมาย SP เพื่อห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท พร้อมกับการขึ้นเครื่องหมาย NP จนกว่าบริษัทจะดะเบียดดังกล่าวจะนำส่งงบการเงินฉบับแก้ไขหรือจนกว่าจะได้ข้อสรุปว่าไม่ต้องแก้ไขงบการเงิน ทั้งนี้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทต่อไปเนื่องจากบริษัทยังมิได้นำส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด

งบการเงินสำหรับปี 2559

- | | |
|------------------|---|
| 13 มิถุนายน 2560 | AQ นำส่งงบการเงินสำหรับปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3759 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ไม่แสดงความเห็นและมีข้อสังเกต |
| 14 มิถุนายน 2560 | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) และ NP (Notice Pending) กรณีผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บนหลักทรัพย์ของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) (AQ) เนื่องจากบริษัทได้นำส่งงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ฉบับที่ผ่านการตรวจสอบมายังตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท ทำให้ตัวเลขผล |

การดำเนินงานและฐานะการเงิน ของบริษัทที่ปรากฏในงบการเงินอาจไม่แสดงค่าที่แท้จริงของกิจการ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อาจสั่งการให้บริษัทแก้ไขงบการเงินได้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงขึ้นเครื่องหมาย SP เพื่อบังคับห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ดังกล่าวตั้งแต่การซื้อขายรอบเช้าของวันที่ 14 มิถุนายน 2560 พร้อมกับการขึ้นเครื่องหมาย NP ตั้งแต่การซื้อขายรอบเช้าวันที่ 15 มิถุนายน 2560 จนกว่าบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวจะนำส่งงบการเงินฉบับแก้ไขหรือจนกว่าจะได้ข้อสรุปว่าไม่ต้องแก้ไขงบการเงิน ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทต่อไปเนื่องจากบริษัทยังมีได้นำส่งงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

สาเหตุของการไม่แสดงความเห็นของผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2559

ตามที่คุณสอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินสำหรับ ปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้น เนื่องจากบริษัทมีความไม่แน่นอนอย่างมีสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาพนักงานการเมืองพิพากษาให้บริษัทฯ ต้องร่วมคืนเงิน 10,004,467,480 บาท แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) โดยบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ผู้กู้) และบริษัท เคแอนดิวีเอสอาร์เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (บริษัทย่อยของผู้กู้) มีที่ดิน 4,323-1-55.9 ไร่ ตั้งอยู่ตามแนวถนนบางนา-ตราด(ทางหลวงหมายเลข 34) ถนนกรุงเทพ-ชลบุรีสายใหม่ (มอเตอร์เวย์) วัดเกาะแก้วเป็นทรัพย์สินที่ค้ำประกันการกู้ยืมกับธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) โดยราคาที่ดินที่เป็นหลักประกันมีราคาประเมิน 12,749 ล้านบาท ตามรายงานของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด(ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับเห็นชอบจากสำนักงานกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) เมื่อเดือนพฤษภาคม 2559 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และบริษัทคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินจะมีราคา 8,924.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2560 บริษัทฯ ได้รับคำสั่งบังคับคดีจากศาลฎีกา จนถึงปัจจุบันยังไม่ได้มีการดำเนินการใด ๆ ในเรื่องดังกล่าว
- 2) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด(บริษัทโกลเด้นฯ)และผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) บริษัท โกลเด้นฯ โดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียวแบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนบริษัท โกลเด้นฯ เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของบริษัท เคแอนดิวีเอสอาร์เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (บริษัทย่อยของผู้กู้) และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่กรณีบริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งบริษัท โกลเด้นฯ ตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้

จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารกรุงไทยดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วน บริษัท โกลเด้นฯ จะได้รับร้อยละ 70 และบริษัทได้รับร้อยละ 30 อย่างไรก็ตามหากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทโกลเด้นฯ ก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและบริษัท โกลเด้นฯ หลุดพ้นจากความรับผิดชอบธนาคารกรุงไทยดังกล่าวแล้วทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โกลเด้นฯ ตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของบริษัท โกลเด้นฯ ให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่บริษัท โกลเด้นฯ จำกัด ตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทวิทยุรณนากร จำกัด(บริษัทย่อย AQ) ให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการของบริษัทโกลเด้นฯ ท่านหนึ่ง จำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปีโดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โกลเด้นฯ ได้โอนหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ให้แก่บริษัทแล้วและอนุมัติให้กรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของบริษัท โกลเด้นฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ได้รับสัญญายืนยันจากบริษัทย่อยของบริษัท โกลเด้นฯ (บริษัท เคแอนดีวีเอสอาร์เอส การ์เด็นโฮม จำกัด)ว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากบริษัท เคแอนดีวีเอสอาร์เอส การ์เด็นโฮม จำกัด อยู่ระหว่างถูกฟ้องคดีล้มละลาย

- 3) จากการตัดสินใจของศาลฎีกามีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับเข้าเงื่อนไขของหนี้ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 เนื่องจากคุณณงยุทธชัยพรหมประสิทธิ์ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออก ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงิน 3 แห่งมีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ 31 ธันวาคม 2559 มีเงินกู้ยืมที่ผิดนัดดังกล่าว 26.72 ล้านบาท (บริษัทฯได้จัดทำงบการเงินโดยแสดงอยู่ในเงินกู้ระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระ) โดยผลของการผิดนัดคือหยุดการให้เบิกวงเงินสินเชื่อตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงประกอบธุรกิจได้ตามปกติโดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทโดยโครงการปัจจุบันที่สร้างรายได้หลักให้บริษัท ปัจจุบันประกอบด้วย โครงการ Shadi -รังสิต โครงการกฤษดาแกรนด์พาร์ค - รังสิต โครงการ AQ Shadi - ชลบุรี-บายพาส โครงการรังสิตบิซ พาร์ค -รังสิตและโครงการคอนโดมิเนียม การ์เด็น -อโศก-พระราม 9
- 4) ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่บริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็น

หลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระเงินต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 4,686.70 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้และบริษัท เคแอนตวิเอสอาร์เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท โกลเด็นฯ) จะไม่ใช่สิทธิไต่เบี่ยต่อบริษัท ซึ่งปัจจัยนี้เหล่านี้ชี้ให้เห็นความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดความสงสัยอย่างมีสาระสำคัญ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2559 รับทราบว่า เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำเป็นของธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) ที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด็นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเต็มจำนวน (ประมาณสองหมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้วจึงให้บริษัทร้องขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการ, สำนักงานคณะกรรมการป้องกันปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ, สำนักงานตรวจเงินแผ่นดินและอาจบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทด้วย ปัจจุบันบริษัท โกลเด็นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังไม่ได้รับแจ้งบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทแต่อย่างใด เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้มีหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ ว่า ธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้คดีแพ่งที่สถาบันการเงินเป็นโจทก์ฟ้องบริษัทโกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด กับพวกรวม 4 คน เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของเงินต้น 8,368.73 ล้านบาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จแก่โจทก์ โดยศาลมีนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 27 กรกฎาคม 2560 และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการให้บริษัทโกลเด็นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 เดิมตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 และให้บริษัทเควียฯ ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดใช้ความเสียหายจำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้ธนาคารภายในเดือนมิถุนายน 2560 ทั้งนี้หากไม่ดำเนินการใด ๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนตามกฎหมาย ผู้บริหารของบริษัทฯ จึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคาร เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคารรับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าสามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะ

ชำระหนี้ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขในการชำระหนี้ได้ โดยในชั้นนี้ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท และกำหนดการนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560 และการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาว่าการเมืองแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

- 5) จากความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ของบริษัทอาจเกิดการด้อยค่า ซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตามงบการเงินรวม 4,996.64 ล้านบาทบริษัทจึงจ้างผู้ประเมินราคาอิสระหลายแห่งเพื่อประเมินราคาสินทรัพย์ใหม่ อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีไม่สามารถสรุปผลการตรวจสอบในความเหมาะสมของมูลค่าโครงการดังต่อไปนี้

5.1 สิทธิการเช่าที่ดิน 81 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทที่เกาะล้าน จังหวัดชลบุรี ระยะเวลาการเช่า 27 ปี เดือน กรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด (บริษัทประเมินราคาอิสระ) ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า โดยมีราคาประเมิน 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยกำหนดให้ ปี 1 กับปี 2 ยังไม่มีรายได้(เนื่องจากอยู่ขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนาเป็นรีสอร์ท) และ วันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลไม่เกี่ยวข้องภายใต้เงื่อนไขของเช่าต่างประเทศ จำเป็นที่จะต้องมีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและในปี 2558 วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อมซึ่งดำเนินโครงการดังกล่าว) ได้ลงนามหนังสือแสดงเจตจำนงกับ Intercontinental Hotel Group (Asia Pacific) เพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการลงนามในสัญญาบริหารจัดการออกไป จนกว่าหุ้นของบริษัท จะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่งผลให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา และบริษัท บ้านชิดธารา จำกัดซึ่งเป็นบริษัททางอ้อมของบริษัท ได้ตั้งค่าเผื่อผลการเสียหายจากการเรียกคืนเงินไม่ได้ จำนวน 2.04 ล้านบาท ในปี 2558 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach profit rent method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่า โดยราคาประเมินเท่ากับ 80.70 ล้านบาท บริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการ

ด้อยค่าของสิทธิการเช่าจำนวน 143.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีไม่สามารถสรุปผลการสอบทานว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบได้ โดยสิทธิการเช่ามีมูลค่าสุทธิทางบัญชีตามงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 87.44 ล้านบาท

5.2 บริษัทฯ ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของ บริษัท วิลล่า นครินทร์ ซึ่งมีเงื่อนไขชำระชำระค่าซื้อหุ้นบางส่วนจากผลการดำเนินงานที่บริษัทตกลงแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุนและค่าใช้จ่ายจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการจากสภาพตลาดในปัจจุบัน ซึ่งผู้สอบบัญชีไม่สามารถสรุปผลการสอบทานว่ามูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ทั้งนี้ โครงการ AQ ARBOR สถานที่ตั้งอยู่ถนนเฉลิมพระเกียรติสวนหลวง ร.9. เริ่มเปิดขาย เดือน มีนาคม 2559 ปัจจุบันมียอดขาย 117.20 ล้านบาท

5.3 บริษัทฯ ระบุขาดทุนจากการด้อยค่าในมูลค่าของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เอควิลิตี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัท เอควิลิตี้ เอสเตท จำกัด(มหาชน) ได้ปล่อยเงินกู้ยืมให้ บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัท เอควิลิตี้ เอสเตท จำกัด ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 480.57 ล้านบาท ซึ่งผู้สอบบัญชีไม่สามารถสอบทานเรื่องความเหมาะสมเหตุของการด้อยค่าในมูลค่าของเงินให้กู้ยืม ซึ่งเป็นผลจากเรื่องบริษัท บ้านชิดธารา จำกัด ได้ตั้งประมาณการด้อยค่าสิทธิการเช่าจำนวน 143.7 ล้านบาท โดยที่ผู้สอบบัญชีไม่สามารถสรุปว่าราคาที่ตั้งด้อยค่าเหมาะสมหรือไม่ บริษัทฯ ได้บันทึกตั้งค่าเผื่อด้อยค่าในมูลค่าเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 358.40 ล้านบาท

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2559 บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี อย่างไรก็ตามนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

5) รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (non-recurring items)

-ไม่มี-

14.2 ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (3,744.51) ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิจำนวน (2,216.81) ล้านบาท คิดเป็นผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ (68.91) เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุสำคัญดังต่อไปนี้

รายได้

หน่วย : ล้านบาท	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558	เปลี่ยนแปลง %	2557
<input type="checkbox"/> รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,088,366	(18.99)	1,343,484	31.89	1,018,610
<input type="checkbox"/> รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	460,000
<input type="checkbox"/> รายได้บริการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-
<input type="checkbox"/> รายได้จากกิจการโรงแรม	75,299	0.60	74,852	(40.59)	125,982
<input type="checkbox"/> รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	13,993	2.52	13,649	(29.31)	19,308
<input type="checkbox"/> รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	325	(97.93)	15,731	-	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,177,983	(18.63)	1,447,716	(10.85)	1,623,900
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	13,514	11.48	12,122	(5.40)	12,814
ดอกเบี้ยรับ	3,416	(59.89)	8,517	550.65	1,309
รายได้อื่น	63,927	(18.32)	78,263	13.83	68,757
รวมรายได้	1,258,840	(18.61)	1,546,618	(9.38)	1,706,780

1) รายได้จากการขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายและบริการ 1,177.98 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (269.73) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (18.63)% โดยแบ่งออกเป็น (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วน 86.46% ของรายได้รวม (2) รายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นสัดส่วน 5.98% (3) รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง คิดเป็นสัดส่วน 1.11% และ (4) รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย คิดเป็นสัดส่วน 0.03% โดยสาเหตุหลักที่ทำให้รายได้จากการขายและบริการลดลงเนื่องมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทลดลง (18.99)% เมื่อเทียบกับปีก่อน จากภาวะเศรษฐกิจไทยที่ยังไม่ฟื้นตัว ภาวะหนี้ครัวเรือน ที่อยู่ระดับสูงในอัตรา 80% ของการเติบโตทางเศรษฐกิจ (จีดีพี) ซึ่งมีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะหนี้ครัวเรือนตลาดระดับกลาง-ล่าง ยังเป็นปัญหาสำคัญด้านการขาย แม้จะขายได้ แต่โอนไม่ได้ และถือเป็นฐานลูกค้าใหญ่ของอุตสาหกรรม และต้องใช้เวลาในการแก้ไข ที่จะให้ตลาดกลาง-ล่าง กลับมาฟื้นตัวได้

2) รายได้จากการจัดการธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการจัดการธุรกิจ 13.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 11.48%

3) ดอกเบี้ยรับ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีดอกเบี้ยรับ 3.42 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (5.10) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (59.89)%

4) รายได้อื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้อื่น 63.93 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (14.34) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (18.32)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	3,597	20,953	21	18,518
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนชั่วคราว	(32)	2,224	(32)	7
รายได้ค่าเช่า	5,755	4,033	10,971	3,425
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	406	4,243	284	2,187
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	13,010	11,113	-	-
โอนกลับหนี้สินเนื่องจากการยกหนี้	-	8,139	-	-
อื่น ๆ	41,191	27,558	29,061	6,295
รวม	63,927	78,263	40,305	30,432

ค่าใช้จ่าย

หน่วย : พันบาท	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558	เปลี่ยนแปลง %	2557
<input type="checkbox"/> ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,354,885)	28.00	(1,058,471)	6.35	(995,288)
<input type="checkbox"/> ต้นทุนขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	(419,546)
<input type="checkbox"/> ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(114,376)	15.55	(98,984)	(9.67)	(109,580)
<input type="checkbox"/> ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,570)	(71.20)	(36,700)	(41.02)	(62,227)
<input type="checkbox"/> ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	(3)	(99.37)	(473)	-	-
รวมต้นทุนขายและบริการ	(1,479,834)	23.87	(1,194,628)	(24.71)	(1,586,641)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(142,780)	(16.95)	(171,915)	30.08	(132,166)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(295,977)	(24.60)	(392,554)	10.46	(355,374)
หนี้สงสัยจะสูญ	(30,685)	123.81	(13,710)	1,490.49	(862)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	-	(202,981)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	-	-	(143,730)	-	-

หน่วย : พันบาท	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558	เปลี่ยนแปลง %	2557
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(3,057,273)	87.36	(1,631,743)	10,198,293.75	(16)
ต้นทุนทางการเงิน	(410)	(96.48)	(11,661)	127.75	(5,120)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	3,610	(807.84)	(510)	(102.28)	22,393
รวมค่าใช้จ่าย	(5,003,349)	32.95	(3,763,432)	82.89	(2,057,786)

1) ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายและบริการ 1,479.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 285.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 23.87% โดยแบ่งออกเป็น (1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 1,354.89 ล้านบาท (2) ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม 114.38 ล้านบาท (3) ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง 10.57 ล้านบาท และ (4) ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย 0.003 ล้านบาท

2) ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขาย 142.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (29.14) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (16.95)%

3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 295.98 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (96.58) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (24.60)%

4) หนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สงสัยจะสูญ 30.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (16.98) ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 123.81% เนื่องจากในปี 2559 บริษัทย่อยได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอกจำนวนเงิน 30.69 ล้านบาท เนื่องจากสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.) มีหนังสือให้บริษัทย่อยดังกล่าวชี้แจงธุรกรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ถูกอายัด ซึ่งผู้กู้ใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยนั้น

5) ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง 3,057.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,425.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 87.36% ซึ่งมีสาเหตุมาจากในปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการหนี้จากคดีฟ้องร้องจำนวน 3,057.27 ล้านบาท ในส่วนภาระหนี้สินกับธนาคาร มีจำนวน 3,056.20 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าลดลงทำให้มีผลกระทบกับภาระหนี้ที่บริษัทต้องชดใช้จำนวน 10,004.47 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยราคาประเมินมีทรัพย์สินบางรายการมีมูลค่าลดลง ตามมาตรฐานบัญชีเมื่อทรัพย์สินมีมูลค่าลดลงจะต้องมีการตั้งสำรองค่าของทรัพย์สินดังกล่าว โดยในปีนี้นี้บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการตั้งสำรองค่าของทรัพย์สินจำนวน 598.51 ล้านบาท

6) ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน 0.41 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 11.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (96.48)%

7) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้ภาษีเงินได้ 3.61 ล้านบาท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	(25.62)	17.48	2.29
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(318.15)	(153.09)	(18.65)
อัตรากำไรอื่น	(%)	6.42	6.39	8.16
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(297.46)	(143.33)	(16.15)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(181.28)	(43.92)	(5.32)

อัตรากำไรขั้นต้นติดลบ (25.62)% ลดลงจากปี 2558 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้น 17.48% โดยมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงคิดเป็น (18.63)% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ในขณะที่ต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้น 23.87% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งเป็นผลมาจากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงจากเหตุการณ์ทางการเมือง อีกทั้งยังได้ผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากตลาดโลก และอัตราค่าจ้างแรงงานรวมถึงค่าวัสดุอุปกรณ์ที่สูงขึ้น รวมทั้งผู้บริโภคมีกำลังซื้อน้อย ระดับรายได้ของอุปสงค์ใหม่ยังไม่สูงพอ หนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารมีสูง อัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงแนวโน้มที่สูง

อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ (318.15)% ลดลงจากปี 2558 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (153.09)% โดยมีสาเหตุหลักจากในปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการหนี้จากคดีฟ้องร้องจำนวน 3.057.27 ล้านบาท ในส่วนภาระหนี้สินกับธนาคาร มีจำนวน 3,056.20 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าลดลงทำให้มีผลกระทบกับภาระหนี้ที่บริษัทต้องชดใช้จำนวน 10,004.47 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยราคาที่ประเมินมีทรัพย์สินบางรายการมีมูลค่าลดลง ตามมาตรฐานบัญชีเมื่อทรัพย์สินมีมูลค่าลดลงจะต้องมีการตั้งด้อยค่าของทรัพย์สินดังกล่าว โดยในปีนี้บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการตั้งด้อยค่าของทรัพย์สินจำนวน 598.51 ล้านบาท

อัตรากำไรอื่น 6.42% ใกล้เคียงกับปี 2558 ซึ่งมีอัตราอัตรากำไรอื่น 6.39% โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากรายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ, รายได้ค่าเช่า, กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว และอื่นๆ

อัตรากำไรสุทธิเท่ากับ (297.46)% และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ (181.28)% ลดลงจากปีก่อน โดยเป็นผลมาจากการตั้งประมาณการหนี้จากคดีฟ้องร้องจำนวน 3.057.27 ล้านบาท

14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

1) การบริหารลูกหนี้

ในปี 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินทดรอง จำนวน 19.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 35.53% โดยเป็นลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองบริษัทอื่นทั้งจำนวน และมีลูกหนี้ค้างชำระเกินกำหนดมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป จำนวน 6.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.49 ล้านบาท

โดยลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	-	242	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	3,698	3,940	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	2,229	1,545	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,388	2,218	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	6,840	4,350	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	15,155	12,295	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(54)	(54)	-	-
สุทธิ	15,101	12,241	-	-
ลูกหนี้อื่น	128,087	125,001	124,414	123,268
ลูกหนี้อื่น - ชดเชยค่าเสียหายจากคดีความ	33,600	33,600	33,600	33,600
รวม	161,687	158,601	158,014	156,868
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(157,114)	(156,326)	(157,114)	(156,326)
สุทธิ	4,573	2,275	900	542
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	19,674	14,516	900	542
หนี้สงสัยจะสูญในระหว่างปี	-	-	-	-

เนื่องจากบริษัทถูกฟ้องต้องชดใช้ค่าเสียหายจากคดีความในฐานะตัวแทนการขายของสัญญาขายตามทีกล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 บริษัทจึงตั้งบริษัทแห่งหนึ่งที่เคยเกี่ยวข้องกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านที่ขายเป็นลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้รายดังกล่าวได้เลิกกิจการไปแล้ว บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

2) สินค้าคงเหลือ และการเสื่อมสภาพหรือล้าสมัย

ในปี 2559 บริษัทมีสินค้าคงเหลือ - สุทธิ จำนวน 2,978.88 ล้านบาท ลดลง (395.00) ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ (11.71)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

- ☐ สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ☐ สินค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ☐ ต้นทุนสินค้าคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ☐ ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน
- ☐ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย
- ☐ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ตั้งค่าเผื่อนมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า
- ☐ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
ราคาทุน	3,575,663	3,552,510	1,291,376	1,625,863
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ	(598,515)	(179,878)	(132,484)	(76,540)
สุทธิ	2,977,148	3,372,632	1,158,892	1,549,323
สินค้าคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ				
เครื่องมือ	1,728	1,151	-	-
สินค้าคงเหลือ (ตกค้างส่วน)	-	96	-	-
รวม	2,978,876	3,373,879	1,158,892	1,549,323

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	3,372,632	1,549,323
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	842,451	267,748
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	16,051	1,927
โอนที่ดินรอพัฒนาเข้าต้นทุนที่ดิน	96,531	-
บันทึกซื้อระหว่างปี	4,513	-
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(951,896)	(604,161)
มูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	(173,447)	(58,110)
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(229,687)	2,165
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,977,148	1,158,892

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	(179,878)	(76,540)
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(418,637)	(55,944)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	(598,515)	(132,484)

ในปี 2560 บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน และพบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่า

มูลค่าตามบัญชี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงมีจำนวน 598.51 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 132.48 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 22 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22)	563,855	990,693	188,000	441,955
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	6,892	6,892	6,892	6,892
รวม	570,747	997,585	194,892	448,847

เนื่องจากสถานะการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทำให้บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง ดังนั้นในเดือนเมษายน 2559 บริษัทได้ดำเนินการขายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาแห่งหนึ่งให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีต้นทุนจำนวนเงิน 373 ล้านบาท และมีมูลค่าขายของโครงการเท่ากับ 586 ล้านบาท (ประกอบด้วย มูลค่าขายตามสัญญาจำนวน 444 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างสุทธิกับเงินมัดจำจากลูกค้าและอื่น ๆ จำนวน 142 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วในเดือนมิถุนายน 2559 ทั้งนี้ บริษัทได้จ่ายชำระค่านายหน้าในการขายโครงการดังกล่าวแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวนเงินประมาณ 25 ล้านบาท

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 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน ๆ ละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือนตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2559 รวมเป็นเงิน 6.0 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมตัวแทนดังกล่าว

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 บริษัทมีหนังสือถึงผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขอให้หยุดการก่อสร้างเพิ่มเติมอีกหนึ่งโครงการตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีภาระผูกพันคงเหลือตามสัญญาสำหรับโครงการดังกล่าวจำนวน 453.41 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ผู้รับเหมาขอชำระเงินเบิกล่วงหน้าที่ยังค้างอยู่จำนวน 80,013,403.32 บาท (ยอด ณ

วันที่ 30 กันยายน 2559) มาหักเป็นค่างวดผลงาน, ค่างานเพิ่มเติมดำเนินการแล้วที่ตกลงกัน และเงินประกันผลงาน โดยเงินที่จะนำมาหักเงินเบิกล่วงหน้านี้ ประกอบไปด้วย

1. เงินค่าผลงานเดือนสิงหาคม 2559 จำนวน 35,867,382.16 บาท
2. เงินค่าผลงานเดือนกันยายน 2559 จำนวน 29,763,708.64 บาท
3. เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้ (Retantion) สะสมถึงเดือนกันยายน 2559 จำนวน 11,360,420.10 บาท
4. เงินค่างานเพิ่ม ที่ได้ดำเนินการแล้ว จำนวน 3,052,667.74 บาท

และผู้รับเหมาได้รายงานรายละเอียดค่าใช้จ่าย วัสดุ ค่าเรือถอน และอื่นๆ จำนวน 23.44 ล้านบาท และเรียกความเสียหายจำนวน 70.42 ล้านบาท ที่จะขอเรียกเก็บ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาตรวจสอบงานและเจรจาระหว่างกัน

ทั้งนี้บริษัทจะดำเนินการจ่ายชำระในข้อที่ 2 จำนวน 28,986,169.66 บาท ตามที่ได้มีการตรวจรับงาน โดยนำไปหักจากเงินล่วงหน้าทั้งส่วนของข้อ 1 และ 2

ข้อ 3 เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้จำนวน 11,321,543.15 บาท บริษัทยังไม่ได้พิจารณาในเรื่องนี้

ข้อ 4 เงินค่างานเพิ่ม จำนวน 3,052,667.74 บาท บริษัทได้ส่งคณะทำงานไปประเมินมูลค่างานที่แท้จริง นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจูงใจให้กับลูกค้าที่ขอยกเลิกสัญญาของสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

3) เงินลงทุน ค่าความนิยม และการด้อยค่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ(พันบาท) วิธีราคาทุน	
		2559	2558	2559	2558
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100	99.90	99.90	100,315	100,315
บริษัท ธานนท์ 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				(820,261)	(339,696)
สุทธิ				-	480,565

ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 23.61 ล้านบาท บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต จำกัด จำนวน 88.03 ล้านบาท บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จำนวน 198.69 ล้านบาท และบริษัทวิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 170.23 ล้านบาท

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

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 ซื้อม และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อหุ้นทุนในบริษัทร้อยละ 15 โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 81.00 ล้านบาท ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในอควาเรียสเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 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 ล้านบาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 170 ล้านบาท ราคาประมาณหุ้นละ 62.96 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัท ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่สิ้นสุดโครงการ โดยสมบูรณ์ โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันทำสัญญา ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2560 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาขยายเวลาออกไปอีกระยะหนึ่ง) โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

บริษัทบันทึกการดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ต่อมาบริษัทได้ประชุมหารือกับทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้ข้อสรุปว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวควรถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

	พันบาท
เงินสดจ่าย	119,786
สำรองค่าเสียหายจากภาระค่าประกัน	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิม	46,168
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	170,232

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

			พันบาท
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันซื้อสินทรัพย์	ปรับปรุงมูลค่าตาม ราคาจ่ายซื้อ	มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อ สินทรัพย์
สินทรัพย์			
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
สินทรัพย์รวม	512,599	(61,477)	451,122

	พันบาท		
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันซื้อสินทรัพย์	ปรับปรุงมูลค่าตาม ราคาขายซื้อ	มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อ สินทรัพย์
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	72,760	-	72,760
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	30,000	-	30,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,250	-	6,250
เงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน	171,880	-	171,880
หนี้สินรวม	280,890	-	280,890
 สินทรัพย์สุทธิ	 231,709	 (61,477)	 170,232

4) ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น

ในปี 2559 บริษัทมีส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น (ไม่รวมลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินท่ตรงและสินค้ำคงเหลือ) ตามงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558	เปลี่ยนแปลง %	2557
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	78,138	4.65	74,664	(87.85)	614,469
เงินลงทุนชั่วคราว	243,988	(45.19)	445,155	(66.12)	1,314,064
เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ	-	-	-	-	19,076
ทรัพย์สินรอการขาย	-	-	30,000	-	30,000
เงินท่ตรงจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	66,906	(79.36)	324,229	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	71,255	(10.75)	79,841	180.30	28,484
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	370,180	(20.49)	465,604	276.27	123,743
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	95,467	(34.15)	144,981	102.85	71,473
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก	-	-	30,085	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	148,307	(4.56)	155,400	(17.34)	188,000
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	1,075,171	18.25	909,250	50.99	602,185
สิทธิการเช่า - สุทธิ	119,220	2.21	116,645	(65.58)	338,849
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	5,995	(18.55)	7,360	61.72	4,551
ค่าความนิยม	-	-	-	-	202,981
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8,225	68.51	4,881	(78.40)	22,593
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	55,731	29.05	43,184	(3.56)	44,779

สินทรัพย์หมุนเวียน

☐ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 78.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 4.65% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินสดในมือ	1,277	1,189	269	300
เงินฝากธนาคาร - บัญชีกระแสรายวัน	13,145	13,434	69	670
เงินฝากธนาคาร - บัญชีออมทรัพย์	56,409	60,041	6,317	2,475
เงินฝากประจำ	7,307	-	-	-
รวม	78,138	74,664	6,655	3,445

☐ เงินลงทุนชั่วคราว

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินลงทุนชั่วคราว 243.99 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (201.17) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (45.19)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	2.50	2.50	50,000	50,000	-	-
หน่วยลงทุนประเภท						
กองทุนเปิด						
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 1 มกราคม			395,155	994,064	504	994,064
ซื้อระหว่างปี			1,009,500	1,745,000	385,000	560,000
ขายระหว่างปี			(1,210,635)	(2,346,133)	(191,484)	(1,553,567)
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น						
จริงจากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่า			(32)	2,224	(32)	7
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			193,988	395,155	193,988	504
รวม			243,988	445,155	193,988	504

☐ เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง 66.91 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (257.32) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (79.36)%

☐ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 71.26 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (8.59) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (10.75)%

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

☐ ที่ดินรอการพัฒนา – สุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดินรอการพัฒนา – สุทธิ 370.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (95.42) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (20.49)% โดยที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ตามที่กล่าวข้างต้น กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะพิจารณำบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	590,373	244,433	158,568	158,568
เพิ่มขึ้น	1,106	305,782	-	-
โอนเข้า(โอนออก)จากสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 10)	(96,530)	40,158	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	494,949	590,373	158,568	158,568
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(124,769)	(124,769)	(120,690)	(120,690)
สุทธิ	370,180	465,604	37,878	37,878
สำรองค่าเผื่อการลดมูลค่าที่รับรู้เป็น				
ค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	-	4,079	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท นำไปวางค้ำประกันคดีความที่ศาล

□ เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ 95.47 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (49.51) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (34.15)% ซึ่งเป็นเงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

□ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ 148.31 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (7.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (4.56)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครงการกฤษดาซอย	-	-	287,121	278,172
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอก				
ฟรีเทรดโซน	148,307	155,400	-	-
รวม	148,307	155,400	287,121	278,172

□ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ 1,075.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 165.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 18.25% ประกอบด้วยที่ดิน 295.11 ล้านบาท, อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 517.70 ล้านบาท, สโมสรสนามกีฬาและอื่น ๆ 12.74 ล้านบาท, เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ 89.50 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้าง 160.12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

□ สิทธิการเช่า – สุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิการเช่า – สุทธิ 119.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 2.21% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)	
	2559	2558
สิทธิการเช่าบนที่ดิน		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	87,439	80,700
ข) สิทธิการเช่าโครงการมาลิบูบีช รีสอร์ท - เกาะสมุย	23,112	26,964
ค) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการซาฟารีเวิลด์ โฮเทล (หมายเหตุ 17)	8,669	8,981
รวม	119,220	116,645

□ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ 6.00 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (1.37) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (18.55)% ซึ่งประกอบด้วยค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ 4.64 ล้านบาท, สัญญาแฟรนไชส์ 0.74 ล้านบาท และงานระหว่างทำ 0.62 ล้านบาท

□ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 8.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 68.51%

□ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 55.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 12.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 29.05%

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(64.80)	(33.67)	(4.63)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(371.78)	(286.30)	(39.41)
อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์	(เท่า)	0.22	0.23	0.29

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ (64.80)% และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (371.78)% ตีตกมากกว่าปี 2558 โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2559 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิมากขึ้นกว่าปี 2558 จากการตั้งประมาณการหนี้จากคดีฟ้องร้องจำนวน 3,057.27 ล้านบาท

อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์ 0.22 เท่า ใกล้เคียงกับปีก่อนเนื่องจากรายได้รวมและสินทรัพย์รวมลดลงจากปีก่อนในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2559 โครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้มาจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 72.34 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2559 ดังนี้

หน่วย : พันบาท	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558	เปลี่ยนแปลง %	2557
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	72,338	(112.29)	(588,685)	98.15	(297,096)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(47,540)	(123.36)	203,500	(115.69)	(1,297,402)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(21,324)	(86.21)	(154,620)	(108.32)	1,859,528
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	3,474	(100.64)	(539,805)	(303.68)	265,030
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	74,664	(87.85)	614,469	75.84	349,439
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	78,138	4.65	74,664	(87.85)	614,469

- ☐ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 72.34 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (588.69) ล้านบาท
- ☐ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (47.54) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน (203.50) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ถูกใช้ไปเป็นเงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินถาวร
- ☐ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (21.32) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (154.62) ล้านบาท โดยการจัดหาเงินของบริษัทในปี 2559 ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว

2) รายจ่ายลงทุน

ในปี 2559 บริษัทมีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน 264.67 ล้านบาท จาก (1) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 0.16 ล้านบาท (2) เงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินถาวร 253.07 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 0.33 ล้านบาท (4) เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า 10.00 ล้านบาท และ (5) เงินสดจ่ายค่าที่ดินรอการพัฒนา 1.11 ล้านบาท

3) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.69	1.95	13.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.07	0.24	4.76
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.02	(0.45)	(0.55)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	29.98	63.19	46.46
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	12.17	5.78	7.86
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.47	0.36	0.54
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	783.45	1,023.57	681.05
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	19.42	13.29	24.98
ระยะเวลารับหนี้	(วัน)	18.80	27.46	14.61
Cash Cycle	(วัน)	776.83	1,001.89	674.29

อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.69 เท่า ลดลงจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ประกอบไปด้วย เงินสด ลูกหนี้ และสินค้าคงเหลือน้อยกว่าหนี้สินระยะสั้น ทำให้มีความคล่องตัวในการชำระหนี้ระยะสั้นน้อยลงกว่าเมื่อปี 2558

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.07 เท่า ลดลงจากปีก่อน สะท้อนให้เห็นสภาพคล่องที่แท้จริงว่าบริษัทมีสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสด (เงินสดและลูกหนี้การค้า) น้อยกว่าหนี้สินระยะสั้น และอัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด 0.02 เท่า ดีขึ้นกว่าปีก่อนที่ติดลบ (0.45) เท่า แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นของบริษัท

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 29.98 เท่า โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 12.17 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเก็บเงินจากการขายเชื่อได้ช้าลงกว่าปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการลดลง แต่มีลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.47 เท่า โดยมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 783.45 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้เร็วขึ้นกว่าปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมีสินค้าคงเหลือลดลงจากปีที่ผ่านมา

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 19.42 เท่า และมีระยะเวลาชำระหนี้ 18.80 วัน สิ้นลงจากปี 2558 ที่มีระยะเวลาชำระหนี้ 27.46 วัน เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้น แต่มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง ในปี 2559

วงจรเงินสดของบริษัทมีระยะเวลาดำเนินการเป็น 776.83 วัน เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าลดลง

4) ความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับ 5,145.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดหนี้สินเท่ากับ 2,280.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2,864.66 ล้านบาท คิดเป็น 125.62% โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้องจำนวน 4,650.72 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทชดเชยค่าเสียหายเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและพัฒนาที่ดิน และสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างบ้านเป็นจำนวนเงินรวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประมาณ 26.07 ล้านบาท และ 26.58 ล้านบาท ตามลำดับ (ดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีจำนวน 15.60 ล้านบาท และ 15.57 ล้านบาท ตามลำดับ) และวันที่ 1 มีนาคม 2555 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น โดยปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

ตามฟ้องกล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยจริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้มาจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ซึ่งอาจไม่เพียงพอต่อภาระหนี้สินดังกล่าว อย่างไรก็ตามบริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ และเพื่อนำไปลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง

นอกจากนี้ที่ผ่านมา บริษัทมีข้อจำกัดในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากคำพิพากษาดังกล่าว ทำให้บริษัทไม่มีเงินทุนเพียงพอที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ และขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคตได้ ซึ่งความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนทั้ง 2 ส่วนดังกล่าว เพื่อการนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแนวทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนต่างๆ ซึ่งภายหลังจากที่ได้พิจารณาแล้ว คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า แนวทางเดียวที่บริษัทจะสามารถระดมเงินทุนจำนวนมากได้ในปัจจุบันมีเพียงแนวทางเดียว คือ การเพิ่มทุนของบริษัท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2560 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	26.79	0.58	0.13
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	34.65	N/A	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.23	N/A	N/A
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุน ซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เท่ากับ 26.79 เท่า และ 0.58 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 20.25 เท่า และ 0.49 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558

14.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32 ของงบการเงินประจำปี 2559 ดังนี้

1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 95.79 ล้านบาท และ 86.81 ล้านบาท ตามลำดับ (ส่วนของบริษัท 54.14 ล้านบาท และ 54.14 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท

2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 34.50 ล้านบาท และ 35.56 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้คำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.68 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม
- 2.2) ภาระผูกพัน
- 2.2.1) กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้ายึดส่วนใหญ่ ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน
- 2.2.2) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยทางตรงที่ได้รับจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยบริษัท
- 2.2.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 994.39 ล้านบาท และ 2,120.60 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 174.95 ล้านบาท และ 805.90 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 637.68 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 356.71 ล้านบาท (2558 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 1,504.90 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 615.60 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 31.12 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 143.83 ล้านบาท (2558 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 546.40 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 259.50 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มูลค่าตามสัญญา รวมจำนวน 2,353.90 ล้านบาท และ 3,186.10 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 525.87 ล้านบาท และ 1,299.10 ล้านบาท ตามลำดับ
- 2.2.4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 6 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

พันบาท

	2559	2558
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	4,056	15,674
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	16,868	56,590
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	92,878	97,206
รวม	113,802	169,470

2.2.5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุสัญญา 30 ปี จำนวน 15.46 ล้านบาท และ 16.42 ล้านบาท ตามลำดับ

2.2.6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทมีวงเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ 1,700 ล้านบาท (ส่วนของบริษัท 1,610.40 ล้านบาท) ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษาจนถึงปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว

2.2.7) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อายุสัญญา 5 ปี 19 วัน จำนวน 12.21 ล้านบาท และอายุสัญญา 6 ปี 11 เดือนจำนวน 14.41 ล้านบาท ตามลำดับ

14.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปี 2560 เป็นปีที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญความท้าทายในการขายโครงการที่อยู่อาศัย โดยอัตราดอกเบี้ยในปี 2560 ที่คาดการณ์ว่าน่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ยังสะท้อนถึงข้อจำกัดด้านความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่กำลังผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัย อีกทั้งผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณารูปแบบการจัดโปรโมชั่นใหม่ๆ จากที่แต่เดิมนิยมร่วมมือกับสถาบันการเงิน นำเสนอโปรโมชั่นด้านอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ หรืออัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0 ในช่วงเวลาจำกัด สถานการณ์ดังกล่าว เป็นปัจจัยกดดันการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2560 โดยคาดว่า น่าจะส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ สิ้นปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 4-8 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559

โดยในปี 2560 ที่แนวโน้มการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรุนแรงมากขึ้น ในภาวะที่มีความท้าทายจากกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่อาจยังไม่สามารถฟื้นตัวได้มากนัก ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และกลุ่มทุนรายใหญ่ ใช้ข้อได้เปรียบที่มีอยู่ต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่นๆ ยกตัวอย่างเช่น การรับจ้างบริหารโครงการที่อยู่อาศัย การพัฒนาโครงการรูปแบบ Mixed-use Project เพื่อกระจายการสร้างรายได้ในรูปแบบอื่นๆ เช่น ค่ารับจ้างบริหารโครงการ ค่าเช่าพื้นที่ เป็นต้น สำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายกลางเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ด้วยการร่วมทุนเป็นพันธมิตรกับผู้ประกอบการชาวต่างชาติ

15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปีมีความรู้ความสามารถ และคุณสมบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้กรรมการตรวจสอบทุกคนเป็นกรรมการอิสระและเป็นผู้ที่มีความรู้ประสบการณ์เพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการสอบทานความเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทได้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 1) นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2) ดร.สรณยา แสงหิรัญ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3) นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ | กรรมการตรวจสอบ |

โดยคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบบัญชีและผู้บริหาร เข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้องกับรายงานผลการตรวจสอบและพิจารณาข้อมูลทางการเงิน เพื่อทราบความเห็นของผู้ตรวจสอบบัญชี โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินที่ถูกต้อง เพียงพอ สอบทานงบการเงินประจำไตรมาส งบประจำปีร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยเน้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ โดยได้พิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี และรายงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน ในความเป็นอิสระของหน่วยงาน เพื่อความเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ
- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ
- (4) ผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายในคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอชื่อผู้สอบบัญชีพร้อมทั้งกำหนดค่าตอบแทนต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี เพื่อจะได้เป็นเครื่องมือที่จะช่วยในการบริหารงานที่ดีมีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมเหมาะสม

ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบตระหนักดีถึงหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้บริษัทฯ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามประกาศของสำนักงานตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

16. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งรายงานทางการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวังจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน เพื่อให้มีความเชื่อมั่นต่องบการเงินของบริษัท ดูแลรักษาทรัพย์สินของบริษัทฯ และสามารถป้องกันการทุจริต หรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้รับการตรวจสอบโดยนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชี และคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน ตลอดจนระบบการบริหารความเสี่ยงโดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ งบการเงินของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายอภิวุฒิ ทองคำ)

กรรมการ

(นายสมชาย มีเสน)

กรรมการ

(นางสาวรัฐชนา รัชตะนาวิน)

กรรมการ

(นายสุทัศน์ จันทิวงทอง)

กรรมการ

17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

การไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้รับการว่าจ้างให้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เนื่องจากเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นอาจมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทและอาจมีผลกระทบอย่างแผ่กระจายต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวโดยรวม ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

(1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1

- (ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คนและบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรพย์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 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 และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2558 บริษัทได้รับคำสั่งบังคับคดีจากศาลฎีกา จนถึงปัจจุบันยังไม่ได้มีการดำเนินการใดๆ ในเรื่องดังกล่าว

(ข) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับจำเลยที่ 19 และผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของจำเลยที่ 19 โดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประណหนึ่ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียวแบบไม่ยกเลิเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรรมสรรพากรแทนจำเลยที่ 19 เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งจำเลยที่ 19 ตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในส่วน จำเลยที่ 19 จะได้รับร้อยละ 70 และบริษัทได้รับร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและจำเลยที่ 19 หลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของจำเลยที่ 19 ให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือข่ายนิติของกรรมการท่านหนึ่งของจำเลยที่ 19 จำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปีโดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ได้โอนหุ้นของจำเลยที่ 19 ให้แก่บริษัทแล้วและอนุมัติให้กรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของจำเลยที่ 19 อย่างไรก็ตาม บริษัทและจำเลยที่ 19 ไม่ได้รับสัญญายืนยันจากบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 อยู่ระหว่างถูกฟ้องคดีล้มละลาย

(ค) จากการตัดสินใจของศาลฎีกามีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยเข้าเงื่อนไขของหนี้ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออก ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่ง ที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษาจนถึงปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว

(ง) ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องของบริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระหนี้ต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 4,686.70 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน)

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมรับทราบว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำนงของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด้นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้วจึงให้บริษัทร้องขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด้นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด้นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 ตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480.00 บาท ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560

ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตามกฎหมายทุกคดีต่อไป

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคารรับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะ

สามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้ โดยในขั้นนี้ ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

ทั้งนี้คดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 แดง ธ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100.00 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จเสร็จแก่โจทก์ ศาลมีนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 27 กรกฎาคม 2560

- (จ) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 คณะกรรมการของบริษัทมีมติเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเพิ่มทุนกว่า 12,000 ล้านบาท
- (ข) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้และบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 จะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร ซึ่งข้าพเจ้าไม่สามารถสรุปได้ว่าอาจมีรายการปรับปรุงใดๆ ที่จำเป็นในเรื่องดังกล่าวได้ในขณะนี้ และการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาความสามารถในการเพิ่มทุนของบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร ปัจจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็นความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง
- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 16 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง เพื่อจะได้มีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม
- อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำ

หนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่าง เป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1(ก) โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาค่าตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 143.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้บริษัทยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่าง เป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (3) สืบเนื่องจากเหตุการณ์ตามที่กล่าวไว้ในเกณฑ์การไม่แสดงความเห็น (2) บริษัทตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าในมูลค่าของเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 358.40 ล้านบาท ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเหมาะสมของการด้อยค่าในมูลค่าของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยดังกล่าวได้
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 15 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่แสดงความเห็นเนื่องจากอาจมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท และจากการไม่สามารถตรวจสอบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของสินทรัพย์หลาย รายการ การบันทึกที่ค้ำค่อค่าในมูลค่าของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย และการบันทึกประมาณการหนี้สิน ตามรายงานลงวันที่ 1 สิงหาคม 2559

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวม

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวม ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวม

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบการปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ☐ ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อ

ความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ☐ ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ☐ ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- ☐ สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมหรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ☐ ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ☐ ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระจากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่อง

สำคัญในการตรวจสอบข้อเท็จจริงได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่า จะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนายเจษฎา หังสพฤกษ์

(นายเจษฎา หังสพฤกษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 13 มิถุนายน 2560

18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

สินทรัพย์

สินทรัพย์	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	78,138	74,664	6,655	3,445
เงินลงทุนชั่วคราว	8, 36	243,988	445,155	193,988	504
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินทดรอง					
- บริษัทย่อย - สุทธิ	6	-	-	403,254	375,214
- บริษัทอื่น - สุทธิ	9	19,674	14,516	900	542
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	10	2,978,876	3,373,879	1,158,892	1,549,323
ทรัพย์สินรอการขาย	12	-	30,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	6	-	-	504,763	366,023
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง		66,906	324,229	29,362	172,736
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		71,255	79,841	9,841	15,766
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,458,837	4,342,284	2,307,655	2,483,553
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	13	370,180	465,604	37,878	37,878
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	14, 32	95,467	144,981	57,273	56,839
เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย - สุทธิ	15	-	-	-	480,565
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	6	-	-	2,445,519	2,839,750
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก	1, 34	-	30,085	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	16, 36	148,307	155,400	287,121	278,172
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	17	1,075,171	909,250	42,275	52,059
สิทธิการเช่า - สุทธิ	18	119,220	116,645	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	19	5,995	7,360	2,784	3,707
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	8,225	4,881	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		55,731	43,184	28,430	22,477
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,878,296	1,877,390	2,901,280	3,771,447
รวมสินทรัพย์		5,337,133	6,219,674	5,208,935	6,255,000

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
- บริษัทย่อย	6	-	145,598	199,486
- บริษัทอื่น		49,395	10,545	23,923
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	992	992	972
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขค้ำประกัน	1, 22	26,718	26,718	30,021
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1, 10, 17, 22	119,358	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระ	17, 23	3,414	997	956
ภายในหนึ่งปี				
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า		16,568	1,868	61,935
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บริษัทย่อย	6	-	24,854	24,854
- สถาบันการเงินและอื่น ๆ		500	10	53
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		26,437	2,721	14,192
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		84,459	28,547	28,465
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	1, 21	4,650,717	4,649,990	1,610,284
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		69,674	20,566	23,600
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,048,232	4,913,406	2,018,741
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1, 10, 22	40,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	17, 23	4,137	776	1,773
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	2,853	-	-
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม		46,168	46,168	46,168
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	24	3,716	3,474	3,508
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		96,874	50,418	51,449
รวมหนี้สิน		5,145,106	4,963,824	2,070,190

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	25			
- ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 23,318.36 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	11,659,181	11,659,181	11,659,181	11,659,181
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 12,673.97 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท		6,336,985		6,336,985
หุ้นสามัญ 12,674.68 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	6,337,341		6,337,341	
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	4	4	4	4
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน	153,537	153,477	153,537	153,477
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939)	(47,939)	-	-
ขาดทุนสะสม	(6,250,916)	(2,503,297)	(6,245,771)	(2,305,656)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ	192,027	3,939,230	245,111	4,184,810
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	192,027	3,939,230	245,111	4,184,810
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,337,133	6,219,674	5,208,935	6,255,000

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
รายได้จากการขายและบริการ				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,088,366	1,343,484	753,183	488,074
รายได้จากกิจการโรงแรม	75,299	74,852	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	13,993	13,649	-	-
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	325	15,731	-	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,177,983	1,447,716	753,183	488,074
ต้นทุนขายและบริการ				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,354,885)	(1,058,471)	(660,106)	(413,983)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(114,376)	(98,984)	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,570)	(36,700)	-	-
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	(3)	(473)	-	-
รวมต้นทุนขายและบริการ	(1,479,834)	(1,194,628)	(660,106)	(413,983)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	(301,851)	253,088	93,077	74,091
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	13,514	12,122	46,400	45,600
ดอกเบี้ยรับ	3,416	8,517	131,782	100,381
รายได้อื่น	63,927	78,263	40,305	30,432
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	(220,994)	351,990	311,564	250,504
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(142,780)	(171,915)	(94,634)	(89,014)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(295,977)	(392,554)	(130,829)	(153,691)
หนี้สงสัยจะสูญ	(30,685)	(13,710)	(484,778)	(367,067)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(480,565)	(314,034)
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	(202,981)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	-	(143,730)	-	-
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(3,057,273)	(1,631,743)	(3,057,237)	(1,631,672)
รวมค่าใช้จ่าย	(3,526,715)	(2,556,633)	(4,248,043)	(2,555,478)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(3,747,709)	(2,204,643)	(3,936,479)	(2,304,974)
ต้นทุนทางการเงิน	(410)	(11,661)	(126)	(682)
(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(3,748,119)	(2,216,304)	(3,936,605)	(2,305,656)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	3,610	(510)	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(3,744,509)	(2,216,814)	(3,936,605)	(2,305,656)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่ไม่จัดประเภทเข้าไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3,110)	-	(3,510)	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(3,747,619)	(2,216,814)	(3,940,115)	(2,305,656)
การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(3,744,509)	(2,216,814)	(3,936,605)	(2,305,656)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(3,744,509)	(2,216,814)	(3,936,605)	(2,305,656)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(3,747,619)	(2,216,814)	(3,940,115)	(2,305,656)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(3,747,619)	(2,216,814)	(3,940,115)	(2,305,656)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)				
(เทียบเพิ่มมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ต่อหุ้น)	(0.2954)	(0.1749)	(0.3106)	(0.1819)
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	12,674,378	12,673,967	12,674,378	12,673,967

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(3,744,509)	(2,216,814)	(3,936,605)	(2,305,656)
รายการปรับกระทบขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดสุทธิ				
ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	55,703	53,172	10,600	10,798
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	30,685	13,710	484,778	367,067
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	480,565	314,034
(โอนกลับ) สำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	3,056,198	1,631,743	3,056,198	1,631,672
กำไรจากการจำหน่ายโครงการ	(26,815)	-	(26,815)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(255)	(533)	(42)	(2)
(กลับรายการ) ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	(1,295)	77,408	-	-
(โอนกลับ) ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	318,727	(3,951)	55,945	6,014
ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	2,038	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอพัฒนา	-	4,079	-	-
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	(87)	241	-	-
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	288	(41)	215	651
รายได้อื่น	(2,054)	-	(205)	-
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(284)	-	(284)	-
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	666	-	630	-
(รายได้) จากการตัดจำหน่ายหนี้สิน	-	(8,139)	-	-
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	32	(2,224)	32	(7)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(20,953)	-	(18,518)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	33,508	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	7,425	143,730	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	202,981	-	-
ขาดทุนจากการตัดบัญชีเงินมัดจำสินค้าคงเหลือ	16,942	-	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	18,723	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	410	11,661	126	682
ดอกเบี้ยรับ	(3,417)	(8,517)	(131,782)	(100,381)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(3,610)	510	-	-
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น):				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(5,045)	2,220	(39,408)	(46,747)
สินค้าคงเหลือ	242,589	(71,824)	363,229	(88,668)
เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน	-	7,000	-	7,000
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	257,323	(324,229)	143,374	(172,736)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(17,524)	(52,635)	5,675	(9,653)
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	49,514	(73,508)	(434)	(39,747)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,151	2,674	859	1,938

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(53,515)	26,378	(67,146)	(52,230)
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(73,680)	1,428	(59,578)	32,891
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(21,292)	7,076	(11,471)	6,376
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	(17,242)	(69,467)	(17,242)	(69,467)
ผลประโยชน์พนักงาน	(3,759)	-	(3,759)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21,328	46,301	(2,950)	22,641
จ่ายภาษีเงินได้	(28,298)	(20,393)	(6,811)	(6,503)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	72,338	(588,685)	297,694	(508,551)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	10,547	8,667	723	6,749
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	201,135	892,086	(193,516)	1,332,085
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(1,303,128)	(3,179,920)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	1,216,163	1,943,732
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น	-	(30,000)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(163)	(908)	(10,826)	(128,002)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	5,450	2,781	4,955	2
เงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินถาวร	(253,073)	(330,316)	(2,931)	(11,030)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(330)	(4,138)	-	(578)
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	(10,000)	(28,890)	-	-
เงินสดจ่ายค่าที่ดินรอการพัฒนา	(1,106)	(305,782)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(47,540)	203,500	(288,560)	(36,962)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น	40,539	30,480	539	30,480
เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง	(56,364)	(158,884)	(3,842)	(13,558)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(3,409)	(3,120)	(956)	(966)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	416	9	416	9
จ่ายดอกเบี้ย	(2,506)	(23,105)	(2,081)	(2,345)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(21,324)	(154,620)	(5,924)	13,620
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	3,474	(539,805)	3,210	(531,893)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	74,664	614,469	3,445	535,338
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	78,138	74,664	6,655	3,445

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่กระทบเงินสด				
1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	45,631	11,927	1,927	2,345
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดย				
- ภายใต้อำนาจชำระหนี้	4,540	884	-	-
- จ่ายเงินสด	253,073	330,316	2,931	11,030
รวม	257,613	331,200	2,931	11,030
3) ในระหว่างงวดมีการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขค้ำประกันหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 และ 22	26,718	30,021	26,718	30,021
4) ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้โอนที่ดินรอปพัฒนาจำนวน 96.53 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือเนื่องจากบริษัทได้เริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการแล้ว (หมายเหตุ 13)				
5) ในระหว่างปี 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการโอนที่ดินที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ(สินค้าคงเหลือ)การเป็นที่ดินรอกการพัฒนา จำนวน 40 ล้านบาท (หมายเหตุ 13)				
6) ในระหว่างปี 2558 บริษัทโอนสิทธิการเช่าที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดินจำนวน 94.21 ล้านบาท (หมายเหตุ 18)				

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (พันบาท)							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	สุทธิ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	253,479,266	(245,651,276)	-	(47,939)	(1,624,016)	6,156,035	-	6,156,035
การลดทุน	(247,142,285)	245,651,275	153,477	-	1,337,533	-	-	-
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	4	5	-	-	-	9	-	9
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(2,216,814)	(2,216,814)	-	(2,216,814)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	<u>6,336,985</u>	<u>4</u>	<u>153,477</u>	<u>(47,939)</u>	<u>(2,503,297)</u>	<u>3,939,230</u>	<u>-</u>	<u>3,939,230</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	6,336,985	4	153,477	(47,939)	(2,503,297)	3,939,230	-	3,939,230
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	25 356	-	60	-	-	416	-	416
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(3,747,619)	(3,747,619)	-	(3,747,619)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	<u>6,337,341</u>	<u>4</u>	<u>153,537</u>	<u>(47,939)</u>	<u>(6,250,916)</u>	<u>192,027</u>	<u>-</u>	<u>192,027</u>

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	สุทธิ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	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
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	356	-	60	-	416
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(3,940,115)	(3,940,115)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	6,337,341	4	153,537	(6,245,771)	245,111

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****วันที่ 31 ธันวาคม 2559****1.ทั่วไป**

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

สถานะของบริษัท

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหา ร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทรักษาจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด้น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2558 บริษัทได้รับคำสั่งบังคับคดีจากศาลฎีกา จนถึงปัจจุบัน ยังไม่ได้มีการดำเนินการใด ๆ ในเรื่องดังกล่าว

(ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของการกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าค่าเสียหายจาก (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

(ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด็นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของ โกลเด็นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกัน แต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรวจจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรรมสรรพากรแทนโกลเด็น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการเดินโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด็นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่นาคราพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรส ก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับนาคราพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกรอหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไต่เบี่ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด็นให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นโจทก์ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

(ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิณฑ์ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่บริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำเป็นในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระหนี้ต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมรับทราบว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำเป็นของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด้นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้วจึงให้บริษัทร้องขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด้นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอ้างดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด้นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ (1) ให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 ตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480.00 บาท ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560

ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตามกฎหมายทุกคดีต่อไป

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคารรับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะสามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้ โดยในขั้นนี้ ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

ทั้งนี้คดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 แดง ธ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100.00 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้แล้วเสร็จแก่โจทก์ ศาลมีนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 27 กรกฎาคม 2560

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 คณะกรรมการของบริษัทมีมติเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเพิ่มทุนกว่า 12,000 ล้านบาท โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทจำเป็นต้องเพิ่มทุนเพื่อนำเงินที่ได้มาแก้ไขปัญหาการชำระค่าเสียหายจำนวน 10,004 ล้านบาทตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง แม้ว่าในดังกล่าวบริษัทมีฐานะเป็นหนี้ร่วมและเป็นมูลหนี้เดียวกับที่ธนาคารฟ้องคดีแพ่งต่อบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มูลหนี้รวมประมาณ 20,000 ล้านบาท ทุนทรัพย์ 10,274 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้น 8,369 ล้านบาทซึ่งมีที่ดิน 4,300 ไร่ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด้นฯ เป็นหลักประกัน) ในส่วนคดีนี้ ศาลยังไม่ได้มีคำพิพากษา อยู่ระหว่างพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ทำให้ที่ดินส่วนนี้ติดเป็นหลักประกันคดีแพ่งอยู่ สำหรับเรื่องการบังคับคดีธนาคารเท่านั้นที่เป็นผู้มีสิทธิเลือกที่จะบังคับจากหลักประกันที่ติดจำนองนั้นก่อน หรือบังคับจากจำเลยในคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกา ซึ่งหากบริษัทไม่ติดต่อและตกลงที่จะชำระหนี้ ธนาคารมีโอกาสที่จะเลือกบังคับชำระหนี้จากบริษัทตามคำพิพากษาศาลฎีกา ก่อนที่จะบังคับจากหลักประกันที่อยู่กับธนาคาร เนื่องจากปัจจุบันคดีแพ่งยังไม่ได้ตัดสิน ซึ่งโดยข้อกฎหมายแล้ว ธนาคารมีสิทธิที่จะบังคับจากทรัพย์สินของบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาแล้ว แต่เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อบุคคลในวงกว้าง ด้วยเหตุนี้ธนาคารจึงกรุณายังไม่ดำเนินการกับทรัพย์สินใดๆของบริษัทจนถึงปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทยังไม่ดำเนินการใดๆหรือยังไม่มีแนวทางที่จะแก้ไขปัญหาหนี้ดังกล่าวอย่างชัดเจนให้แก่ธนาคารภายในเดือน มิถุนายน 2560 ตามหนังสือธนาคารลงวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารจะดำเนินการตามกฎหมาย บริษัทอาจถูกบังคับยึดทรัพย์ได้ ซึ่งเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดผลเสียอย่างร้ายแรงกับบริษัทเป็นอย่างมาก ทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่กำลังขายอยู่ในปัจจุบันก็ต้องหยุดชะงัก การขาดความเชื่อมั่นของลูกค้า ปัญหาขาดสภาพคล่อง ตลอดจนปัญหาต่างๆที่จะเกิดขึ้นอีกมากมาย และถึงแม้ว่าจะถูกยึดทรัพย์ทั้งหมดออกขายทอดตลาดแล้ว ก็ยังไม่ได้จำนวนเงินที่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มียอดสินทรัพย์จำนวน 5,337.13 ล้านบาท แม้ถูกบังคับขายก็คงไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาได้ และหากเกิดเหตุการณ์นี้ขึ้น บริษัทย่อมต้องเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการหรือล้มละลาย ซึ่งย่อมทำให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเสียหาย แต่หากบริษัทสามารถเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ได้บริษัทและธนาคารอาจร่วมกันเจรจาไกล่เกลี่ยรวมหนี้คดีแพ่งและคดีอาญา ซึ่งอาจทำให้บริษัทได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ ธนาคารจะพิจารณาให้บริษัทวางแผนการชำระและอาจอนุญาตให้นำที่ดินหลักประกันออกขายได้ และหากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือพอ บริษัทยังจะสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นดีขึ้นตามลำดับ

ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

	ล้านบาท
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	122.22
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800)
ประมาณการค่าเสียหาย - สุทธิ	4,686.70

* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพเรซัล จำกัด ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีราคาประเมินจำนวน 11,600 ล้านบาท และมีมูลค่าบังคับขายสุทธิจำนวน 5,800 ล้านบาท (ในงบการเงินปี 2558 ราคาประเมินที่ดินหลักประกันและมูลค่าบังคับขายสุทธิ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 จำนวนเงิน 12,749 ล้านบาท และ 8,924 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

การดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาและความสามารถในการเพิ่มทุนของบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร ปัจจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็นความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือจำนวนเงินและการจัดประเภทหนี้สินซึ่งอาจจำเป็นถ้าบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

- 2.1 งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัดและบริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อมซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัทย่อยดังกล่าวดังต่อไปนี้
- งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ดังนี้

			สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
			2559	2558
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น		
บริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสหพันธ การและให้บริการโรงแรม และรีสอร์ท	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	ทางตรง	99.93	99.93
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่น แนล จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.90	99.90
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.80	99.80
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และ ให้บริการ	ทางตรง	99.98	99.98
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและ ดำเนินงานด้าน อสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิทูรนากร จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ ตี้ จำกัด)	ค้าส่งหาริมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด)	พัฒนาและให้บริการสหพันธ การและให้บริการโรงแรม และรีสอร์ท	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและ ดำเนินงานด้าน	ทางอ้อม	99.99	99.99

		สัดส่วน (ร้อยละ)	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2559	2558
ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น		
(ถือหุ้นผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)	อสังหาริมทรัพย์		

รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

3.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

3.3 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทหรือล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบันสภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สรุปได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดทางเลือกเพิ่มเติมสำหรับการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยเลือกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ตามที่อธิบายไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ทั้งนี้ กิจการต้องใช้วิธีการบันทึกบัญชีเดียวกันสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภทและหากกิจการเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินเฉพาะกิจการ กิจการต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยวิธีปรับย้อนหลัง

มาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เนื่องจากฝ่ายบริหารได้พิจารณาแล้วว่า จะเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย เงินลงทุนในเงินฝากประจำ และ เงินลงทุนในกองทุนเปิด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนเปิดคำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า และกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ลูกหนี้และค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

สินค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนสินค้าคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินรอการพัฒนาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะพิจารณำบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี

เงินลงทุนในหุ้นทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดซึ่งถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ถ้ามี)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่สินทรัพย์ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเช่าเงื่อนไขเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งถือไว้เพื่อก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า เพื่อประโยชน์จากมูลค่าที่เพิ่มขึ้น หรือเพื่อทั้งสองประการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชีกำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของ อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท คำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

	ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	3, 5 - 48
สโมสรรีสนามกีฬาและอื่นๆ	5, 20
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5, 20
ยานพาหนะ	5

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนสุทธิจากรายการตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายตามอายุของสัญญาดังต่อไปนี้

	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 ยกเว้นในกรณีที่ไม้อาจคาดระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับ ซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่าย แต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

	ปี
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5
สัญญาแฟรนไชส์	5

คำความนิยม

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท บันที่มูลค่าเริ่มแรกของคำความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท แสดงคำความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของคำความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะปันส่วนคำความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าในคำความนิยมได้ในอนาคต

การด้อยค่าของสินทรัพย์

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อน ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท บันทึกประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมาย หรือความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดภาระหนี้สินจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะต้องจ่ายชำระหนี้ตามภาระหนี้สินดังกล่าวและสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จะพิจารณามูลค่าของประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและปรับปรุงมูลค่าของประมาณการหนี้สินตามประมาณการที่เหมาะสมที่สุดในปัจจุบัน ในกรณีที่มูลค่าของเงินถูกกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของเวลา จำนวนเงินประมาณการหนี้สินที่คาดว่าจะต้องจ่ายเพื่อชำระหนี้สินจะบันทึกด้วยมูลค่าปัจจุบัน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณจากการประมาณจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานควรได้รับเป็นการตอบแทนสำหรับบริการที่พนักงานให้ในงวดปัจจุบันและในงวดก่อน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้พิจารณาว่าการบริการในแต่ละงวดก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้น และวัดมูลค่าแต่ละหน่วยแยกจากกันเพื่อรวมเป็นภาระผูกพันงวดสุดท้าย ต้นทุนบริการในอดีตและกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการลงรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท รับรู้การชำระผลประโยชน์ของโครงการเมื่อมีการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์เกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงานวัดค่าโดยวิธีคิดส่วนลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราส่วนลดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอการเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การใช้วิจารณ์ญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณ์ญาณในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย

- การจัดทำงานการเงินรวม : กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท มีอำนาจควบคุมโดยพฤตินัย (De facto control)เหนือผู้ได้รับการลงทุน
- การจัดประเภทสัญญาเช่า

ข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย

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

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้ามีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์จากรายการบัญชีนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า หรือฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

ดอกเบี้ยรับ รับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของสินทรัพย์

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

สัญญาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท รับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จ อัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จนี้จะประเมินโดยวิศวกรโครงการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ควบคู่กับการพิจารณาต้นทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้นี้จะประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่มีเหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

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

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายจ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกรวมไว้ในบัญชีอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

สัญญาเช่าการเงิน

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน สินทรัพย์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นต้นทุนทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญาเพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ต้นทุนทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงตกเป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับงวดโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท วัตถุประสงค์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในการงวดที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ว่ากำไรทางภาษีมีเพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทได้ประเมินสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ใหม่ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ในอดีตเท่ากับจำนวนที่พบว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีนั้น กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลงด้วยจำนวนที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่อีกต่อไปที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปี ด้วยจำนวนหุ้นถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

6. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่สำคัญส่วนหนึ่งของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดขึ้นจากรายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการนี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และหรือกรรมกรร่วมกัน รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินรวมเกิดขึ้นโดยใช้ราคาตามสัญญาหรือตามที่ตกลงร่วมกัน (บางส่วนมีสัญญา บางส่วนไม่มีสัญญา และบางกรณีเป็นเรื่องของการบริการเรื่องการจัดการธุรกิจ และการบริหารงานโฆษณา ซึ่งเป็นบริการที่เฉพาะเจาะจง ไม่มีราคาตลาดให้อ้างอิง) ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้อาจแตกต่างจากเกณฑ์ที่พิจารณาสำหรับรายการกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

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

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

	นโยบาย	พันบาท				
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2559	2558	2559	2558
ความสัมพันธ์	การกำหนดราคา					
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	บริษัทย่อยทางตรง	ปี 2559 ไตรมาสละ 11.60	-	-	46,400	45,600
	และทางอ้อม	ล้านบาท ปี 2558 ไตรมาสละ 11.40 ล้านบาท				
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	บริษัทย่อยทางตรง	ไตรมาส 1 และ 2 ปี 2559	-	-	6,360	1,560
		และ 2558 ไตรมาสละ 0.39 ล้านบาท ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นต้นไป ไตรมาสละ 2.79 ล้านบาท				
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อยทางตรง	0.20 ล้านบาทต่อไตรมาส	-	-	785	785
รายได้ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆ ละ 5,000 บาท	-	-	60	60
รายได้ค่าโทรศัพท์	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	182	161
ดอกเบี้ยรับ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราร้อยละ MLR ต่อปี	-	-	130,95	93,855
					1	
ค่าบริหารการขาย	บริษัทย่อยทางตรง	ร้อยละ 3 ของยอดขาย	-	-	7,534	55,945
ค่าสาธารณูปโภค	บริษัทย่อยทางตรง	ที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่ง	-	-	426	3,131

			พันบาท			
นโยบาย			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ความสัมพันธ์	การกำหนดราคา		2559	2558	2559	2558
		ปลูก สร้างตารางวาละ 150 บาท				
ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆละ 10,000 บาท	-	-	120	128
ค่าเช่าพื้นที่	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆละ 0.16 ล้านบาท	-	-	1,907	1,934
ค่าเช่า	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	2,251	2,251
ค่าบริหารโครงการ (รวมอยู่ในต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย)	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	2,705	1,406
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	7,833	64,538
รายได้ค่าก่อสร้าง	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	7,833	64,538

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	177,179	185,489
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	66,038	66,038
รวม		-	-	243,217	251,527
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า					
	ผู้ถือหุ้นและ				
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	ผู้บริหารระดับสูง	-	3,828	-	854
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	109,912	109,912
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	257,203	221,389
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 ฟรีไซน์ แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	24,274	24,274
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	137,887	60,083
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	28,918	11,584
รวม		-	-	637,335	506,383
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		-	-	(132,572)	(140,360)
สุทธิ		-	-	504,763	366,023

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
ความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2559

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ความสัมพันธ์					
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	32,100	10,321	(49)	42,372
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	23,281	20,717	(3,492)	40,506
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	79,383	2,568	-	81,951
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4,494	-	-	4,494
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4,148	8,674	(10,633)	2,189
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	6,099	9,194	(6,305)	8,988
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	5,136	5,136	(1,284)	8,988
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	3,531	6,420	-	9,951
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	3,852	3,852	-	7,704
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,937	2,688	(2,057)	2,568
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	654	2,770	(802)	2,622
รวม		164,615	72,340	(24,622)	212,333
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		(40,928)	(15,344)	3,976	(52,296)
สุทธิ		123,687	56,996	(20,646)	160,037
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	251,832	29,900	(13,500)	268,232
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	713,096	32,200	(145,500)	599,796
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	427,374	137,220	(7,000)	557,594
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	409,772	478,639	(540,537)	347,874
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	111,339	15,430	(3,200)	123,569
	บริษัทย่อยทางตรง	154,000	2,20	(13,900)	142,300
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด			0		
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,165,843	524,039	(445,500)	1,244,382
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	263,549	83,500	(47,026)	300,023
รวม		3,496,805	1,303,128	(1,216,163)	3,583,770
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		(657,055)	(519,471)	38,275	(1,138,251)
สุทธิ		2,839,750	783,657	(1,177,888)	2,445,519

บริษัทจัดประเภทเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันไว้ภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากการเป็นการให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินลงทุนในสินทรัพย์ระยะยาว

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

		พันบาท	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ความสัมพันธ์		2559	2558
		2559	2558

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ความสัมพันธ์		2559	2558	2559	2558
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	37,083	77,477
เจ้าหนี้บริษัทย่อย					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	44,330	53,219
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	24,058	23,465
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	252	159
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	1,795	7,143
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	37,693	37,693
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	387	330
รวม		-	-	108,515	122,009
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย					
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	24,854	24,854

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2559	2558
ส่วนที่ค้างชำระไม่เกิน 1 ปี	1,368,640	2,530,412
ส่วนที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี	3,308,015	1,888,918
รวม	4,676,655	4,419,330
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,323,120)	(838,343)
สุทธิ	3,353,535	3,580,987

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อขาดทุนและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับรายการดังกล่าวข้างต้นไว้ในบัญชีแล้ว ซึ่งจะพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้และจะบันทึกรายการ “หนี้สูญรับคืน” เมื่อสามารถเรียกเก็บหนี้ได้

การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทไม่มีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยกับสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนเงินรวม 12.49 ล้านบาท โดยบริษัทไม่คิดค่าธรรมเนียมจากการค้ำประกันดังกล่าว

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

ประเภทของค่าตอบแทน	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินเดือนและผลตอบแทนอื่น ๆ	14,453	25,832	12,224	16,618
เบี้ยประชุม	366	762	366	762
โบนัส	2,395	300	1,855	300
ค่าที่ปรึกษา	2,485	1,020	2,485	1,020
รวม	19,699	27,914	16,930	18,700

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินสดในมือ	1,277	1,189	269	300
เงินฝากธนาคาร - บัญชีกระแสรายวัน	13,145	13,434	69	670
เงินฝากธนาคาร - บัญชีออมทรัพย์	56,409	60,041	6,317	2,475
เงินฝากประจำ	7,307	-	-	-
รวม	78,138	74,664	6,655	3,445

8. เงินลงทุนชั่วคราว

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	2.50	2.50	50,000	50,000	-	-
หน่วยลงทุนประเภท						
กองทุนเปิด						
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 1 มกราคม			395,155	994,064	504	994,064
ซื้อระหว่างปี			1,009,500	1,745,000	385,000	560,000
ขายระหว่างปี			(1,210,635)	(2,346,133)	(191,484)	(1,553,567)
))		
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น						
จริงจากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่า			(32)	2,224	(32)	7
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			193,988	395,155	193,988	504
รวม			243,988	445,155	193,988	504

9. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	15,101	12,241	-	-
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	4,573	2,275	900	542
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นบริษัทอื่น				
- สุทธิ	19,674	14,516	900	542

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	-	242	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	3,698	3,940	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	2,229	1,545	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,388	2,218	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	6,840	4,350	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	15,155	12,295	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(54)	(54)	-	-
สุทธิ	15,101	12,241	-	-
ลูกหนี้อื่น	128,087	125,001	124,414	123,268
ลูกหนี้อื่น - ขดเชยค่าเสียหายจากคดีความ				
รวม	33,600	33,600	33,600	33,600
รวม	161,687	158,601	158,014	156,868
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(157,114)	(156,326)	(157,114)	(156,326)
สุทธิ	4,573	2,275	900	542
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	19,674	14,516	900	542
หนี้สงสัยจะสูญในระหว่างปี	-	-	-	-

ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทถูกฟ้องต้องชดเชยค่าเสียหายจากคดีความในฐานะตัวแทนการขายของสัญญาขายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 บริษัทจึงตั้งบริษัทแห่งหนึ่งที่เคยเกี่ยวข้องกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านที่ขายเป็นลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้รายดังกล่าวได้เลิกกิจการไปแล้ว บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน

10. สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
ราคาทุน	3,575,663	3,552,510	1,291,376	1,625,863
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้ำคงเหลือ	(598,515)	(179,878)	(132,484)	(76,540)
สุทธิ	2,977,148	3,372,632	1,158,892	1,549,323
สินค้ำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ				
เครื่องมือ	1,728	1,151	-	-
สินค้ำคงเหลือ (ตกแต่งสวน)	-	96	-	-
รวม	2,978,876	3,373,879	1,158,892	1,549,323

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	3,372,632	1,549,323
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	842,451	267,748
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	16,051	1,927
โอนที่ดินรอพัฒนาเข้าต้นทุนที่ดิน	96,531	-
บันทึกซื้อระหว่างปี	4,513	-
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(951,896)	(604,161)
มูลค่าสินค้ำคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	(173,447)	(58,110)
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	(229,687)	2,165
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,977,148	1,158,892

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	(179,878)	(76,540)
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(418,637)	(55,944)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	(598,515)	(132,484)

ในปี 2560 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน และพบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงมีจำนวน 598.51 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 132.48 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 22 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22)	563,855	990,693	188,000	441,955
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	6,892	6,892	6,892	6,892
รวม	570,747	997,585	194,892	448,847

เนื่องจากสถานะการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทำให้บริษัทถูกระบบการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง ดังนั้นในเดือนเมษายน 2559 บริษัทได้ดำเนินการขายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาแห่งหนึ่งให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีต้นทุนจำนวนเงิน 373 ล้านบาท และมีมูลค่าขายของโครงการเท่ากับ 586 ล้านบาท (ประกอบด้วย มูลค่าขายตามสัญญาจำนวน 444 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างสุทธิกับเงินมัดจำจากลูกค้าและอื่น ๆ จำนวน 142 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วในเดือนมิถุนายน 2559 ทั้งนี้ บริษัทได้จ่ายชำระค่านายหน้าในการขายโครงการดังกล่าวแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวนเงินประมาณ 25 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน ๆ ละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4

เดือนตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2559 รวมเป็นเงิน 6.0 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมตัวแหนดดังกล่าว

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 บริษัทมีหนังสือถึงผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอให้หยุดการก่อสร้างเพิ่มเติมอีกหนึ่งโครงการตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีการผูกพันคงเหลือตามสัญญาสำหรับโครงการดังกล่าวจำนวน 453.41 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ผู้รับเหมาขอเงินเบิกล่วงหน้าที่ยังค้างอยู่จำนวน 80,013,403.32 บาท (ยอด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) มาหักเป็นค่างวดผลงาน, ค่างานเพิ่มเติมการแล้วที่ตกลงกัน และเงินประกันผลงาน โดยเงินที่จะนำมาหักเงินเบิกล่วงหน้านี้ ประกอบไปด้วย

1. เงินค่าผลงานเดือนสิงหาคม 2559 จำนวน 35,867,382.16 บาท
2. เงินค่าผลงานเดือนกันยายน 2559 จำนวน 29,763,708.64 บาท
3. เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้ (Retention) สะสมถึงเดือนกันยายน 2559 จำนวน 11,360,420.10 บาท
4. เงินค่างานเพิ่ม ที่ได้ดำเนินการแล้ว จำนวน 3,052,667.74 บาท

และผู้รับเหมาได้รายงานรายละเอียดค่าใช้จ่าย วัสดุ ค่ารถถอน และอื่นๆ จำนวน 23.44 ล้านบาท และเรียกความเสียหายจำนวน 70.42 ล้านบาท ที่จะขอเรียกเก็บ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาตรวจสอบงานและเจรจา ระหว่างกัน

ทั้งนี้บริษัทฯ จะดำเนินการจ่ายชำระในข้อที่ 2 จำนวน 28,986,169.66 บาท ตามที่ได้มีการตรวจรับงาน โดยนำไปหักจากเงินล่วงหน้าทั้งหมดของข้อ 1 และ 2

ข้อ 3 เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้จำนวน 11,321,543.15 บาท บริษัทยังไม่ได้พิจารณาในเรื่องนี้

ข้อ 4 เงินค่างานเพิ่ม จำนวน 3,052,667.74 บาท บริษัทได้ส่งคณะทำงานไปประเมินมูลค่างานที่แท้จริง

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจองให้กับลูกค้าที่ขอยกเลิกสัญญาของสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

11. เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินมัดจำค่าห้องชุด	12,076	12,076	12,076	12,076
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(12,076)	(12,076)	(12,076)	(12,076)
เงินมัดจำค่าห้องชุด - สุทธิ	-	-	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	850,109	850,109	850,109	850,109
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(850,109)	(850,109)	(850,109)	(850,109)
เงินมัดจำค่าที่ดิน - สุทธิ	-	-	-	-
รวมเงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ	-	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญในระหว่างปี	-	12,076	-	12,076

ในระหว่างปี 2559 บริษัทไม่มีการรับคืนเงินมัดจำค่าห้องชุด ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเรียกชำระคืนส่วนที่เหลือ

12. ทรัพย์สินรอการขาย

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

13. ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	590,373	244,433	158,568	158,568
เพิ่มขึ้น	1,106	305,782	-	-
โอนเข้า(โอนออก)จากสินค้าคงเหลือ				
(หมายเหตุ 10)	(96,530)	40,158	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	494,949	590,373	158,568	158,568
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(124,769)	(124,769)	(120,690)	(120,690)
สุทธิ	370,180	465,604	37,878	37,878
สำรองค่าเผื่อการลดมูลค่าที่รับรู้เป็น				
ค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	-	4,079	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท นำไปวางค้าประกันคดียุติความที่ศาล

14. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีเงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร ในงบการเงินรวมจำนวน 95.47 ล้านบาท และ 144.98 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทจำนวน 57.27 ล้านบาท และ 56.84 ล้านบาท ตามลำดับ)

15. เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ(พันบาท) วิธีราคาทุน	
		2559	2558	2559	2558
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100	99.90	99.90	100,315	100,315
บริษัท ธานนท์ 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				(820,261)	(339,696)
สุทธิ				-	480,565

ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 23.61 ล้านบาท บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จำนวน 88.03 ล้านบาท บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จำนวน 198.69 ล้านบาท และบริษัทวิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 170.23 ล้านบาท

ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัทได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่งเพื่อทำการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม สินทรัพย์ถาวร สินค้าคงเหลือในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยใช้วิธีประมาณการรายได้ (Income Approach) และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน มีจำนวนรวม 277.7 ล้านบาท ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2559 บริษัทได้ให้บริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายดังกล่าว แก่ไขสมมติฐานในการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายใหม่ 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 ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 202.98 ล้านบาท 0.62 ล้านบาท และ 78.70 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 บริษัทได้ซื้อธุรกิจของบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2556 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2556 จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 85 ของทุนจดทะเบียนของ บริษัท 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 ซื้อม และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อหุ้นในบริษัทร้อยละ 15 โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 81.00 ล้านบาท ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในอควาเรียสเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 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 ล้านบาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 170 ล้านบาท ราคาประมาณหุ้นละ 62.96 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัท ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตรา ร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่สิ้นสุดโครงการ โดยสมบูรณ์ โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันทำสัญญา ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2560 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาขยายเวลาออกไปอีกระยะหนึ่ง) โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

บริษัทบันทึกการดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจในการจัดทํางบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ต่อมาบริษัทได้ประชุมหารือกับทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้ข้อสรุปว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวควรถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

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

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

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

16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครงการกฤษดาถอย	-	-	287,121	278,172
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอก				
ฟรีเทรดโซน	148,307	155,400	-	-
รวม	148,307	155,400	287,121	278,172

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินรวม ในระหว่างปี 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท
งบการเงินรวม	
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอกฟรีเทรดโซน	
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	262,914
เพิ่มขึ้น	908
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	263,822
เพิ่มขึ้น	163
(ลดลง)	(7,256)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	256,729
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	74,914
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	33,508
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	108,422
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	155,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	148,307

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าซึ่งได้มาจากการซื้อธุรกิจของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมิน

มูลค่าลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560 และ วันที่ 29 มกราคม 2559 ของ บริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) จำนวนประมาณ 152.00 ล้านบาทและ 155.40 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งมีอายุในสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20.5 ปี และ 21.4 ปี ตามลำดับ บริษัทยอียดังกล่าวรับรู้ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของราคาประเมินดังกล่าว ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน 24.86 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)					
	สิทธิการเช่า ที่ดิน	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -					
โครงการกฤษดาตอย					
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	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
เพิ่มขึ้น	-	-	-	10,826	10,826
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	100,311	(100,311)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		184,828	105,294	-	290,122
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	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
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	-	1,877	-	1,877
โอนออก	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	-	3,001	-	3,001
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	-	-	-	-
ตัดบัญชี	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558					
และ 2559	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	184,828	3,859	89,485	278,172
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	184,828	102,293	-	287,121

17. ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	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						
- โครงการกฤษฎาตอ (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
เพิ่มขึ้น	-	8,519	-	18,202	230,892	257,613
โอนเข้า (โอนออก)	(32,077)	278,405	-	44,321	(331,690)	(41,041)
จำหน่าย	-	(7,182)	-	(3,121)	-	(10,303)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	295,105	755,874	27,377	213,323	160,122	1,451,801
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	118,556	12,512	88,602	-	219,670
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	20,757	1,040	16,892	-	38,689
จำหน่าย	-	-	-	(6,025)	-	(6,025)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	139,313	13,552	99,469	-	252,334
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	22,552	1,083	23,116	-	46,751
โอนเข้า (โอนออก)	-	19	-	(19)	-	-
จำหน่าย	-	(2,410)	-	(2,698)	-	(5,108)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	159,47	14,63	119,868	-	293,977
		4	5			
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	78,700	-	5,248	-	83,948
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าระหว่างปี	-	-	-	(1,295)	-	(1,295)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	78,700	-	3,953	-	82,653
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	295,105	517,700	12,742	75,882	160,122	1,061,551
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	13,620	-	13,620
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	295,105	517,700	12,742	89,502	160,122	1,075,171

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	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
เพิ่มขึ้น	-	1,811	-	1,120	-	2,931
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	-	-	-
จำหน่าย	-	(7,182)	-	(1,065)	-	(8,247)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	6,754	67,294	27,056	60,508	-	161,612
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,263	1,019	4,520	-	7,802
จำหน่าย	-	(2,410)	-	(924)	-	(3,334)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	56,785	14,447	48,105	-	119,337
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6,754	10,509	12,609	8,865	-	38,737
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	3,538	-	3,538
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	6,754	10,509	12,609	12,403	-	42,275

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มูลค่าตามบัญชีของโครงการกฤษฎาดอย ในงบแสดงฐานะการเงินรวม มีจำนวนรวม 481.73 ล้านบาท และ 394.48 ล้านบาท ตามลำดับ และในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวน 287.12 ล้านบาท และ 278.2 ล้านบาท ตามลำดับ

ผู้บริหารได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการกฤษฎาดอยใหม่ในเดือนเมษายน 2560 ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แล้วคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งมีมูลค่า 520 ล้านบาท การประเมินราคาดังกล่าวกระทำภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

- ☐ ความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน เพื่อใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด
- ☐ อัตราการเข้าพักในแต่ละปี 1 - 11 กำหนดไว้ที่ร้อยละ 40 - 60 โดยพิจารณาจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวประกอบ
- ☐ อัตราคิดลดที่ร้อยละ 11 ซึ่งพิจารณาอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ควบคุมความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงแรม
- ☐ มูลค่าขายโครงการในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนร้อยละ 10 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11
- ☐ สมมติฐานอื่น ๆ เกี่ยวกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารของบริษัทคาดว่าโครงการนี้คุ้มค่าต่อการลงทุนและไม่มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่า โดยเปิดดำเนินการแล้วในเดือนกรกฎาคม 2559 อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้รับรู้กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเนื่องจากปัจจุบันโครงการเพิ่งเปิดดำเนินการ การที่สถาบันการเงินหยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราวและความไม่แน่นอนอย่างมากเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อโครงการนี้อย่างมีสาระสำคัญ ดังนั้นจึงมีความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวในปัจจุบัน

ในเดือนกรกฎาคม 2559 บริษัทขอให้ผู้ประเมินอิสระประเมินโครงการซาซ่า รีสอร์ท โฮเทล ซึ่งเริ่มพัฒนาในปี 2558 ด้วยวิธีประมาณการรายได้ (Income approach) และวิธีมูลค่าคงเหลือ มูลค่าที่ประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบการที่บริษัทจะบอกเลิกสัญญาบริหารจัดการโครงการซาซ่า ที่มีอยู่กับเจ้าของห้องชุด

มูลค่าต้นทุนของอาคารและอุปกรณ์บางรายการของบริษัท ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 97.06 ล้านบาท และ 97.44 ล้านบาท ตามลำดับ (ของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีจำนวนเงินประมาณ 114.30 ล้านบาท และ 112.13 ล้านบาท ตามลำดับ)

ยานพาหนะของบริษัทบางรายการอยู่ภายใต้สัญญาเช่าการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 23

18. สิทธิการเช่า - สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของสิทธิการเช่าที่แสดงในงบการเงินรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท งบการเงินรวม
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	361,776
เพิ่มขึ้น	28,890
โอนไปเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ถาวร - โครงการกฤษฎาดอย (หมายเหตุ 17)	(102,424)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	288,242
เพิ่มขึ้น	10,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	298,242
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	22,927
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	13,154
โอนไปเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ถาวร - โครงการกฤษฎาดอย (หมายเหตุ 17)	(8,214)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	27,867
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,425
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	35,292
ค่าเพื่อการด้อยค่า	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	143,730
ขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	143,730
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	116,645
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	119,220

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (พันบาท)	
	2559	2558
สิทธิการเช่าบนที่ดิน		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	87,439	80,700
ข) สิทธิการเช่าโครงการมาลินีปรีช รีสอร์ท - เกาะสมุย	23,112	26,964
ค) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการซาฟารีทรี ไฮเทล (หมายเหตุ 17)	8,669	8,981
รวม	119,220	116,645

สิทธิการเช่าเป็นสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 81 ไร่ที่เกาะล้าน จังหวัดชลบุรี ของบริษัทย่อยทางอ้อม เพื่อพัฒนาทำธุรกิจ รีสอร์ท มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อธุรกิจ จำนวน 248 ล้านบาท ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง เพื่อจะได้มีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทฯ จำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอนอยางเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1(ก) โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 143.7 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง เพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม มูลค่าสิทธิการเช่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่มมีจำนวนเงิน 28.90 ล้านบาท มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี 6 เดือน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 32)

19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	สัญญาแฟรนไชส์	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	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
เพิ่มขึ้น	330	-	-	330
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,607	1,000	618	9,225
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	206	-	-	206
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,276	53	-	1,329
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	1,482	53	-	1,535
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,489	206	-	1,695
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,971	259	-	3,230
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	5,795	947	618	7,360
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	4,636	741	618	5,995

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	4,023	4,023
เพิ่มขึ้น	-	578	578
โอนเข้า (โอนออก)	4,601	(4,601)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	4,601	-	4,601
เพิ่มขึ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	4,601	-	4,601
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558			
และวันที่ 31 ธันวาคม 2558	894	-	894
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	923	-	923
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,817	-	1,817
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	3,707	-	3,707
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,784	-	2,784

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

- ค่าลิขสิทธิ์ในจำนวนเงินรวม 1 ล้านบาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม บริษัทย่อยได้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการพัฒนาให้แก่ บริษัท พิชชา 31 จำกัด ในปี 2558
 - ค่าธรรมเนียมสิทธิการเปิดสาขาในจำนวนเงินรวม 600,000 บาท ต่อหนึ่งสาขา ซึ่งเปิดได้เฉพาะภายในเกาะสมุย เท่านั้น
 - ค่าธรรมเนียมการบริการสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีรายเดือนในอัตราร้อยละ 6 ของรายได้รวมทุกสาขา
- สิทธิการพัฒนาจะมีผลบังคับเป็นเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2558 ส่วนสิทธิในการดำเนินงานของแต่ละสาขาจะมีผลบังคับเป็นเวลา 5 ปี นับจากวันที่สาขานั้นได้รับการอนุมัติให้ดำเนินงานโดย บริษัท พิชชา 31 จำกัด
- สิทธิการพัฒนาและสิทธิในการดำเนินงานสามารถต่อสัญญาอัตโนมัติหลังจากครบ 5 ปี ของแต่ละรอบ ถ้าบริษัทแจ้งความจำนงค์กับบริษัท พิชชา 31 จำกัด เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา

20. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ตามแบบแสดงรายการ	-	-	-	-
ผลกระทบจากค่าภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของรายการผล				
แตกต่างกันชั่วคราว				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	3,146	(13,936)	-	-
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน				
ชั่วคราว	125	(125)	-	-
- สินค้าคงเหลือ	-	(950)	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	73	23	-	-
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	(1,002)	-	-
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(1,722)	-	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	266	17,202	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	3,610	(510)	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของขาดทุนทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ขาดทุนก่อนภาษีทางบัญชี	(3,748,119)	(2,216,304)	(3,936,605)	(2,305,656)
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	749,624	443,261	787,321	461,131
บวก (หัก) : ผลกระทบทางภาษีของ รายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และ ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษี ได้	(52,365)	26,058	(62,943)	(37,129)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ รับรู้	(693,649)	(469,829)	(724,378)	(424,002)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	3,610	(510)	-	-

รายละเอียดของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน			
	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น			
	ขาดทุน			
	31 ธันวาคม	สำหรับปี	สำหรับปี	31 ธันวาคม
	2558			2559
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด				
บัญชี				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	4,700	3,146	-	7,846
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการ				
ปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(125)	125	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิก				
สัญญา	300	73	-	373
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อ				
เกษียณอายุ	6	-	-	6
รวม	4,881	3,344	-	8,225
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(3,119)	266	-	(2,853)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของขาดทุนสะสมทางภาษีเป็นจำนวนเงิน 1,766.12 ล้านบาท และ 1,079.20 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 1,638.59 ล้านบาท และ 914.20 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนสะสมทางภาษีไปใช้ประโยชน์ได้

21. ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและพัฒนาที่ดิน และสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างบ้านเป็นจำนวนเงินรวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประมาณ 26.07 ล้านบาท และ 26.58 ล้านบาท ตามลำดับ (ดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีจำนวน 15.60 ล้านบาท และ 15.57 ล้านบาท ตามลำดับ) และวันที่ 1 มีนาคม 2555 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น โดยปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท

22. เงินกู้ยืมเงินระยะยาวและหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	992	972	992	972
หัก โอนหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(992)	(972)	(992)	(972)
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิ	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	189,358	205,721	30,000	33,841
หัก ค่าธรรมเนียมจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชี	(3,282)	(3,820)	(3,282)	(3,820)
	186,076	201,901	26,718	30,021
หัก เงินกู้ยืมเข้าเงื่อนไขผิพนัดชำระ	(26,718)	(30,021)	(26,718)	(30,021)
เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(119,358)	(171,880)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	40,000	-	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้และเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	202,873	30,993
เพิ่มขึ้น	40,559	559
ลดลง (จ่ายชำระคืน)	(56,364)	(3,842)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	187,068	27,710

ในปี 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท และบริษัทได้รับวงเงินกู้เพิ่มเติมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง จำนวนเงินรวม 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 2559 และ 2558 วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR+0.25% ถึง MLR+0.5% และ MLR+0.25% ถึง MLR+0.5% ต่อปี ตามลำดับ

23. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	7,969	6,858	1,842	2,895
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(418)	(438)	(69)	(166)
	7,551	6,420	1,773	2,729
หัก หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,414)	(2,390)	(997)	(956)
สุทธิ	4,137	4,030	776	1,773

บริษัททำสัญญาเช่าการเงินหลายฉบับกับบริษัทในประเทศสองแห่งเพื่อซื้อสินทรัพย์บางรายการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17 โดยมีจำนวนงวดการผ่อนชำระ 48 งวด งวดละเท่า ๆ กันทุกเดือน

24. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์				
พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่				
1 มกราคม	4,077	4,118	3,508	2,857
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	208	558	147	510
ต้นทุนดอกเบี้ย	80	162	68	141
กลับรายการประมาณการหนี้สิน				
ระหว่างปี	-	(761)	-	-
(กำไร) ขาดทุน จากการประมาณ				
การตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	3,110	-	3,510	-
จ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน	(3,759)	-	(3,759)	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงานเมื่อ				
เกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,716	4,077	3,474	3,508

จำนวนที่รับรู้ในขาดทุนสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	208	558	147	510
ต้นทุนดอกเบี้ย	80	162	68	141
กลับรายการประมาณการหนี้สิน				
ระหว่างปี	-	(761)	-	-
รวม	288	(41)	215	651

ข้อสมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.20 - 3.40	ร้อยละ 2.20
อัตราการเพิ่มของเงินเดือนที่คาดไว้	ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.25
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	ร้อยละ 25 - 67	ร้อยละ 25 - 67
อัตรามรณะ	ปี 2551 (TMO2008)	ปี 2551 (TMO2008)

25. ทุนเรือนหุ้นส่วนต่อมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

1. ทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

1.1 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ลดทุนจดทะเบียนโดยการลดราคามูลค่าหุ้น จากราคามูลค่าหุ้นละ 20 บาท เป็นราคามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและลดขาดทุนสะสม พร้อมทั้งมีมติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน และเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมกับกระทรวงพาณิชย์ไว้เรียบร้อยแล้ว

1.2 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติดังนี้

- ง) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 8,160.22 ล้านบาท (16,320.44 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) เป็น 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท)
- จ) เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจำนวน 3,549.63 ล้านบาท จากเดิม 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน 11,659.18 ล้านบาท (23,318.36 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 7,099.26 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท
- ฉ) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้
 - จัดสรรแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
 - จัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 99.26 ล้านหุ้นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (AQ-W2 จำนวน 25.77 ล้านหุ้น และ AQ-W3 จำนวน 73.48 ล้านหุ้น)
 - จัดสรรจำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนในคราวเดียวกันให้แก่พนักงานโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด แต่ราคาที่เสนอขายต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 บาททั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาจัดสรร

- 1.3 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 8,614 หุ้นโดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,336,985,976.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,673,971,953 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
- 1.4 เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 711,582 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,337,341,767.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,674,535 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 กันยายนและธันวาคมของแต่ละปี วันใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 28 กันยายน 2555 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 19 มิถุนายน 2558

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

- ☐ อัตราเดิมใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้นสามัญ 1 หุ้น (อัตรา 1:1) ราคาใช้สิทธิ 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ
- ☐ อัตราใหม่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 0.918 หุ้นสามัญ 1 หุ้น (อัตรา 1:0.918) 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 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 ใบสำคัญแสดงสิทธินี้เป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ 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 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ 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 946,286,216 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (AQ-W2) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2558

2.4 ใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 3) มีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 27 ราย จำนวน 692,209 หน่วย จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 2,697,322,486 หน่วย หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 711,582 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 2,697,393,397 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 3 (AQ-W3) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2559

26. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	3,597	20,953	21	18,518
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนชั่วคราว	(32)	2,224	(32)	7
รายได้ค่าเช่า	5,755	4,033	10,971	3,425
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	406	4,243	284	2,187
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	13,010	11,113	-	-
โอนกลับหนี้สินเนื่องจากการยักหนั	-	8,139	-	-
อื่น ๆ	41,191	27,558	29,061	6,295
รวม	63,927	78,263	40,305	30,432

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ได้แก่

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	395,485	(47,409)	390,431	(85,000)
ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	959,545	1,105,880	280,501	563,520
ค่าโฆษณาและบริการขาย	142,780	159,494	94,634	89,018
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	119,133	186,162	69,725	81,873
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่	37,807	46,762	11,876	13,078
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	46,005	53,172	10,600	10,798
หนี้สงสัยจะสูญ	30,685	13,710	484,778	367,067
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	480,565	314,034
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	202,981	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	-	143,730	-	-
ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	3,057,273	1,631,743	3,057,237	1,631,672
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	-	4,079	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	-	77,408	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	33,508	-	-
อื่น ๆ	115,110	140,041	38,628	47,939
รวม	4,903,823	3,751,261	4,918,975	3,033,999

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และเข้าเป็นกองทุนจดทะเบียนโดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในปี 2546 ตามระเบียบกองทุนสมาชิกต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนพนักงาน และบริษัทต้องจ่ายสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนพนักงานทุกเดือนโดยขึ้นอยู่กับอายุการทำงานบริษัทได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารกองทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2559 และ 2558 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมมีจำนวนเงินประมาณ 2.72 ล้านบาท และ 3.10 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะส่วนของบริษัท มีจำนวนเงินประมาณ 2.01 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท ตามลำดับ)

29. ขาดทุนต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละงวด โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

	พินัน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(3,744,509)	(2,216,814)	(3,936,605)	(2,305,656)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันต้นปี	12,673,972	12,673,963	12,673,972	12,673,963
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายและ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นในระหว่างปี	406	4	406	4
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	12,674,378	12,673,967	12,674,378	12,673,967
ขาดทุนต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท : หุ้น)	(0.2954)	(0.1749)	(0.3106)	(0.1819)
มูลค่าหุ้น(บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	0.50

ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด

บริษัทไม่ได้คำนวณขาดทุนต่อหุ้นปรับลดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ทั้งนี้เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญมีราคาต่ำกว่าราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ

30. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมได้รวม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และดอกเบี้ยค้างจ่าย นโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกและการวัดมูลค่าของรายการเหล่านี้ได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุ 5

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ซีให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอควิ เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

	2559 งบการเงินรวม (พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	63,716	14,422	78,138	0.375
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	50,000	193,988	243,988	2 - 2.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและ							
เงินทดรอง	-	-	-	-	19,674	19,674	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	66,906	66,906	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการ ใช้	-	-	-	95,467	-	95,467	0.875 - 2.50
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก	-	-	-	-	-	-	-
รวม	-	-	-	209,183	294,990	504,173	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	49,395	49,395	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	16,568	16,568	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	84,459	84,459	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	992	-	992	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัด							
ชำระ	-	-	-	26,718	-	26,718	6.25 - 6.525
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	3,414	4,137	-	-	-	7,551	3.8 - 6.67
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	159,358	-	159,358	7.25 - 7.5
รวม	3,414	4,137	-	187,068	150,422	345,041	

2558 งบการเงินรวม (พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา 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
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและ เงินทดรอง	-	-	-	-	14,516	14,516	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	324,229	324,229	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการ ใช้	-	-	-	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
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไข ผิพนธ์ชำระ	-	-	-	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	

2559 งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	6,317	338	6,655	0.375
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	193,988	193,988	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและ							
เงินท่ตรง	-	-	-	-	404,154	404,154	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	504,763	504,763	-
เงินท่ตรงจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	29,362	29,362	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	57,273	-	57,273	1.1 - 2.50
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	2,445,519	-	2,445,519	6.75
รวม	-	-	-	2,509,109	1,132,605	3,641,714	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	156,143	156,143	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	1,868	1,868	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	28,547	28,547	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	992	-	992	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิคนัด							6.25 –
ชำระ	-	-	-	26,718	-	26,718	6.525
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	997	776	-	-	-	1,773	4.20
รวม	997	776	-	27,710	186,558	216,041	

2558 งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

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

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสมเนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

31. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

คณะกรรมการบริษัทสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ในปี 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท					
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ตัดบัญชี	รวม
รายได้จากการขายและบริการ	538,085	550,281	75,776	13,993	(152)	1,177,983
ต้นทุนขายและบริการ	(871,237)	(492,650)	(113,355)	(10,570)	7,978	(1,479,834)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(333,152)	57,631	(37,579)	3,423	7,826	(301,851)
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						13,514
ดอกเบี้ยรับ						3,416
รายได้อื่น						63,927
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						(220,994)
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(142,780)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(295,977)
หนี้สงสัยจะสูญ						(30,685)
ค่าความเสียหายจากคดี						
ฟ้องร้อง						(3,057,273)
ต้นทุนทางการเงิน						(410)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้						(3,748,119)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						3,610
ขาดทุนสำหรับปี						(3,744,509)
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท					
	ธุรกิจ	ธุรกิจ		ธุรกิจให้เช่า		
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจ	อสังหาริมทรัพย์	รายการ	
	แนวราบ	แนวสูง	บริการ	และบริการ	ตัดบัญชี	รวม
รายได้จากการขายและ		934,405		32,765		
บริการ	563,618		71,467		(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						
ด้อยค่าความนิยม						(202,981)
ขาดทุนจากการ						
ด้อยค่าสิทธิการเช่า						(143,730)
ค่าความเสียหายจากคดี						
ฟ้องร้อง						(1,631,743)
ต้นทุนทางการเงิน						(11,661)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้						(2,216,304)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						(510)
ขาดทุนสำหรับปี						(2,216,814)
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท					รวม
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้	
สินทรัพย์	7,120,913	1,900,743	327,291	159,365	609,131	10,117,443
รายการตัดบัญชี						(4,780,310)
รวม						5,337,133
หนี้สิน	7,252,413	1,880,726	721,238	217,465	1,291,482	11,363,324
รายการตัดบัญชี						(6,218,218)
รวม						5,145,106
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด						
จำหน่าย	13,688	15,760	4,318	7,657	4,582	46,005
รายการปรับมูลค่าสุทธิรวม						-
รวม						46,005

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท					รวม
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ 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
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด						
จำหน่าย	12,640	11,602	13,475	350	9,837	47,904
รายการปรับมูลค่าสุทธิรวม						5,268
รวม						53,172

32. อื่น ๆ

1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 95.79 ล้านบาท และ 86.81 ล้านบาท ตามลำดับ (ส่วนของบริษัท 54.14 ล้านบาท และ 54.14 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท

2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 34.50 ล้านบาท และ 35.56 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.68 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

2.2) ภาระผูกพัน

2.2.1) กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้ำคงเหลือส่วนใหญ่ ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

2.2.2) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยทางตรงที่ได้รับจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยบริษัท

2.2.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 994.39 ล้านบาท และ 2,120.60 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 174.95 ล้านบาท และ 805.90 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 637.68 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 356.71 ล้านบาท (2558 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 1,504.90 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 615.60 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 31.12 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 143.83 ล้านบาท (2558 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 546.40 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 259.50 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 2,353.90 ล้านบาท และ 3,186.10 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 525.87 ล้านบาท และ 1,299.10 ล้านบาท ตามลำดับ

2.2.4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 6 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	พันบาท	
	2559	2558
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	4,056	15,674
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	16,868	56,590
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	92,878	97,206
รวม	113,802	169,470

2.2.5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุสัญญา 30 ปี จำนวน 15.46 ล้านบาท และ 16.42 ล้านบาท ตามลำดับ

2.2.6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีวงเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ 1,700 ล้านบาท (ส่วนของบริษัท 1,610.40 ล้านบาท) ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษาจนถึงปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว

2.2.7) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อายุสัญญา 5 ปี 19 วัน จำนวน 12.21 ล้านบาท และอายุสัญญา 6 ปี 11 เดือนจำนวน 14.41 ล้านบาท ตามลำดับ

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2560 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ในวันศุกร์ที่ 30 มิถุนายน 2560 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ห้องจตุรทิศ ชั้น 3 เลขที่ 92 ซอยแสงแจ่ม ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โดยกำหนดระเบียบวาระการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติแนวทางการเพิ่มทุนของบริษัท
 - วาระที่ 4.1 พิจารณานุมัติแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 1 คือ การเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
 - วาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 คือ การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering)
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนแบบที่ 1 คือ การเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยมีรายละเอียดของวาระที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
 - วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
 - วาระที่ 5.3 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 68,837,341,768 หน่วย
 - วาระที่ 5.4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 293,837,341,768 หุ้น
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 คือ การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) โดยมีรายละเอียดของวาระที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - วาระที่ 6.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
 - วาระที่ 6.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
 - วาระที่ 6.3 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย

วาระที่ 6.4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 281,337,341,768 หุ้น

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ บริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนอีกประมาณ 2,000 ล้านบาท เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ และเพื่อนำไปลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เนื่องจากที่ผ่านมา บริษัทมีข้อจำกัดในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นผลโดยตรงจากคำพิพากษาดังกล่าว ทำให้บริษัทไม่มีเงินทุนเพียงพอที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ และขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคตได้ ซึ่งความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนทั้ง 2 ส่วนดังกล่าว มีจำนวนสูงถึง 12,004.47 ล้านบาท เพื่อการนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแนวทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนต่างๆ ซึ่งภายหลังจากที่ได้พิจารณาแล้ว คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า แนวทางเดียวที่บริษัทจะสามารถระดมเงินทุนจำนวนมากได้ในปัจจุบันมีเพียงแนวทางเดียว คือ การเพิ่มทุนของบริษัท

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบและเลือกแนวทางเพิ่มทุนแบบที่ 2 (วาระ 4.2) แต่อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัท ได้เสนอแนวทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเลือกตัดสินใจ จึงได้กำหนดเป็นแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 1 (วาระ 4.1) และ แบบที่ 2 (วาระ 4.2) เป็นการคืนอำนาจให้ผู้ถือหุ้นตัดสินใจ

34. เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก

ในปี 2559 บริษัทย้อยได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอกจำนวนเงิน 30 ล้านบาท เนื่องจากสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.) มีหนังสือให้บริษัทย้อยดังกล่าวชี้แจงธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ถูกอายัด ซึ่งผู้กู้ใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทย้อยนั้น

35. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง และรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เท่ากับ 26.79 เท่า และ 0.58 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 20.25 เท่า และ 0.49 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558

36. การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินแทน

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนระยะสั้น				
- หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด	243,988	-	-	243,988
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	148,307	148,307
รวม	243,988	-	148,307	392,295

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนระยะสั้น				
- หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด	193,988	-	-	193,988
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	287,121	287,121
รวม	193,988	-	287,121	481,109

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 1 และ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับงวดปี 2558 บริษัทได้จัดประเภทบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินสำหรับงวดปี 2559

38. การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2560



AQ ESTATE