



รายงานประจำปี 2560 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

A Q E S T A T E



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**”

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,**

Blueprinting Your Empire on Rama 9

Blueprinting
Your Future

A Q E S T A T E

1636



A modern living room with a large brown leather sofa, a wooden coffee table, and a large round clock on the wall. The room is bright and open, with a dining area visible in the background.

ทางเลือกใหม่ของการใช้ชีวิตใจกลาง
อโศก-พระราม 9 ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์
บนคอนโดใจกลางเมือง
สะดวกทุกการเดินทางให้คน และ
คนที่คุณรักได้ใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ

บ้านสโตนโมเดิร์นบนทำเลศักยภาพ
 รายล้อมไปด้วยต้นไม้ใหญ่
 เพียงพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก
 เพื่อมอบความรู้สึกผ่อนคลายได้รับมา
 ให้กับผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

A photograph of a modern, two-story house at night. The house features large glass windows and a balcony with a metal railing. The interior lights are on, and the balcony is illuminated. The house is set against a dark sky with some trees in the background.

บ้านเดี่ยว 3 ชั้น สดหรู สไตล์โมเดิร์น
บนทำเลศักยภาพ ภายในมีความกว้างขวาง
ด้วยพื้นที่ 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
และห้องเอนกประสงค์ คับคั่งต่อการใช้ชีวิต

บ้านใหม่สไตล์โมเดิร์น
ออกแบบสำหรับการใช้ชีวิตของคนยุคใหม่
บนทำเลศักยภาพ พร้อมการเดินทางที่สะดวก
โครงการติดถนนหลัก ใกล้รถไฟฟ้า

A photograph of a two-story house at night. The house has a dark roof and light-colored walls. The upper floor has two large windows with blue curtains, and the lower floor has a large open garage. Inside the garage, two cars are parked: a silver car on the left and a dark car on the right. The house is illuminated by warm interior lights, and the scene is set against a dark blue twilight sky. A white fence is visible in the foreground on the right.

บ้านเดี่ยวหลังใหญ่ ออกแบบสไตล์
Classic Contemporary Living
หรูหรา สว่างาม ตอบรับความล้ำของชีวิต
และการพักผ่อนอย่างมีระดับ

ทาวเวอร์ 3 ชั้น ที่มากกว่าทาวเวอร์ทั่วไป
คิดและออกแบบเพื่อตอบโจทย์ยุคโลกาภิวัตน์
ใส่ใจในทุกๆรายละเอียด ทั้งยังเลือกใช้วัสดุ
เกรดพรีเมียม พร้อมให้คุณมีความสุขเป็นส่วนตัว
ที่มากกว่า ด้วยจำนวนเพียง 54 ยูนิต

☎1636

[illegible]



AQ ESTATE



โทร.077 913 888

www.shasahotels.com

โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ที่ถูกขนานนามว่าเป็น The Only Boutique Beachfront Suites on Koh Samui คุณจะสัมผัสกับ ความสวยงามของชายหาดแหลมเสียด ที่ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของ เกาะสมุย ตกแต่งในคอนเซ็ปต์ Uncommon Luxury จนได้มาซึ่ง รีสอร์ทหรู บนแลนด์สเคปที่สวยงามที่สุดบนเนินเขา โดยห้องพัก มีขนาด 120- 260 ตร.ม. พร้อมระเบียงกว้างพิเศษที่เปิดรับวิวได้ถึง 180 องศา ทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน



MALIBU
KOH SAMUI
RESORT & BEACH CLUB

โทร.077 332 855-9

www.malibukohsamui.com

Unique Resort ที่ตั้งอยู่บน location สุด prime ของเกาะสมุย บนหาดดวง ห่างจากสนามบินเพียง 10 นาที ห้องพักที่สะดวกสบายตอบสนองการพักผ่อนทุกรูปแบบ ตกแต่งสไตล์ Mediterranean พร้อมร้านอาหารอิตาลีชื่อดัง MARZANO PIZZERIA ที่ยกเอาของดีจากอิตาลีมาอบพิซซ่าถึงริมหาด นอกจากการเดินทางที่สะดวกแล้ว ยังเพลิดเพลินกับการช้อปปิ้งได้อย่างเต็มที่ เพราะห่างจากห้างสรรพสินค้า Central Festival เพียงไม่กี่ก้าวจากห้องพัก



FLORA CREEK
CHIANG MAI

โทร.052 001 400

www.floracreekchiangmai.com

โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ด้วยคอนเซ็ปต์ Coloured by Seasons ที่นำความงดงามของเจดีย์ตามฤดูกาลจากสวนดอกไม้บานาพรรณมาใช้เป็นแนวคิดหลักในการสร้างสรรค์บรรยากาศ ทุกองค์ประกอบจะเปลี่ยนไปตามฤดูกาล เพื่อให้แขกของเราได้สัมผัสประสบการณ์ที่น่าจดจำในสไตล์ร่วมสมัยแบบยุโรปประกอบด้วย ห้องพักแบบ Superior Garden View , Deluxe Plantation , Deluxe Horizon และ Pool Villa รวม 70 ห้อง ด้วยการออกแบบสไตล์ Modern Rustic แทรกอยู่ในงานออกแบบ



โทร.02 033 5555

AQ Alix Residences โรงแรมที่ออกแบบและจัดการพื้นที่ใช้สอย โดยคำนึงถึงความสะดวกสบายของลูกค้าเป็นปัจจัยหลัก มีรูปแบบการตกแต่งภายในด้วยคอนเซ็ปต์ Zen Living โดยการใช้โทนสีและเส้นที่เรียบง่ายของงานสถาปัตยกรรม ทำให้ผู้พักอาศัยรู้สึกถึงความสงบนิ่ง น่าพักผ่อนเสมือนอยู่บ้านตัวเอง ตั้งอยู่ในทำเลที่ตอบโจทย์บุคลากรและผู้ให้บริการทางการแพทย์ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยอยู่ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพเพียง 200 เมตร

สารบัญ

	<u>หน้า</u>
สารจากคณะกรรมการบริษัท	2
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	3-22
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	23-29
3. ปัจจัยความเสี่ยง	29-33
4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	33-37
5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	37-40
6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล	40
7. โครงสร้างการจัดการ	40-46
8. การกำกับดูแลกิจการ	46-55
9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	56-63
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	64-65
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	66-70
12. รายการระหว่างกัน	70-71
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	72-81
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	82-112
15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	113-115
16. รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	116
17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	117-126
18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	127-198

สารจากคณะกรรมการบริษัท

เรียน ผู้ถือหุ้น

ปี 2560 นับเป็นช่วงเวลาวิกฤตของบริษัท คณะกรรมการบริษัททุกท่านได้ทุ่มเทความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากคดีความ พยายามเจรจากับสถาบันการเงินในการบังคับคดี ซึ่งบริษัทจะต้องชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลฎีกา แผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และหาทางออกเพื่อประสบความสำเร็จด้วยความร่วมมือของทุกฝ่าย จนได้รับความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นที่ได้อนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ทำให้บริษัทมีเงินทุนเพื่อชำระหนี้ค่าความเสียหายตามคำพิพากษาและลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัท และสามารถประคองสถานะมาได้จนถึงปัจจุบัน โดยไม่ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินอันเป็นผลกระทบมาจากคำพิพากษาดังกล่าว

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัททุกท่านพยายามแก้ไขปัญหาต่างๆ เพื่อให้ผลการดำเนินงานของบริษัทเติบโตและมีผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความสนับสนุนจากทุกท่านด้วยดี และขอขอบคุณทุกท่านที่ร่วมกันแก้ไขปัญหา เพื่อให้บริษัทสามารถผ่านพ้นอุปสรรคต่างๆ ไปได้ด้วยดี



นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท เอคิว 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 ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อทางการค้าว่า “กฤษฎานคร”

เมื่อเดือนมกราคม 2527 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท กฤษฎาตามหาดนคร จำกัด”

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

ในวันที่ 14 มิถุนายน 2536 บริษัทดำเนินการจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท กฤษฎาตามหาดนคร 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 147,006,012,651.50 บาท ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 42,657,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 85,314,683,535 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) 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 ซึ่งนับรวมถึงตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน เช่น การจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียม

- 3) การรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท โดยทำการว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยภายใต้การควบคุมดูแลของเจ้าหน้าที่ของบริษัท
- 4) การรับบริหารการขาย รับบริหารการขายให้กับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายได้จากการบริหารการขายตามสัดส่วนยอดขาย
- 5) การดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท
- 6) การดำเนินธุรกิจให้เช่าสถานที่เก็บสินค้า

สถานะของบริษัท

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยักยอกทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบุริมสิทธิของจำเลยที่ 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 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ปรากฏว่าในวันดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งงดการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ซึ่งการงดการบังคับคดีดังกล่าวจะมีผลไปจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา ทั้งนี้ การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น

- หน้า 5

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (จำเลยที่ 2) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ(4)เพิกถอนมติคณะกรรมการของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ก จำกัด (จำเลยที่ 3) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ก จำกัด (“บริษัท โกลเด็นฯ”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการจ่ายชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อบริษัทฯจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด็นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้านั้นเท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด็นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทฯที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย

- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอดิว เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอดิว เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอดิว เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่ว่าบริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุง

โครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 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 โกลเด็นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้วจึงให้บริษัทร้องขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด็นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ

- (1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 ตามตามฟ้อง 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

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญดังนี้

1. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่นาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้วในวันที่ 17 สิงหาคม 2560)
2. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความเสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะได้นำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทนายความของบริษัทได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สดทำย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคีนแก่นาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคุณคดีแพ่ง ซึ่งถือว่าธนาคารกรุงไทยได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว

ส่วนคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย 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 และเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ศาลพิพากษาในคดีแพ่งให้บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ชำระ 8,409,601,319.09 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้น จำนวน 8,368,732,100 บาท นับแต่ วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 จนกว่าชำระเสร็จสิ้น ให้นำเงินที่บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัดนำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ ให้นำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคดีแพ่งคดีนี้เป็นคดีที่ธนาคารกรุงไทยจำกัด

(มหาชน) ฟ้องบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เป็นจำเลย ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคลไม่ได้เกี่ยวข้องกัน บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค ได้ยื่นอุทธรณ์แล้วในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจำนวน 140,668.67 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนบางส่วนแล้วจำนวน 1,707 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 - 14 กรกฎาคม 2560 และจำนวน 1,925 ล้านบาท เมื่อวันที่ 17 - 21 กรกฎาคม 2560

ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

		(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา		10,004.47
<u>บวก</u>	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	125.35
	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
	ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
	ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u>	มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
	ชำระค่าเสียหายจากการชดใช้	(1,635.74)
	ประมาณการค่าเสียหาย - สุทธิ	3,054.09

* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ 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 และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท(หนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประมูลขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป) และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิโต้แย้งต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

1.3 เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

วิสัยทัศน์

AQ Estate ไม่ได้มุ่งมั่นเพียงแค่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือสร้างอาคาร เรามุ่งมั่นวางแผนอนาคตให้แก่คุณ เราเชื่อในแนวคิดของการออกแบบที่ใช้งานได้ดีและจะไม่วันล้าสมัย เพราะเป้าหมายของเราคือสร้างสิ่งที่ยั่งยืนผ่านกาลเวลา เพื่อให้ลูกค้าของเราได้รับผลตอบแทนที่สูงที่สุดจากการลงทุน

พันธกิจ

- 1) เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีที่สุด เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในปัจจุบันและในอนาคต
- 2) เพื่อเป็นหนึ่งในผู้นำบริษัทมหาชนด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย
- 3) เพื่อมอบการบริการและการจัดการที่ยอดเยี่ยมให้แก่ลูกค้าในฐานะผู้ให้บริการและในฐานะหุ้นส่วนทางธุรกิจ

1.4 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1.4.1 การเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้นและการออกหลักทรัพย์

ปี 2558

- ☐ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติ ดังนี้
 - 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 ทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนในคราวเดียวกันให้แก่พนักงานโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด แต่ราคาที่เสนอขายต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 บาททั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาจัดสรร
- ☐ เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 8,614 หุ้นโดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,336,985,976.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,673,971,953 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

ปี 2559

- เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 711,582 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,337,341,767.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

ปี 2560

- ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมติอนุมัติดังนี้
 - 1) อนุมัติลดทุนจดทะเบียนในส่วนที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 5,321,839,806.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,643,679,613 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
 - 2) อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ข้อ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 6,337,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็น 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทหุ้นสามัญจำนวน 12,674,683,535 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
 - 3) อนุมัติเลือกแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 คือการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 140,668,670,884 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยภายหลังการเพิ่มทุนแล้วบริษัทจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
 - อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาทแบ่งออกเป็น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทโดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 294,012,025,303 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
 - อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย
 - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามลำดับดังนี้
 - (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาเสนอขายจะต้องเป็น (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วัน ทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะนี้

หุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้ เนื่องจากหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย (SP) บริษัทต้องหาราคาลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯ จะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง (1) และราคา Book Building (2) มีได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทจะใช้ราคาที่เหมาะสมโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้แจ้งบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าเบื้องต้นเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท

- (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 56,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4)
- (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 125,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิม
- (4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) ตามข้อ 3 และที่เหลือจากการจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 นำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละคนที่มีอยู่ อีกครั้งหนึ่งโดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัดส่วนในการจัดสรรราคาเสนอขาย วันจองซื้อ วันกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน(Record date) เป็นต้น ทั้งนี้ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าอีกครั้ง อนึ่งราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนั้นจะเป็นราคาที่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด ซึ่งจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 และไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนตามข้อ 3

- ☐ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดครั้งที่ 1 “(ครั้งที่ 1)” และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดครั้งที่ 2 “(ครั้งที่ 2)” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตามที่ บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ให้บริษัทฯ จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100,000,000,000 หุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติมอบหมายให้คณะกรรมการของบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นตามราคาตลาดนั้น เนื่องจาก:

- (1) ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8 (1) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ("ประกาศที่ ทจ. 72/2558") มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ในปัจจุบันยังคงถูกห้ามการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (2) ไม่สามารถกำหนดราคาโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 (2) ของประกาศที่ ทจ. 72/2558 ได้ เนื่องจากไม่มีนักลงทุนสถาบันสนใจที่จะต้องการซื้อหุ้นออกใหม่ของบริษัทฯ ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินจากงบการเงินฉบับล่าสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 เท่ากับ 0.04 บาท จึงถือได้ว่าเป็นราคาแทนราคาตลาด เท่ากับ 0.04 บาท

เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 บริษัทฯจะต้องแจ้งราคาตลาดย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่สนง.กสท. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส14 แอดไวเซอรี จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนีทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสภาวะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ซึ่งมูลค่าหุ้นที่ประเมินได้เท่ากับ 0.04 บาท ต่อหุ้น

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้กำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่ 0.05 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาสูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี จำกัด วันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("กสท.") ให้ความเห็นชอบ แทนราคาตาม (1) และ (2) ข้างต้น ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 วรรคสอง ของประกาศที่ ทจ. 72/2558

ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดราคา 0.05 บาทต่อหุ้นเมื่อเทียบกับราคายุติธรรม 0.04 บาท จึงไม่ถือว่าเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าราคาตลาดหลักทรัพย์ ในเรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ดังนั้นหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจึงไม่มีการกำหนดระยะเวลาห้ามขายหุ้น (Silence Period)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท มีหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด โดยพิจารณาจากนักลงทุนที่แสดงความจำนงในการเข้าลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ที่มีจำนวนหุ้นที่เสนอซื้อค่อนข้างมาก เพื่อให้บริษัท สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนในรูปแบบนี้ได้มากที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ราคาที่ขายหุ้นให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงเป็นราคา 0.05 บาทต่อหุ้น ซึ่งถือได้ว่าทางบริษัทได้จัดสรรหุ้นให้กับนักลงทุนในราคาแทนราคาตลาด ตามที่กำหนดไว้ใน ประกาศที่ ทจ. 72/2558 ซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่ ก.ล.ต.ให้ความเห็นชอบ เนื่องจาก หุ้นของบริษัทไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์มาตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 และไม่มีนักลงทุนสถาบันประสงค์ที่จะจองซื้อในกระบวนการ Book Build ซึ่งทางบริษัทได้แต่งตั้ง บล.คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการในการจัดจำหน่ายหุ้นที่เสนอขายนักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Book Building) ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานกต.ให้ความเห็นชอบจึงถือได้ว่าเป็นราคาที่สูงกว่าราคาแทนราคาตลาด ดังนั้น บริษัทจัดสรรราคาขายหุ้นในราคา 0.05 บาท ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรในราคาสูงกว่าราคาตลาดซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 1)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 34,140,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	12,674,683,535	หุ้น
จำนวนหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	34,140,000,000	หุ้น
จำนวนหุ้นรวม	46,814,683,535	หุ้น

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 2)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 38,500,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	46,814,683,535	หุ้น
จำนวนหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	38,500,000,000	หุ้น
จำนวนหุ้นรวม	85,314,683,535	หุ้น

ราคาที่เสนอขายให้นักลงทุนเฉพาะเจาะจงราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประเมินวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ใช้งบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (ราคาตลาดก่อนเพิ่มทุนเท่ากับ 0.05 บาท) Price Dilution 0% และ Control Dilution 72.933% สาเหตุที่ Price Dilution ไม่กระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิม เนื่องจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 7-15 ทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติจัดสรร ไม่สามารถหาได้เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีการซื้อขาย (SP) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันหุ้นบริษัทฯ ไม่ได้ทำการซื้อขาย บริษัทฯ จึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบันวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ใช้งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคาต่อหุ้นที่ 0.04 บาท ทางคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินหลังสุด

(2) บริษัทฯ มีความจำเป็นในการใช้เงิน บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำรองไว้เพื่อให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และดำเนินธุรกิจในอนาคต ซึ่งจำเป็นต้องใช้ค่อนข้างมาก เมื่อนักลงทุนจำนวน 15 รายสนใจที่จะลงทุน บริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอขายหุ้นดังกล่าวให้กับนักลงทุนดังกล่าว

(3) รายละเอียดการใช้เงิน และระยะเวลาการใช้เงินดังนี้

3.1 เงินเพิ่มทุนจำนวน 3,632 ล้านบาท (ครั้งที่ 1 จำนวน 1,707 ล้านบาท ครั้งที่ 2 จำนวน 1,925 ล้านบาท) บริษัทฯ จะนำไปเจรจากับธนาคารกรุงไทยเพื่อชำระค่าความเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีนักการการเมือง

3.2 เพื่อพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัท

รายละเอียดและแผนการใช้เงินเพิ่มทุนในส่วน จัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด(PP)

ระยะเวลา	รายละเอียด	จำนวนเงิน(ล้านบาท)
ปี 2560	ชำระหนี้ตามคำพิพากษา	10,004.47
ปี 2560	พัฒนาโครงการ ESTET RATTANATHIBET	976.90
ปี 2560	พัฒนาโครงการ ชลบุรี บายพาสส์	457.37
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ Welle	81.93
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ ARBOR	397.79
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ ALIX	303.89
ปี 2560	ซื้อที่ดินหลักประกัน	1,500.00
ปี 2561-2562	ลงทุนโครงการใหม่	1,500.00
ปี 2561-2562	เงินลงทุนหมุนเวียน	500.00
		<u>15,722.35</u>

(4) ราคาเสนอขายหุ้นให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560

จำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งที่ 1 จำนวน 34,140,000,000 หุ้นจำนวนเงิน 1,707,000,000 บาท ชำระเงินภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 และจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งที่ 2 จำนวน 38,500,000,000 หุ้นจำนวนเงิน 1,925,000,000 บาท ชำระเงินภายในวันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ราคาที่เสนอขายเป็นราคายุติธรรมที่สูงกว่าราคายุติธรรมครั้งล่าสุดที่ประเมินโดยบริษัท เอส14 แอดไวเซอร์ จำกัดในวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ราคาที่ 0.04 บาท โดยใช้ข้อมูลงบการเงินฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ให้นักลงทุนทราบแล้ว

- (5) เงื่อนไขหรือข้อตกลงอื่นใดที่สำคัญกับผู้ลงทุน โดยบริษัทฯ ขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีการตกลงเงื่อนไขอื่นใด
- (6) ในการออกและเสนอขายสำหรับหุ้นให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 100,000 ล้านหุ้น บริษัทฯ ได้จัดสรรในครั้งที่ 1 จำนวน 34,140 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่ 1 จำนวน 65,860 ล้านหุ้น และจัดสรรในครั้งที่ 2 จำนวน 38,500 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่ 2 จำนวน 27,360 ล้านหุ้น ซึ่งหุ้นเพิ่มทุนที่จัดสรรแล้วในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 รวม 72,640,000,000 หุ้น ถือเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2560

ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่านายหน้าเกี่ยวกับการออกหุ้นครั้งนี้ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง เป็นเงินรวม 62.61 ล้านบาท

ในวันที่ 6 ตุลาคม 2560 บริษัทได้ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 14/2560 ได้มีมติคณะกรรมการยกเลิกจำนวนหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 27,360 ล้านหุ้นโดยนำไปจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิม และมีมติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะได้รับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ในวันที่ 24 ตุลาคม 2560

รายการเคลื่อนไหวหุ้นเรือนหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของหุ้นเรือนหุ้นมีดังนี้

	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจ	
		2560	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	23,318,363	11,659,182
เพิ่มทุนจดทะเบียน	0.50	281,337,342	140,668,671
ลดทุนจดทะเบียน	0.50	(10,643,680)	(5,321,840)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	294,012,025	147,006,013
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	12,674,683	6,337,341
เพิ่มทุนจดทะเบียน	0.50	72,640,000	36,320,000
ลดทุนจดทะเบียน	0.50	-	-

	มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจ	
		2560	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	85,314,683	42,657,341

1.4.2 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น

ปี 2560

11-14 กรกฎาคม 2560 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 10/2560 และ 11/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 และวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 มีมติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด รวมเป็นจำนวนหุ้น 72,640 ล้านหุ้น ภายหลังการจดทะเบียนทุนชำระแล้วในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดแล้ว โครงสร้างผู้ถือหุ้น 10 อันดับของบริษัทมี ดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับ	จำนวนหุ้นก่อน การเพิ่มทุน	ร้อยละ	จำนวนหุ้นหลัง การเพิ่มทุน	ร้อยละ
1	Zico Allshores Trust(S) Pte,Ltd.	-	-	17,000,000,000	19.93%
2	นายณทศ เจลิมเตียรณ	-	-	8,400,000,000	9.85%
3	นายปรินทร์ โจนะโกสินทร์	-	-	4,000,000,000	4.69%
4	นางสิริการย์ เจริญสหายานนท์	-	-	4,000,000,000	4.69%
5	นายสมยศ วงษ์ทองสาดี	-	-	4,000,000,000	4.69%
6	นางสาวฐานุตรา สือวีระชัย	-	-	3,900,000,000	4.57%
7	นางจิรฐา วรรณเวคิน	-	-	3,900,000,000	4.57%
8	นางสาวศุภลักษณ์ เศษะพานิช	-	-	3,510,000,000	4.11%
9	นายบวร รุ่งเรืองนวัฒน์	-	-	3,300,000,000	3.87%
10	นายชนน วังตาล	-	-	3,300,000,000	3.87%

ส่วน Zico Allshores Trust(S) Ptl,Ltd. เป็น Trustee ของกองทุน Wisdom & Virtue Fund บริหาร Banjaran Asset Management Pte Zico.,Ltd. โดยผู้ถือหุ้นของ Zico Allshores Trust(S) มีดังต่อไปนี้

- 1) Jamil Bin Mohamed –(Singaporean ID NO.S7319075D held 24%
- 2) Peh Ee Hong – (Singaporean ID NO.S2598959G Held 25%
- 3) Zico Consultancy Limited Held 51%
 - ☐ Certificate of Incorporation
 - ☐ Memorandum and articles of association
 - ☐ Register of directors

- ☐ Register of shareholders – shareholder is another corporate, Zico Malaysia Sdn Bhd.

Zico Malaysia Sdn Bhd:

- ☐ Certificate of Incorporation
- ☐ Memorandum and articles of association
- ☐ Register of directors
- ☐ Register of shareholders – shareholder is Zico Holdings (a public listed company)

สำหรับ Wisdom & Virtue Fund เป็นกองทุนที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ที่ไม่สามารถเผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนได้เพราะต้องรักษาความลับดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทที่ได้รับอนุญาตในสิงคโปร์ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติเกี่ยวกับการรักษาความลับมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด (บทที่ 336) (Original Enactment: Act 11 of 2005) ฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2549 (วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2549) ห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ "บุคคลที่ได้รับความคุ้มครอง" (ซึ่งรวมถึงผู้รับประโยชน์ภายใต้ความไว้วางใจ) โดยบริษัทที่ได้รับใบอนุญาต (หรือเจ้าหน้าที่ของบริษัท) ที่ได้รับอนุญาตให้แก่บุคคลอื่นเว้นแต่ได้รับไว้ในพระราชบัญญัติ
- 2) จรรยาบรรณของสมาคมการจัดการการลงทุนและมาตรฐานการประพฤติปฏิบัติตนของสิงคโปร์ ("มาตรฐาน") (พฤษภาคม 2553) มีผลบังคับใช้กับผู้จัดการการลงทุนทั้งหมดในสิงคโปร์และภายใต้หมวด 2.5 ของมาตรฐานผู้บริหารการลงทุนต้องรักษาทำขั้นตอนที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจได้ว่า จะรักษาความลับของข้อมูลลูกค้า
- 3) กองทุน Wisdom & Virtue Fund เป็นกองทุนเปิด
- 4) ผู้ลงทุนและหน่วยลงทุนในกองทุน Wisdom & Virtue Fund ประกอบด้วยผู้ลงทุนสถาบันกองทุนรวม กองทุนบุคคลที่มีรายได้สูงและสำนักงานครอบครัว และ
- 5) ผู้จัดการกองทุนและผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องมีประสบการณ์และความชำนาญด้านการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ทั้งนี้บุคคลในวงจำกัดมิได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัทฯ หรือ เข้ามาดำรงตำแหน่ง กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทจึงไม่มี ผลต่อนโยบายการบริหารของบริษัทฯ และไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงาน

1.4.3 การพัฒนาที่สำคัญ

ปี 2560

28 กันยายน 2560 เนื่องจากผลคำพิพากษาคดีแพ่ง หมายเลขดำที่ ๓268/2549 คดีหมายเลขแดงที่ ๓ 2687/2550 ระหว่างธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด อ่านเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 เวลา 9.00 น.

- ☐ ศาลระบุนยอดต้นเงินจำนวนเดียวกับศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองที่จำนวน 8,368,732,100.- บาท
- ☐ ล.1 คือ บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด

พิพากษาให้ ล.1 ชำระ 8,409,601,319.09 บาท พร้อมดอกเบี้ย 10% ของต้นเงิน จำนวน 8,368,732,100.- บาท นับแต่ 31/5/47 จนกว่าชำระเสร็จสิ้น ให้นำเงินที่ ล.1 นำมาชำระ เมื่อวันที่ 1/11/47 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออก โดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักต้นต่อไป ให้ ล.1 ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000.- บาท พร้อมดอกเบี้ย 10% ของต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (9/2/49) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ ให้นำทรัพย์จำนอง ออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่น ให้ ล.1 ชำระค่าฤชา/ทนาย 70,000.- บาท

- 23 พฤศจิกายน 2560 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้เปลี่ยนแปลงเบอร์โทรศัพท์และเบอร์โทรสาร ดังนี้
- ☐ เบอร์โทรศัพท์ เปลี่ยนจากเดิม 02-648-5555 เป็น 02-033-5555
 - ☐ เบอร์โทรสาร เปลี่ยนจากเดิม 02-648-5567 เป็น 02-033-5566

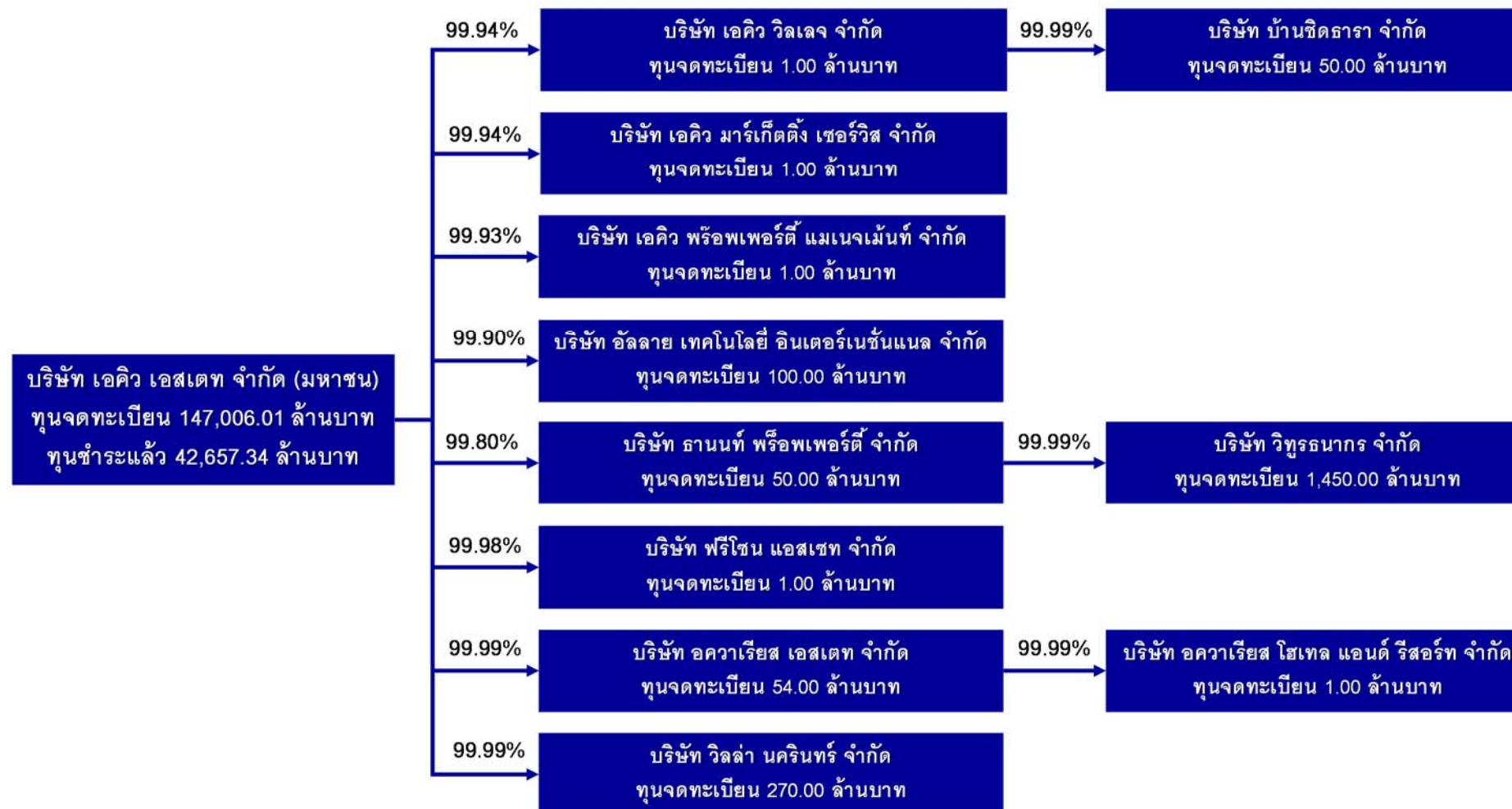
- 25 ธันวาคม 2560 ตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดนัดแรกในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 นั้น ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งงดการบังคับคดีของศาลฎีกา แผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ("ศาลฎีกา") ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ซึ่งการงดการบังคับคดีดังกล่าวจะมีผลไปจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ดังนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกัน จำนวน 4,300 ไร่ ดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา
- อนึ่งการที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่นายวิโรจน์ นวลแข (ในฐานะจำเลยที่ 3) ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 บริษัทฯยังไม่ได้รับคำร้องของนายวิโรจน์ นวลแข เมื่อบริษัทได้รับคำร้อง จะรายงานให้ทราบอีกครั้ง ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดี และคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบ โดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าว ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว ในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกา วินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น

1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีบริษัทย่อยในกลุ่มรวมทั้งสิ้น 11 บริษัท บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยตรง 8 บริษัท และทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย 3 บริษัท ทั้งนี้ลักษณะการประกอบธุรกิจบริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย สามารถสรุปได้ดังแผนภาพ และ ตาราง ดังต่อไปนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



รายชื่อบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสหกรณ์การและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.94	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	99.94	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	99.93	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ค้าส่งหาจิมทรัพย์	99.90	100.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหาจิมทรัพย์	99.80	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ให้เช่าอสังหาจิมทรัพย์และให้บริการ	99.98	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาจิมทรัพย์และบริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.99	54.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหาจิมทรัพย์	99.99	270.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิทูรนากร จำกัด	ค้าส่งหาจิมทรัพย์	99.99	1,450.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	พัฒนาและให้บริการสหกรณ์การและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.99	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาจิมทรัพย์	99.99	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)

การแบ่งงานของบริษัทในกลุ่ม

- ธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาจิมทรัพย์และบริหารโครงการอสังหาจิมทรัพย์ บริษัทดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาจิมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า, ขายคอนโดมิเนียม และบริหารจัดการโครงการอสังหาจิมทรัพย์ให้กับโครงการภายใต้เครื่องหมายการค้า “เอคิว เอสเตท” สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้น ลูกค้าอาจว่าจ้างผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านเอง ทั้งนี้ บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด (“เอคิว มาร์เก็ตติ้ง”) เป็นผู้ดำเนินการบริหารการขายให้กับโครงการของบริษัทโดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3 ของมูลค่าสัญญา

2. ธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทใหญ่ “เอควิ” บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“อัลลาย เทคโนโลยี”)บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้”) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด (“อควาเรียส”) บริษัท วิฑูร ธารกร จำกัด (“วิฑูร”) และบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด (“วิลล่า”) ดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า , ขายคอนโดมิเนียม สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้นบริษัทปลูกสร้างบ้านเอง โดยมี เอควิ มาร์เก็ตติ้งเป็นผู้ดำเนินการบริหารการขาย โดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3-5 จากมูลค่าสัญญา
3. ธุรกิจอื่น ธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัท ดำเนินการโดยบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้
 - 3.1 ธุรกิจรับบริหารการขายให้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรร และ คอนโดมิเนียม ดำเนินการโดย บริษัท เอควิ มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด และบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
 - 3.2 ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท ดำเนินการโดย บริษัท เอควิ วิลเลจ จำกัด และ บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท อควาเรียส เอสเตท และ บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด(ปัจจุบันบริษัทบ้านชิดธารา ยังไม่ได้ดำเนินการ)
 - 3.3 ธุรกิจบริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และ บริหารงานสาธารณูปโภค ดำเนินการโดย บริษัท เอควิ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 3.4 ธุรกิจให้เช่าสถานที่เก็บสินค้า ดำเนินการโดย บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
 - 3.5 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ดำเนินการโดย บริษัท วิฑูรธารกร จำกัด
 - 3.6 ธุรกิจที่ปรึกษา ดำเนินการโดย บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด

1.6 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2558 - ปี 2560 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2560	%	ปี 2559	%	ปี 2558	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	99.80	538,908	70.37	1,088.37	86.46	1,343.48	86.87
	อัลลาย เทคโนโลยีฯ	99.90						
	วิทูรนากร	99.99						
	อควาเรียส เอสเตทฯ	99.99						
	วิลล่า นครินทร์	99.99						
รายได้จากกิจการโรงแรม	เอคิว วิลเลจ	99.94	83,504	10.90	75.3	5.98	74.85	4.84
	อควาเรียส โฮเทลฯ*	99.99						
	บ้านชิดธารา*	99.99						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ฯ	99.93	17,540	2.29	13.99	1.11	13.65	0.88
	ฟรีโซน แอสเซท	99.98						
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	เอคิว เอสเตท	-	-		0.32	0.03	15.73	1.02
	เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	99.94						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
รวมรายได้จากการขายและบริการ	-	-	639,952	83.57	1,177.98	93.58	1,447.72	93.61
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	เอคิว เอสเตท	-	9,697	1.27	13.51	1.07	12.12	0.78
ดอกเบี้ยรับ	เอคิว เอสเตท	-	46,815	6.11	3.42	0.27	8.52	0.55
รายได้อื่น	เอคิว เอสเตท	-	69,330	9.05	63.93	5.08	78.26	5.06
รวมรายได้		-	765,794	100.00	1,258.84	100.00	1,546.62	100.00

หมายเหตุ : * ยังไม่เปิดดำเนินการ

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 เทคโนโลยีฯ / วิภูธรนาคร/ อควาเรียส โฮเทล แอนด์รีสอร์ท / อควาเรียสเอสเตท / วิลล่านครินทร์ ฯ (“กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”) ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริการที่บริษัทและกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ให้กับลูกค้านั้น ครอบคลุมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน ทั้งนี้ลักษณะรูปแบบของบ้านและโครงการ จะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับทำเล สถานที่ และลักษณะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการพัฒนาที่ดินโดยการจัดหาและรวบรวมที่ดินให้เป็นผืนใหญ่ แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ ตลอดจนพัฒนาให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อนขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย ซึ่งงานพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการในเบื้องต้นนั้น ได้แก่ งานถมดินแปลงที่ดินและแนวถนน งานบดอัดลูกรังและหินคลุกถนน งานถนนคอนกรีต งานวางคันหินและทางเท้า งานไฟฟ้า (บักเสา/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

จัดสรรตามกฎกระทรวงนั้นจะช่วยลดภาระของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	เจ้าของโครงการ	ทำเล	ประเภทสินค้าที่มีในโครงการ
กฤษดา มารีน่า (โครงการ 27)	บริษัท	ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ทางเข้าวัดไร่ขิง	บ้านพร้อมที่ดิน - ที่ดินเปล่า
กฤษดา ซิตี้ เลค แอนด์ พาร์ค (โครงการ 30)	บริษัท	ถนนเทพารักษ์ กม.16 ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	บ้านพร้อมที่ดิน-ที่ดินเปล่า
The Kris 6 (โอนแปลงสุดท้ายในปี 2560)	บจก.ธานนท์ฯ	ต.ห้วยขวาง อ.ห้วยขวาง	อาคารชุด 8 ชั้น 170 ยูนิต
The Kris 7 (โอนแปลงสุดท้ายในปี 2560)	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.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง ปทุมธานี	บ้านพร้อมที่ดิน
เอคิว เซติ	อัลลาย	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง ปทุมธานี	บ้านแฝด 2 ชั้น 86 ยูนิต
การ์เด้น พระราม 9	วิทูรธนากร	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	อาคารชุด 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร
เอคิว เวิลด์	วิทูร/ธานนท์/อัลลาย	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 18 หลัง
เอสเตท รัตนาธิเบศร์	อควาเรียส เอสเตท	ถนนรัตนาธิเบศร์	อาคารชุด 36 ชั้น จำนวน 475 ยูนิต
โครงการ 15 Gate	อควาเรียสเอสเตท	ถนนโยธินพัฒนา แยกซอยโยธินพัฒนา 11 คลองจั่น กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 15 หลัง
รังสิต บีช พาร์ค	บริษัท	ถนนพหลโยธิน รังสิต	บ้านเดี่ยว 498 หลัง
เอคิว วิว้า	บริษัท	สวนสยาม 24	ทาวน์เฮาส์ 54 หลัง
โครงการภูริศาลา	บริษัท / อัลลาย	อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บ้านเดี่ยว 18 หลัง
เอคิว เซติ - ชลบุรี - บายพาส	บริษัท	อำเภอเมือง จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว 262 หลัง
เอคิว อาเรีย* ขายทั้งโครงการ มี.ย.59	บริษัท	ถนนเพชรบุรี	คอนโดมิเนียม 315 ยูนิต
เอคิว อาร์เบอร์	วิลล่านครินทร์	สวนหลวง ร9 -พัฒนาการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น 114 ยูนิต
โครงการ ซาซ่า รีสอร์ท แอนด์ เรสซิเดนซ์ เกาะสมุย	อควาเรียส	อาคารคาซ่า เวล่า โฮเต็ล คอนโดมิเนียม ถนนแหลมเสด็จ ต.มะเร็ด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์	วิลล่าและมีห้องสวีท 32 ห้อง (โรงแรมระดับ 5 ดาว)
โครงการกฤษดาตอย เชียงใหม่ (Renovation in Progress)	เอคิว วิลเลจ	เส้นทางสะเมิง ห่างจากอุทยานล้านนา	รีสอร์ทจำนวน 60 ห้อง
มาลีปู(Renovation in Progress)	อควาเรียส	ภูเก็ต	รีสอร์ท 32 ห้อง
เอลิก(ALIXE)	อควาเรียส โฮเทลฯ อัลลายฯ	ซอยศูนย์วิจัย	คอนโดมิเนียม และ โรงแรม

ความคืบหน้าโครงการในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ปีที่เริ่ม	สถานะ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สินค้าเพื่อขาย		มูลค่าล้านบาท 1	ยอดขายสะสม		ยอดขายปี 2560		มูลค่าเงินลงทุนในโครงการ (ล้านบาท) 4	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายของสินค้าที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออมน. 31 ธค.60 (ล้านบาท)
					จำนวนหน่วย	พื้นที่ (ตารางวา)		มูลค่าล้านบาท 2	ร้อยละของมูลค่าสินค้าที่มีเพื่อขาย $3=(2/(1)*100$	จำนวนหน่วย	มูลค่าสินค้า (ล้านบาท)		เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ล้านบาท) 5	ร้อยละของงานที่เสร็จงานที่เสร็จ $(6)=(5)/(4)*100$	
กฤษดาธรรมาธิ (โครงการ 19)3	บริษัท	2536	ยังเปิดจำหน่าย	34	127	14,171	310.64	238.07	76.64			147.00	147.00	100.00%	-
รามาธิบดีฟิวเจอร์แลนด์สปอร์ตคลับ(ค.25)	บริษัท	2549	ยังเปิดจำหน่าย	17	58	5,926	267.34	151.03	56.49			100.51	100.51	100.00%	-
กฤษดาธรรมาธิ (โครงการ 27) 3	บริษัท	2538	ยังเปิดจำหน่าย	134	206	28,085	905.88	548.42	60.54			811.66	706.31	87.02%	-
กฤษดาธรรมาธิแลนด์ฟาร์ม (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%	-
กฤษดาธรรมาธิ (โครงการ 41)	รามาธิบดี	2547	ยังเปิดจำหน่าย	69	166	17,626	692.38	692.38	100.00			750.75	750.75	100.00%	-
กฤษดาธรรมาธิ ฟาร์ม (โครงการ 42)1. 2	อสังหาริมทรัพย์	2547	ยังเปิดจำหน่าย	65.0.48	224	22,319	1,625.28	1,475.13	90.76	2	34.99	1,140.72	1,139.45	99.89%	6.99
กฤษดาธรรมาธิ ฟาร์ม (โครงการ 42) 3	อสังหาริมทรัพย์	2557	ยังเปิดจำหน่าย	15.0.48.62	86	3,210	355.90	70.66	19.85	7	43.83	302.43	278.76	92.17%	4.70
กฤษดาธรรมาธิ ฟาร์ม โครงการ.49	บริษัท	2553	ยังเปิดจำหน่าย	3	23	1,231	46.63	46.63	100.00			18.94	18.94	100.00%	-
โครงการรังสิต บีช ฟาร์ม โครงการ.50	บริษัท	2553	ยังเปิดจำหน่าย	7	34	2,934	274.16	274.16	100.00	4	38.58	176.42	176.42	100.00%	-
ภูริศลา ภูเก็ต Project 51	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	11.3-22	18	2,163	330.33	18.90	5.72			259.87	123.57	47.53%	-
ชลบุรี บายพาส Project 52	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	48.0.36.8	262	19,237	978	210.01	21.47	12	55.30	835.17	495.98	59.39%	4.16
โครงการสวดยสยาม	บริษัท	2557	ยังไม่เปิดจำหน่าย	5.3-86	54	2,386	306.21	70.06	22.88	12	70.06	242.32	224.99	92.85%	-
โครงการ ARBOR ถนนเฉลิมพระเกียรติ	วิลล่า	2558	ยังไม่เปิดจำหน่าย	28-0-2	114	7,061	989.84	246.31	24.88	15	148.81	896.40	654.47	73.01%	35.23
15 Gate	อสังหาริมทรัพย์	2557	ยังเปิดจำหน่าย	3-175.2	15	903.3	334.00	312.00	93.41	1	23.50	269.12	269.12	100.00%	-
AQ Welle	รามาธิบดี, อสังหาริมทรัพย์, วิทูรนาคร	2559	ยังเปิดจำหน่าย	4-1-16	32	1,637	690.00	36.58	5.30	1	36.58	580.96	464.39	79.93%	36.58
The Kris Ratchada 6	รามาธิบดี	2555	ปิดจำหน่าย	1	171	5,289	405.84	405.84	100.00	1	3.53	327.63	327.63	100.00%	-
The Kris Ratchada 7	บริษัท	2555	ปิดจำหน่าย	1	179	5,625	435.95	435.95	100.00	3	9.58	370.44	370.44	100.00%	-
The Kris Garden	วิทูรนาคร	2556	ยังเปิดจำหน่าย	4	479	16,991	1,008.78	757.11	75.05	30	61.45	829.63	825.64	99.52%	10.11
Estets Ratanathibet	อสังหาริมทรัพย์	2557	ปิดจำหน่าย	1.3.47	475	15,626	1,390.45					1,241.12	518.93	41.81%	
AQ ALIX	อสังหาริมทรัพย์ ไฮเต็ล	2559	ยังเปิดจำหน่าย	0-2-62	67	1,909	232.67	230.04	98.87			162.32	162.24	99.95%	70.68

2.3 การตลาดและการแข่งขัน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานว่า ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 ชะลอตัว สำหรับในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะทรงตัวจากในช่วงครึ่งแรกของปี โดยกำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ประกอบกับประเด็นท้าทายด้านแรงงาน ยังเป็นปัจจัยกีดขวางการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องลงทุนโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อก่อให้เกิดการรับรู้รายได้ในอนาคต ส่งผลให้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 ผู้ประกอบการน่าจะยังรอจังหวะตลาดฟื้นตัว เพื่อลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยอย่างระมัดระวัง

ทั้งนี้จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นปี 2559 ที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในส่วนของการซื้อจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 น่าจะหดตัวเมื่อเทียบกับปี 2559 ส่งผลให้ระยะเวลาดูดซับที่อยู่อาศัยคงค้างยาวนานขึ้น โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560 น่าจะอยู่ที่ 170,000-177,000 หน่วย ขายตัวร้อยละ 4-8 เมื่อเทียบกับปี 2559

สำหรับการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่สามารถปรับราคาขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นได้ รวมถึงการระบายที่อยู่อาศัยคงค้างกลุ่มคอนโดมิเนียมในทำเลที่ไม่ใช่พื้นที่หลักทางเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยว อาจเป็นไปได้ช้า

จากจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้โจทย์ความท้าทายในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 น่าจะเป็นการระบายที่อยู่อาศัยคงค้าง ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น่าจะปรับกลยุทธ์นำเสนอที่อยู่อาศัยคงค้างไปยังกลุ่มเป้าหมายที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งกลุ่มวัยเริ่มทำงาน กลุ่มวัยทำงาน กลุ่มครอบครัว กลุ่มผู้สูงอายุ รวมถึงกลุ่มชาวต่างชาติ โดยโครงการที่อยู่อาศัยที่สามารถปรับรูปแบบให้รองรับการอยู่อาศัยของผู้คนหลากหลายกลุ่มได้ น่าจะเป็นกลุ่มที่มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบได้สูง เช่น โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการที่มีหน่วยเหลือขายจำนวนมาก เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังต้องเผชิญความท้าทายหลายด้านในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะต่อไป เช่น ประเด็นท้าทายด้านแรงงาน จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างในบางพื้นที่ยังอยู่ในระดับสูง ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น ในขณะที่ ผู้ประกอบการยังจำเป็นต้องปิดการขายโครงการที่อยู่อาศัยให้รวดเร็วขึ้น เพื่อรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ

เหตุการณ์เมืองส่งผลให้ธุรกิจอสังหาฯ ชะลอตัว

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงจากเหตุการณ์ทางการเมือง อีกทั้งยังได้ผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากตลาดโลก และอัตราค่าจ้างแรงงานรวมถึงค่าวัสดุอุปกรณ์ที่สูงขึ้น จะเห็นได้จากจำนวนหน่วยขายที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนลดลงเรื่อยๆ ในด้านของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวโดยเน้นการกระจายพัฒนาโครงการไปในทุกระดับราคา และขยายพื้นที่ให้กว้างมากขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ เมื่อประกอบกับการได้รับการสนับสนุนจากมาตรการของภาครัฐ จึงทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ถึงแม้จะชะลอตัวลงแต่ก็

ไม่ได้มากนัก และมีทิศทางการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง เห็นได้จากสัดส่วนของการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทที่เปิดตัวในปี 2559 ที่ไม่ต่างกันมากนัก และคอนโดมิเนียมยังคงเป็นที่นิยมในทุกระดับราคา

ผู้ซื้อเปลี่ยนวัย

ยุคนี้คนรุ่นใหม่นิยมซื้อคอนโดเพื่ออยู่อาศัยมากขึ้น ขยับฐานผู้ซื้อจากช่วงอายุ 35-55 ปี ลงมาอยู่ที่ช่วงอายุน้อยลง คือ 25-35 ปี เนื่องจากมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกในการทำงาน โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ que เริ่มเข้าสู่วัยทำงาน ต้องการสร้างไลฟ์สไตล์คนเมืองอย่างแท้จริง แต่กลุ่มนี้มักอยู่ในกลุ่มผู้ซื้อตลาดล่าง-กลาง บางส่วนไม่ได้รับการปล่อยกู้จากธนาคาร เนื่องจากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น และผู้ซื้อที่ไม่มีกำลังซื้อไม่มากพอ ทั้งๆ ที่ เป็นดีมานด์จริง

ส่งผลเสียกับตัวดีเวลอปเปอร์บางเจ้าที่ต้องการขายกลุ่มผู้ซื้อเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ในช่วงครึ่งปีหลังนี้จึงต้องเปลี่ยนเกมหันมาดึงดูดลูกค้ากลุ่มตลาดกลาง-บนที่มีราคา 150,000 - 200,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป บางโครงการเป็นระดับ Luxury Hi-end มากๆ อาจจะแตะถึง 300,000 บาทต่อตารางเมตรก็มีให้เห็น เช่น ย่านพร้อมพงษ์-ทองหล่อ-เอกมัยที่โครงการเปิดใหม่จะมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 325,000 บาทต่อตารางเมตร ย่านเพลินจิต-ชิดลม-อโศก เฉลี่ย 278,000 บาทต่อตารางเมตร โดยหวังว่าตลาดระดับนี้จะอยู่ในกลุ่มคนที่กำลังซื้อมากกว่า และต้องเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลกลางเมือง เป็นแหล่ง CBD ที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริงๆ

สาขาโรงแรมและภัตตาคาร

สาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้นตามการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวและรายรับจากการท่องเที่ยว ในไตรมาสที่สี่ของปี 2560 การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 15.3 เร่งขึ้นมากจากการขยายตัวร้อยละ 6.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยในไตรมาสนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 9.28 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 6.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากฐานที่ต่ำในช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า และนักท่องเที่ยวจากตลาดสำคัญๆ เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน (สัดส่วนร้อยละ 26.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.2) รัสเซีย (สัดส่วนร้อยละ 5.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.0) เกาหลีใต้ (สัดส่วนร้อยละ 4.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6) และอินเดีย (สัดส่วนร้อยละ 4.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.6) เมื่อรวมกับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวชาวไทยส่งผลให้ในไตรมาสนี้ มีรายรับรวมจากการท่องเที่ยว 729.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ประกอบด้วย (1) รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 494.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรายรับของนักท่องเที่ยวจีน รัสเซีย เกาหลีใต้ อินเดีย และกัมพูชา เป็นสำคัญ และ (2) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 235.0 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.1 ส่วนอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 69.44 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 63.71 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 66.97 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รวมทั้งปี 2560 การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 8.5 โดยรายรับรวมจากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 2,754.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 แบ่งเป็น รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 1,824.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 และรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 930.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 นักท่องเที่ยวต่างประเทมีจำนวน 35.38 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 68.49

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

-ไม่มี-

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3.1.1 ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดิน

สำหรับการเลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม บริษัทเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสูงเหมาะกับการพัฒนาโครงการในราคาที่เหมาะสม โดยการเลือกอยู่ในทำเลที่ดี ในเมือง รวมทั้งย่านชุมชนต่างๆ บริษัทเน้นหนักในกรุงเทพฯและปริมณฑล สำหรับบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งจะเลือกการคมนาคมที่เข้าถึงได้สะดวก และไม่ไกลจากแหล่งชุมชน ดังนั้นความเสี่ยงเกิดจากการซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสมและก่อให้เกิดกำไรในอนาคต โดยทางออกของบริษัทคือการเลือกสรรความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินที่น่าเชื่อถือ และการวิเคราะห์การตลาดและสำรวจเปรียบเทียบราคาที่ดินที่ปัจจัยและบริบทใกล้เคียงกันเพื่อลดความเสี่ยงมากที่สุด

3.1.2 ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทได้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวคิดการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย ส่งผลให้บริษัทต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการสร้างบ้านมากขึ้น เนื่องจากบริษัทไม่ได้รับเงินค่างวดมาเป็นทุนหมุนเวียนในการก่อสร้าง ดังนั้นบริษัทรับความเสี่ยงจากปัจจัยดังต่อไปนี้ ราคาที่อยู่อาศัยในอนาคตเพิ่มขึ้นจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินปรับสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดความเสี่ยงมูลค่าขายที่วิเคราะห์ในปัจจุบันกับราคาจริงในอนาคตอาจมีการตลาดเคลื่อนไหว ยิ่งไปกว่านั้นเนื่องจากภาวะการแข่งขันสูงจากคู่แข่งจึงเกิดความเสี่ยงจากบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขายยังคงค้างในตลาดพร้อมกับค่าบำรุงรักษาที่สูงมากขึ้นตามระยะเวลา อีกทั้งส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการหากำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีแนวทางลดความเสี่ยงโดยการวิเคราะห์ตลาดในอนาคต การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้งการบริหารจัดการด้วยผู้เชี่ยวชาญของอสังหาริมทรัพย์ในการวางกลยุทธ์อีกด้วย

3.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการผลิต

ดัชนีค่าแรงงานสูงขึ้นตามนโยบายเพิ่มอัตราแรงงานขั้นต่ำ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการของบริษัท อีกทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างการก่อสร้างจากการออกแบบและการก่อสร้าง การเลือกวัสดุก่อสร้างราคาสูงจากทีมผู้ออกแบบ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของต้นทุนการผลิต ดังนั้นทางบริษัทได้มีแผนการจัดการความเสี่ยงของต้นทุนการผลิตดังต่อไปนี้ การตรวจสอบแบบก่อสร้างและประเมินค่าใช้จ่ายในรายละเอียดอย่างละเอียดถี่ถ้วน การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างท้องถิ่นเพื่อที่สามารถเลือกสินค้าที่ราคาเหมาะสมได้ การตั้งงบประมาณล่วงหน้าสำหรับกรณีเกิดข้อผิดพลาดในอนาคต การจัดประกวดราคาเพื่อเปรียบเทียบราคา คุณภาพวัสดุ และกำหนดราคาส่งมอบวัสดุไว้ล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงการปรับขึ้นของราคาวัสดุ รวมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อรองรับการ

ขยายตัวของโครงการต่างๆ บริษัทมีหลักเกณฑ์เลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังการผลิตและศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งบริษัทที่มีทีมงานในตรวจคุณภาพที่มีประสิทธิภาพ มีการวางมาตรฐานที่บริษัทกำหนดอย่างดี

3.1.4 ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานไม่ตรงตามเวลาจากผู้รับเหมา

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

3.1.5 ความเสี่ยงด้านการเงิน

ถึงแม้ว่าภายใต้สภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวแต่สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อ ทั้งแก่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้บริโภค นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ได้แก่ การชะลอตัวของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ปัญหานี้ภาคครัวเรือนในระดับสูง อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยสนับสนุน โดยนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นของคณะกรรมการนโยบายทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยทร่วงตัวในระดับต่ำ ทั้งนี้ทางบริษัทสามารถจัดการความเสี่ยงด้านการเงินได้ โดยการวิจัยและพัฒนาสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของตลาดผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงได้รับการสนับสนุนจากทั้งสถาบันการเงินและนักลงทุนเป็นอย่างดี อีกทั้งบริษัทยังคงลดความเสี่ยงเรื่องการเงินโดยการใช้กระแสเงินสดในการพัฒนาโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายในการเงินอีกด้วย

3.1.6 ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้างเนื่องจากไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้อย่างแม่นยำ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และสภาพคล่องในการบริหารรายได้ชะลอตัว บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงด้านนี้โดยการจัดตั้งฝ่ายประสานงานและติดต่อผลอย่างต่อเนื่อง การตั้งงบประมาณเพื่อค่าดำเนินการไว้ล่วงหน้า และการจัดสรรบุคคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการขออนุญาต

3.1.7 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันเกี่ยวกับคดีความกับธนาคารกรุงไทย ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

3.1.8 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

3.1.9 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

3.1.10 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอควิ เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตรา ดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้ กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญา เช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

3.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สิน

3.2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

ในงวดบัญชีปี 2560 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (164.71) ล้านบาท ซึ่งเป็นการดำเนินงาน ขาดทุนสุทธิต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ของบริษัท และมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2560 เป็น จำนวน (6,415.62) ล้านบาท ทั้งนี้การที่บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวนมากในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาเนื่องมาจากการตั้ง ประเมินการค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องตามข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานใน องค์การของรัฐกระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกย่องทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบ ซึ่งทำให้ บริษัทต้องชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ดี ในขณะนี้บริษัทวางแผนการระดมเงินทุนโดยการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำ พิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่

บริษัทมีอยู่ รวมถึงลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทคาดว่าจะการดำเนินการตามแผนดังกล่าว จะมีผลทำให้บริษัทสามารถเริ่มมีกำไรสุทธิ ซึ่งจะ
ทำให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นต่อไปได้

รายละเอียดและแผนการใช้เงินเพิ่มทุนในส่วน จัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด (PP)

รายละเอียด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ชำระหนี้ตามคำพิพากษา	10,004.47
พัฒนาโครงการ ESTET RATTANATHIBET	976.90
พัฒนาโครงการ ชลบุรี บายพาสน์	457.37
พัฒนาโครงการ AQ Welle	81.93
พัฒนาโครงการ AQ ARBOR	397.79
พัฒนาโครงการ AQ ALIX	303.89
ซื้อที่ดินหลักประกัน	1,500.00
ลงทุนโครงการใหม่	1,500.00
เงินลงทุนหมุนเวียน	500.00
	<u>15,722.35</u>

3.2.2 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ได้มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000 ล้านหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยจัดสรรไปทั้งสิ้นจำนวน 72,640,000,000 หุ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2560 เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติยกเลิกการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 27,360,000,000 หุ้น และนำไปจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามวาระที่ 6.4.4 ตามมติที่ประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 (รายละเอียดในวาระที่ 6.4.4 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นและส่วนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจง) ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทยังมิได้มีมติให้เสนอขาย ทั้งนี้หากบริษัทเสนอขายหุ้นดังกล่าวทั้งจำนวน จะทำให้สิทธิออกเสียงและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นปัจจุบัน (control dilution) ลดลงร้อยละ 24.28

3.2.3 ความเสี่ยงจากการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ AQ-W4

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ได้มีมติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย และเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2560 ตามมติคณะกรรมการได้ยกเลิกการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดในส่วนที่เหลือจากการจัดสรรจำนวน 27,360 ล้านหุ้น ทำให้ทุนเรียกชำระของบริษัทก่อนการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิมีจำนวน 85,314,683,535 หุ้น ดังนั้น AQ-W4 ที่จัดสรรมีจำนวน 42,657,341,768 หน่วย ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น อัตราใช้สิทธิ 1 : 1 ใบสำคัญแสดงสิทธินี้มีอายุ 1 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ 1 ครั้งใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบกำหนด 1 ปี นับแต่

วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันใช้สิทธิ”) โดยวันที่ใช้สิทธิตรงกับวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ได้ซื้อ/ขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 AQ-W4 ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิคงเหลือ จำนวน 42,656,849,667 หน่วย

อย่างไรก็ตามหากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นครบถ้วนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W4 โดยบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิม ทั้งจำนวน จะทำให้สิทธิออกเสียงและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นปัจจุบัน (control dilution) ลดลงร้อยละ 33.33

4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

4.1 ข้อมูลทั่วไป

1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: AQ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000471
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 02-033-5555 โทรสาร 02-033-5566
เว็บไซต์	: www.aqestate.com
ทุนจดทะเบียน	: 147,006,012,651.50 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 42,657,341,767.50 บาท
จำนวนหุ้นสามัญชำระแล้ว	: 85,314,683,535 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 0.50 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	: 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

(1) ชื่อบริษัท	: บริษัท เอควิ วิลเลจ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 90 หมู่ 4 ต.บ้านโป่ง อ.หางดง จ.เชียงใหม่ 50230
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาและให้บริการสถานที่ตากอากาศและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท
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 02-033-5555
 โทรสาร 02-033-5566
 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 02-033-5555
 โทรสาร 02-033-5566
 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 02-033-5555
 โทรสาร 02-033-5566
 ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท
 ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 100,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.90%
 สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)

- (5) **ชื่อบริษัท** : บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
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 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
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 ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
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 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 270,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 270,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (9) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท วิบุรณกร จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 1,450,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,450,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท ธานท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)
- (10) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและให้บริการสนทนาและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 50,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด)
- (11) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ให้เช่า ขาย ชื่อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566

ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	:	1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	99.99%
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน	:	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 ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5113 น.ส.กรรณิการ์ วิทยานุรัตน์ 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

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท www.aqestate.com

5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ดังนี้

<input type="checkbox"/> ทุนจดทะเบียน	147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็น
---------------------------------------	------------------------------------

หุ้นสามัญจำนวน 294,012,025,303 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

☐ ทุนชำระแล้ว 42,657,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็น

หุ้นสามัญจำนวน 85,314,683,535 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

5.2 ผู้ถือหุ้น

1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
1	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	17,500,000,000	20.51
2	นายณทศ เจริญเตียรณ	5,300,000,000	6.21
3	นางจิรฐา วัฒนเวคิน	3,900,000,000	4.57
4	นายบวร รุ่งเรืองเนาวรัตน์	3,582,000,000	4.20
5	นายชนน วังตาล	3,340,000,000	3.91
6	นายวิทยา จักรเพชร	3,100,000,000	3.63
7	นายพิเชษฐ เพิ่มทรัพย์หิรัญ	2,670,000,000	3.13
8	น.ส. สุณัตรา สือวีระชัย	2,226,622,600	2.61
9	นายสุสิทธิ์ทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	2,091,576,906	2.45
10	น.ส. ศุภลักษณ์ เศษะพานิช	2,060,000,000	2.41
	รวม	45,770,199,506	53.63

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 กันยายนและธันวาคมของแต่ละปี 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 หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 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 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

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

3) ใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W4

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวน 42,656,849,667 หน่วย เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธินี้เป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้ 1 ครั้ง เมื่อใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันใช้สิทธิ”) โดยวันที่ใช้สิทธิตรงกับวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.05 บาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4 (AQ-W4) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 42,656,849,667 หน่วย

6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการสำรองเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และจะนำเงินส่วนที่เหลือจากการสำรองเงินทุนดังกล่าวมาพิจารณาในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น โดยขอบังคับบริษัทระบุไว้ดังนี้

ข้อที่ 41 ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกเหนือจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

โดยมีข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังในปีที่ผ่านมา ดังนี้

เงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี	2560	2559	2558	2557	2556
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.0036)	(0.2954)	(0.17)	(0.04)	0.03
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-	-
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-	-	-

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับบริษัท ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2539 จนถึงปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

7. โครงสร้างการจัดการ

7.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

1) คณะกรรมการบริษัท

- | | |
|----------------------------|------------------|
| 1. นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายอภิวุฒิ ทองคำ | รองประธานกรรมการ |
| 3. นายสมชาย มีเสน | กรรมการ |
| 4. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง | กรรมการ |
| 5. ดร.รัชชนา รัชตะนาวิน | กรรมการ |
| 6. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย | กรรมการอิสระ |
| 7. น.ส.ประภัศร มงคลมะไฟ | กรรมการอิสระ |
| 8. ดร.สรณยา แสงหิรัญ | กรรมการอิสระ |

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น มีบทบาทหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทโดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เพื่อการสร้างมูลค่าให้แก่กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้ความเชี่ยวชาญและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 8 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน กรรมการภายนอกที่ไม่เป็นพนักงานของบริษัทจำนวน 2 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37.50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

วงเงินอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีวงเงินอำนาจการอนุมัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายสุทัศน์ จันกิงทอง หรือ นางสาวรัชชนา รัชตะนาวิน หรือ นายอภิวุฒิ ทองคำ หรือ นายสมชาย มีเสน กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2560 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 15 ครั้ง และการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 9 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
1. นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ	15	15	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559
2. นายอภิวุฒิ ทองคำ	รองประธานกรรมการ	15	12	แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559
3. นายสมชาย มีเสน	กรรมการ	14	12	แต่งตั้ง 13 ม.ค. 2560
4. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	กรรมการ	15	15	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
5. ดร.รัฐชนา รัชตะนาวิน	กรรมการ	15	12	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
6. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการอิสระ	15	11	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
	ประธานกรรมการตรวจสอบ	8	6	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	15	12	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
	กรรมการตรวจสอบ	9	9	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558-
8. ดร.สรณยา แสงหิรัญ	กรรมการอิสระ	15	14	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
	กรรมการตรวจสอบ	9	9	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559

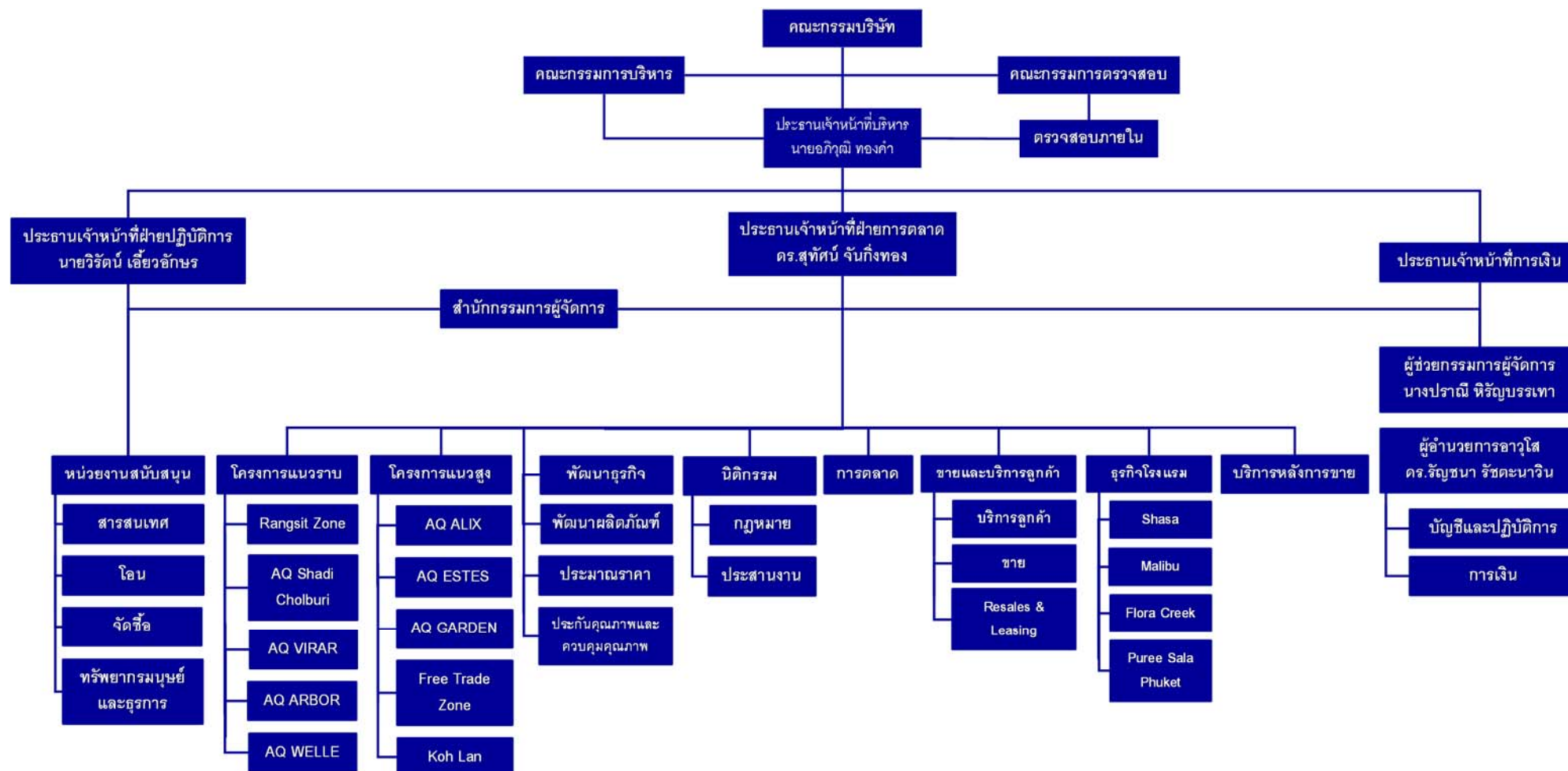
7.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้บริหารบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

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

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามข้อ 9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

โครงสร้างการบริหารจัดการ
บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



7.3 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทปี 2556 ได้มีมติแต่งตั้งนายอภิรัฐ อินทรฐ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งเลขานุการบริษัทรับผิดชอบการจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร รวมทั้งดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทปรากฏตามข้อ 9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

7.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามมติคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2560 จำนวน 2,900,000 บาท

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ก. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยค่าตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
1. นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ	60,000	760,000	820,000	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559
2. นายอภิวุฒิ ทองคำ	รองประธานกรรมการ* / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการสรรหาฯ	42,000	-	42,000	แต่งตั้ง 13 ก.ย. 2559 แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560*
3. นายสมชาย มีเสน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	72,000	290,833.33	362,833.33	แต่งตั้ง 13 มี.ค. 2560
4. ดร.สุทัศน์ จันทิทอง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	60,000	-	60,000	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
5. ดร.วิญญา รัชตะนาวัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	60,000	375,000	435,000	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
6. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาฯ	72,000	525,000	597,000	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	72,000	300,000	372,000	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
8. ดร.สร้อยยา แสงศิริชัย	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	84,000	300,000	384,000	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559
9. นายชัยวัฒน์ อัครินทรวงูร	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	6,000	35,000	41,000	ลาออก 1 ก.พ. 2560
รวม		528,000.00	2,585,833.33	3,113,833.33	

ข. ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการบริหาร

ในปี 2560 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารและกรรมการบริหาร จำนวน 5 ราย รวมทั้งสิ้น 14,523,000 บาท ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	บาท
เงินเดือน	12,321,000.00
โบนัส	-
ค่าตอบแทนโครงการพิเศษ	215,000.00
ค่าเบี้ยประชุมฯ	102,000.00
ค่ารับรอง	15,000.00
ค่าที่ปรึกษา(ผู้บริหารภายใน)	1,870,000.00
รวม	14,523,000.00

2) ค่าตอบแทนอื่น

ก. ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

ในปี 2560 บริษัทไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนอื่นให้แก่กรรมการ

ข. ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

☐ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5% ของเงินเดือน โดยในปี 2560 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคมสำหรับผู้บริหาร จำนวน 299,800 บาท และ 36,750 บาท ตามลำดับ

7.5 บุคลากร

1) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน รวมทั้งสิ้น 354 คน โดยในปี 2560 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 157.52 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงิน

ประกันสังคม และเงินสทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยจำนวนนี้ได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวม 85.63 บาท

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)	
	บริษัท	บริษัทย่อย 11 บริษัท
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	-	179
พนักงานบริหาร (คน)	27	54
พนักงานในสำนักงานใหญ่ (คน)	64	30
รวม	91	263
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	71.89	85.63

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

2) นโยบายพัฒนาบุคลากร

บริษัท มีนโยบายด้านการสรรหา พัฒนา และรักษาบุคลากรของบริษัท เพราะตระหนักว่าบุคลากรเป็นสิ่งสำคัญในการให้บริษัท บรรลุเป้าหมายและความสำเร็จได้ บริษัทจึงได้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยการจัดฝึกอบรม/สัมมนา ทั้งภายในและภายนอก โดยวิทยากรที่ทรงคุณวุฒิ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างจิตสำนึกและการฝึกอบรมในเรื่องการทำงานเป็นทีม 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 โดยให้น้ำหนักถึงผู้มีส่วนได้เสียและสังคมโดยรวม บริษัทได้มีการจัดโครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ และเป็นกรรมการอิสระของบริษัท โดยมีโครงสร้างที่เป็นอิสระจากผู้บริหารของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบนี้ได้มีการประชุมทุกไตรมาส เพื่อตรวจสอบดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ยึดหลักความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ ความเป็นอิสระ ความรับผิดชอบต่อภาระหน้าที่ ความเป็นธรรม และรับผิดชอบต่อสังคม ในส่วนของความคืบหน้าในการปฏิบัติ

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2549 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด
นั้น บริษัทขอรายงานดังนี้

1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้
ได้รับสิทธิพื้นฐานต่างๆ ทั้งในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์ และในฐานะเจ้าของบริษัท ด้วยวิธีการและมาตรฐานที่
ยอมรับและเชื่อถือได้ อันได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น
ในที่ประชุมได้อย่างเป็นอิสระ การร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท เช่น การเลือกตั้งกรรมการ การ
อนุมัติธุรกรรมที่สำคัญและมีผลต่อทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และ
ข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ โดยแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่ง
เสียง 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 2560 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 27 เมษายน 2560 ซึ่งกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน โดยบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ สโมสรกองทัพบก ห้องมัทวานรังสรรค์ โซน AB ชั้น 3 เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ให้ความสนใจเข้าประชุมและซักถาม ตลอดจนแสดงความคิดเห็นต่างๆ อยู่ภายใต้ห้องประชุมเดียวกัน ทำให้การประชุมดำเนินไปอย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบด้วย
- ☐ ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด ที่แสดงถึงหมายเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ในการใช้สิทธิออกเสียงแต่ละวาระได้ใช้วิธีเก็บบัตรยืนยันลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่งดออกเสียงและไม่เห็นด้วยทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม โดยเมื่อจบการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถขอตรวจสอบรายละเอียดได้

- ☐ การประชุมฯ ดำเนินการตามวาระที่ได้แจ้งตามหนังสือเชิญประชุมฯ ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นและไม่มีวาระอื่น ๆ เพิ่มในการประชุมฯ
- ☐ ประธานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างการประชุม ประธานได้เปิดโอกาสผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเต็มที่
- ☐ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งกรรมการทุกท่าน จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย

2) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงานและผู้บริหารของบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น คู่ค้า ภาครัฐ สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่า สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการคุ้มครองและดูแลเป็นอย่างดีตามข้อกำหนดของกฎหมาย รวมทั้งได้กำหนดกรอบความประพฤติด้านจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

☐ พนักงาน

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

☐ คู่ค้า

บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

☐ ผู้บริหาร

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของผู้บริหารซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้ จึงได้จัดโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมในธุรกิจประเภทเดียวกัน

☐ คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่ค้าของคู่แข่งด้วยวิธีขโมย และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ในปีที่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

☐ เจ้าหนี้

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับเจ้าหนี้และคู่ค้าทุกประเภทอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันและตามที่กฎหมายกำหนด

☐ ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้ดูแล และให้ความสนใจต่อชุมชน 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 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559
2.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	รองประธานกรรมการ	แต่งตั้ง 13 ก.ย. 2559
3.	นายสมชาย มีเสน	กรรมการ	แต่งตั้ง 13 มี.ค. 2560
4.	ดร.สุทัศน์ จันทกึ่งทอง	กรรมการ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
5.	ดร.รัชชานา 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.สรัณยา แสงหิรัญ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
9.	นายชัยวัฒน์ อัครวินทรากูร	กรรมการอิสระ	ลาออก 1 ก.พ. 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 8 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหารจำนวน 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	ให้บริษัท มีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน ไม่เกินกว่า 11 คน ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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.	นายชัยวัฒน์ อัครวินทรากูร	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

3) คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 4 ท่านดังนี้

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

4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งแต่งตั้งตามมติ คณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560
2.	ดร.สรัณยา แสงหิรัญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ธ.ค.2559
3.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	แต่งตั้ง 13 ก.ย. 2559

5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	ดร.สรัณยา 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
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านการพัฒนาธุรกิจ
 จัดที่

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

- ☐ คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 10 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คณะกรรมการ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านการพัฒนาธุรกิจและโครงการ
	จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารรับทราบ

- ☐ คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 20 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คณะกรรมการ	กรรมการบริหารบริษัท
	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านกิจการพิเศษ
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านการพัฒนาธุรกิจโครงการ
	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 โดยคัดเลือกจากคุณสมบัติตามกฎหมายกฤษฎีกา และพิจารณาจากประวัติการทำงานและคุณสมบัติที่จะสามารถพัฒนาให้ธุรกิจของ

บริษัทฯ เจริญและเติบโต โดยจะต้องมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ในส่วนกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้น ดังนี้

นियามกรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เข้มกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำของก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็น โดยมีคุณสมบัติในวาระการดำรงตำแหน่ง ดังนี้

1. เป็นกรรมการซึ่งอาจถือหุ้นของบริษัทได้แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 1 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด (ตามเกณฑ์สนง.ก.ล.ต. แต่เข้มข้นกว่าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)
2. เป็นกรรมการที่ไม่ทำหน้าที่จัดการในบริษัทหรือบริษัทย่อย
3. เป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม
4. ต้องไม่เป็นญาติสนิทหรือเป็นบุคคลซึ่งรับหรือมีผลประโยชน์ร่วมกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม
5. เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีสาระสำคัญกับบริษัท ซึ่งสามารถมีอิทธิพลต่อการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระและต้องไม่เป็นลูกจ้างหรือพนักงานที่ได้รับเงินเดือนประจำในช่วงหนึ่งปีก่อนดำรงตำแหน่ง

8.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

- (1) บริษัทมีการส่งบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกรรมการของบริษัทใหญ่ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย
- (2) บริษัทมีนโยบายที่จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดียวกันให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเป็นกลไกในการกำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท

8.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ที่มีสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อบริษัท ถ้าเป็นข้อมูลทางการดำเนินงานให้ผ่านความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการโดยมีการประชุมคณะกรรมการจัดการของบริษัท แต่ถ้าข้อมูลใดที่มีผลกระทบต่อผู้ลงทุนต้องผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นโยบายและวิธีการ

ติดตามดูแลในการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนนั้น บริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ดูแลและพิจารณาตัดสินความผิด ในกรณีที่มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว และมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้พิจารณาความผิด ในกรณีที่พนักงานมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว

8.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท กรีนทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยมีรายนามดังนี้

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

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัท รวมจำนวนทั้งสิ้น 5,258,000 บาท 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	36,000	108,000	240,000	348,000
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 อินเทอร์เน็ต	30,000	90,000	200,000	290,000
บจก. อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	30,000	90,000	200,000	290,000
บจก. ฟรีโซน แอสเซท	25,000	75,000	100,000	175,000
บจก. วิทูรชนาร จำกัด	35,000	105,000	150,000	255,000
บจก. บ้านชิดธารา	10,000	30,000	60,000	90,000
บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	60,000	180,000	240,000	420,000
บจก. อควาเรียส เอสเตท	60,000	180,000	320,000	500,000
บจก. วิลล่า นครินทร์	30,000	90,000	130,000	220,000
รวม		2,403,000	2,855,000	5,258,000

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2560 บริษัทจ่ายค่าบริการอื่น (non-audit fee) ซึ่งประกอบด้วย ค่าพาหนะ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ให้แก่ผู้สอบบัญชีรวมจำนวนทั้งสิ้น 379,895 บาท

9. รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายชื่อคุณสมบัติ และประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
1. นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ ประธานกรรมการ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 14 มี.ค.59 ดำรงตำแหน่งกรรมการ 2 ปี 1 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2561)	67	<input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ไม่มี	ไม่มี	14 มี.ค.2559 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ.เอควิ เอสเตท
		<input type="checkbox"/> เนติบัณฑิตไทย รุ่นที่ 27, สน.อบรมศึกษา กฎหมาย, เนติบัณฑิตยสภา			2551 –ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	สนง.คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์
		<input type="checkbox"/> หลักสูตรวิชาการจังหวัดรุ่นที่ 9/2530			2551 –ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	สนง.คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์
		<input type="checkbox"/> รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สถาบัน บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์			2523 -ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ กรมศุลกากร
		<input type="checkbox"/> หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 76			2554 - ปัจจุบัน	กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. พีทีที โกลบอล เคมิคอล
		<input type="checkbox"/> หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการ ตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 9			2558 – ก.พ.2561	กรรมการ	บริษัท โรงพยาบาลธนบุรี จำกัด
		<input type="checkbox"/> หลักสูตร Training for the Role of the Chairman Program			มค.2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พริมามารีน จำกัด
2. นาวาภิวัฒน์ ทองคำ รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 กย.59 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 5 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2561)	56	<input type="checkbox"/> หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการ พลังงาน(วพน.) รุ่นที่ 2	ไม่มี	ไม่มี	ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บมจ. ดับพลิวพี เอ็นเนอร์ยี่
		<input type="checkbox"/> หลักสูตร Training for the Role of the Nomination and Governance Committee			ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บมจ. แอปเฟิล เวิลด์ ไฮโดรเจน
		<input type="checkbox"/> หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการ พลังงาน(วพน.) รุ่นที่ 2			2556- กย.2558	อธิบดีอัยการ	สนง.คดีเศรษฐกิจและทรัพยากร
		<input type="checkbox"/> หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการ พลังงาน(วพน.) รุ่นที่ 2			2554-2556	อธิบดีอัยการ	สนง.คณะกรรมการอัยการ
		<input type="checkbox"/> ปริญญาโทกฎหมาย, อเมริกันยูนิเวอร์ซิตี สหรัฐอเมริกา			ก.ย. 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ.เอควิ เอสเตท
		<input type="checkbox"/> ปริญญาโท กฎหมายเปรียบเทียบ, ฮาวเวิร์ดยูนิเวอร์ซิตี สหรัฐอเมริกา			15 ก.พ. 2561 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บมจ.เอควิ เอสเตท
		<input type="checkbox"/> เนติบัณฑิตไทย			3 ม.ค. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บมจ.เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป
		<input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง			ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บมจ. อีเทอเนล เอนเนอร์ยี่
					ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก.กลอรี่ แอคเม
					ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก.เอฟบีแอลพี ลีกลีป คอนซัลตัง เซอร์วิส เซส
					ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก.แอลเอสซี แคปปิตอล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอาชีวกรรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		<input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรทางทรัพย์สินทางปัญญา องค์การทรัพย์สินทางปัญญาโลก, สวิตเซอร์แลนด์ <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรเกี่ยวกับแนวโน้มและปัญหา อาชีวกรรมคอมพิวเตอร์, โรงเรียน กระบวนการยุติธรรมทางอาญา, มหาวิทยาลัย มชิแกน <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรหลักสูตร นักบริหารระดับสูง "นักบริหารระดับสูง กอล์ฟ ธรรมศาสตร์" รุ่นที่ 2 <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรหลักสูตร นักบริหารระดับสูง "ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม" (นมธ.) รุ่นที่ 7 <input type="checkbox"/> วุฒิบัตรหลักสูตรบริหารจัดการด้านความ มั่นคงชั้นสูง "รุ่นที่ 6", วิทยาลัยป้องกัน ราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ <input type="checkbox"/> ปริญญาบัตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ภาครัฐ-ร่วมเอกชนรุ่นที่ 24 ประจำปีการศึกษา 2554-2555, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ((วปอ. รุ่น 54 (ปรอ.รุ่นที่ 24)) <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตรการอบรมเกี่ยวกับเทคโนโลยี สมัยใหม่และการบังคับใช้กฎหมายลิขสิทธิ์ ณ กรุงเดนปาสาร์ ประเทศอินโดนีเซีย <input type="checkbox"/> การสัมมนาบัญชีภาษีอากรชั้นสูงสำหรับนัก กฎหมายและนักธุรกิจ รุ่นที่ 1 ศาลภาษีอากร กลาง			<p>ปัจจุบัน</p> <p>ปัจจุบัน</p> <p>ปัจจุบัน</p> <p>ปัจจุบัน</p> <p>ปัจจุบัน</p> <p>2558-2560</p> <p>2557</p> <p>2554-2556</p>	<p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>รองประธานกรรมการ</p> <p>กรรมการตรวจสอบ</p> <p>ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมการ พลังงาน</p>	<p>บจก.เฮดควอเตอร์ส</p> <p>บจก.คาร์บี้ ไพรวาท อีคิวตี้</p> <p>บจก. เอ. แอล. ซี (ประเทศไทย) จำกัด</p> <p>บจก. เอ็นไวรอนเมนทอล โซลูชั่น อินทิเกร เตอร์</p> <p>บจก. ดอร์สัน มีเดีย ไดเร็ค</p> <p>บมจ. นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น</p> <p>บมจ.เอคิว เอสเตท</p> <p>สภาผู้แทนราษฎร</p>

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		<input type="checkbox"/> อบรมเทคนิคการเจรจาต่อรองระดับข้อพิพาท และแก้ไขวิกฤตการณ์ รุ่นที่ 1 กระทรวง ยุติธรรม <input type="checkbox"/> หลักสูตร DCP รุ่น 89/2007 สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย <input type="checkbox"/> หลักสูตร CDC รุ่น 3/2008 สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย					
3. ดร.สุทัศน์ จันทิทอง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 2 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2561)	48	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจคณะศึกษาศาสตร์, มหาวิทยาลัยเวส เทิร์น <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏ สวนดุสิต <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสวน ดุสิต	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค. 2558 - ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน มี.ค. 2560 - ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน มี.ค. 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการผู้จัดการ ที่ปรึกษา พลเอกองอาจ พงษ์ศักดิ์ เลขานุการ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บริษัท เอส.เจ. แคปปิตอล ออโต้ลีส จำกัด สมาชิกสมาคมนิติบัญญัติแห่งชาติ ประธานคณะกรรมการวิชาการกฎหมาย กระบวนการยุติธรรมและกิจการตำรวจ บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก.วิทูร ธานีกร บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท
4. ดร.รัชนีภา รัชตะนาวัน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 2 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2561)	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	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค.2558 – ปัจจุบัน 2556- ปัจจุบัน 2555 – ปัจจุบัน 2551 – ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการ กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท กรรมการพิจารณาแผนธุรกิจ โครงการ ABI (Authorized Business Incubators) สาขิต สมาคมหน่วยบ่มเพาะธุรกิจและอุทยาน วิทยาศาสตร์ไทย บมจ. ไชยเมท เทคโนโลยี บมจ.เอคิว เอสเตท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัตินิยม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		<input type="checkbox"/> บธ.บ. การเงินและการธนาคาร, มหาวิทยาลัย รามคำแหง <input type="checkbox"/> Director Accreditation Program (DAP) ปี 2550			พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจก. อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. ฟรีโซน เอสเตท บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก. วิทูร ธารา บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท
5. นายสมชาย มีเสน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 13 มกราคม 2560 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 3 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2561)	50	<input type="checkbox"/> ปริญญาโทรัฐศาสตรมหาบัณฑิต (การเมือง การปกครอง), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (ประวัติศาสตร์) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	ไม่มี	ไม่มี	13ม.ค.2560 - ปัจจุบัน 2537 - 2557 3 ม.ค.2561-ปัจจุบัน ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน ม.ค. 2560 - ปัจจุบัน มี.ค. 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผู้ดำเนินรายการวิทยุอิสระ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป บมจ. แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท
6. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 15 กุมภาพันธ์ 2560 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 2 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2560)	59	<input type="checkbox"/> ปริญญาตรี นิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <input type="checkbox"/> เนติบัณฑิตไทย	ไม่มี	ไม่มี	15 ก.พ.60 – ปัจจุบัน ปัจจุบัน 2527 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการ ตรวจสอบ หัวหน้างานสำนักกฎหมาย ที่ปรึกษากฎหมายและว่าความให้บริษัท จำกัด และบริษัทมหาชน	บมจ.เอคิว เอสเตท จัดสรรพี
7. นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 2 ปี 6 เดือน	32	<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	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. สมาร์ทเท็ก คอมมูนิเคชั่น บจก. จี-แพค บจก. เวิร์ค คอมมูนิเคชั่น สำนักบัญชีและการภาษีอากรสากล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
(ณ เดือนเมษายน 2561)		<input type="checkbox"/> Director Accreditation Program Class 140/2017, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย Thai Institute of Directors			2552 - ปัจจุบัน	นักบัญชีอิสระ	บจก. เอส.ที.ดี.แคร์เปอร์เบรค
8. นางสาวสรินยา แสงศิริบุญ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 27 ธันวาคม 2559 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 4 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2561)	46	<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.เอคิว เอสเตท มหาวิทยาลัยชั้นนำ บมจ.โทเทิล แอ็คเซ็ส คอมมูนิเคชั่น บจก. ซีดีเอ็มคอต
9. นายวิรัตน์ เอียวอักษร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	65	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สาขาเศรษฐศาสตร์ การเกษตร), มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	ไม่มี	ไม่มี	ต.ต.2556 – ปัจจุบัน 30 ม.ค. 60 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 – ปัจจุบัน 2556- ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน กย.54 –ปัจจุบัน ม.ค. 2560 – ปัจจุบัน พ.ค. 2554 – 9 ตค. 58 2556 - ก.ย. 58 พ.ค.54-ตค.56 พค.54 - มิย.55 พค.54 - มิย.55	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ รักษาการกรรมการผู้จัดการ และ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. วิทูรธนากร บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. บ้านชิดราว บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส บจก. ธาณท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. ฟรีโซน แอสเซท บจก. วิลล่า นครินทร์ บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. วิทูรธนากร บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บจก.อัลลายเทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล
10. นางปรานี หิรัญบรรเทา	62	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	25,000 หุ้น	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติดอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการและ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน		<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	คิดเป็น 0.00003%				
11. นายอภิรัฐ อินทรฐ เลขานุการบริษัท ปี 2556	50	<input type="checkbox"/> นิติศาสตร์บัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	2556 – ปัจจุบัน 2556 – ปัจจุบัน 2541 - 2556	เลขานุการบริษัท ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย นิติกรอาวุโส	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท

หมายเหตุ: นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย											บริษัทร่วม (ไม่มี)	บริษัทที่เกี่ยวข้อง (ไม่มี)
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1.	นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ	X													
2.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	Y,I,II													
3.	ดร. รัชชนา รัชตะนาวิน	I,II	I	I	I		I	I	I	I	I	I	I		
4.	ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	I,II	I	I	I				I	I	I	I	I		
5.	นายสมชาย มีเสน	I	I						I			I	I		
6.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	I													
7.	ดร.สรณยา แสงหิรัญ	I													
8.	นส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	I													
9.	นายวิรัตน์ เอียวอักษร	II	I	I	I		I	I	I	I	I	I	I		
10.	นางปราณี หิรัญบรรเทา	II													

หมายเหตุ

- (1) X = ประธานกรรมการ Y = รองประธานกรรมการ I = กรรมการ II = ผู้บริหาร
(2) บริษัทที่เกี่ยวข้อง ให้หมายถึง นิยามนิติบุคคลของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของประกาศนี้

รายชื่อบริษัทย่อย

- 1) บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
- 2) บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด
- 3) บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 4) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต เซ็นแนล จำกัด
- 5) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

- 6) บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
- 7) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
- 8) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด
- 9) บริษัท วิทูรนากร จำกัด
- 10) บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
- 11) บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการของบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัท มีดังนี้

1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้

ก. ทะเบียนกรรมการ

ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท

ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่อื่นตามที่บริษัท (หรือคณะกรรมการบริษัท) มอบหมาย

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

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

พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงการจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เช่น การประกันสุขภาพ / สนับสนุนให้พนักงานมีกิจกรรมเพื่อพัฒนาทางด้านร่างกายโดยได้มีสถานที่ออกกำลังกายเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

ลูกค้า : บริษัทมีการซื้อสินค้าและบริการจากลูกค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อลูกค้า

เจ้าหนี้ : บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไขการขอกู้ยืม

- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อกลูกค้า รักษาความลับของลูกค้า และมีหน่วยงานหรือบุคคลที่ทำหน้าที่รับซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าเพื่อรีบดำเนินการให้แก่ลูกค้าโดยเร็วที่สุดทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาโครงการให้มีความร่มรื่น น่าอยู่และ 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 2560 บริษัทฯ ไม่มีรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรายการระหว่างกัน
- ☐ การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน
- ☐ กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ห้ามไม่ให้ผู้บริหาร หรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอก หรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการ บริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และ ผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบ ต่อประสิทธิภาพในระบบ การควบคุมภายใน ต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทมีการทบทวนนโยบายต่างๆและมอบหมายให้ คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและประเมินผลระบบการควบคุมภายในให้มีความโปร่งใส ที่จะช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ และการบริหารทรัพย์สินของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบทานระบบการควบคุมภายในของแต่ละหน่วยงานของบริษัทที่วางไว้มีความถูกต้องเพียงพอ ถ้าเกิดการปฏิบัติหน้าที่บกพร่องที่มีสาระสำคัญจะทำรายงานถึงคณะกรรมการตรวจสอบและ คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาสั่งการแก้ไข นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้นำไปมีส่วนรวมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท บริษัท ถือว่าบุคคลดังกล่าว มีความผิดอย่างร้ายแรง และหากพบว่าบุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จะถูก ลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

1) การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดย คณะกรรมการบริษัท ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตาม นโยบายที่กำหนด ดังนั้นประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการจึงเป็นบุคคลคนละคนกัน โดยทั้งสองตำแหน่ง ต้องผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุดนอกจากนี้ คณะกรรมการ บริษัทยังเป็นผู้กำหนดแผนบริหารงานในด้านต่างๆและมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้ดำเนินงานภายใต้นโยบาย ต่างๆที่กำหนดไว้ และรับผิดชอบผลการดำเนินงานโดยรวม ควบคุมค่าใช้จ่ายและงบลงทุนตามขอบเขตที่ คณะกรรมการอนุมัติในแผนงานประจำปี ดำเนินการตามนโยบายด้านบุคคล แก้ปัญหาหรือข้อขัดแย้งที่มี ผลกระทบต่อองค์กร ตลอดจนการควบคุมภายในด้านการบันทึกบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลจัดเก็บ ทรัพย์สิน ออกจากกันเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ บริษัทมีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน การทำการเกี่ยวโยงของบริษัทยุทธศาสตร์ การทำธุรกรรมของบริษัทกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับ บุคคลดังกล่าวจะพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามหลักการที่ทาง คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์กำหนด และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริหาร ใน การประชุม มีเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีครบถ้วน และถูกจัดเก็บอย่างเป็นหมวดหมู่ และจัดขึ้นตามนโยบาย บัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจ ตลอดจนบริษัทได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการ ควบคุมระบบงานภายในทั้งหมด ซึ่งฝ่ายตรวจสอบสามารถสอบทานทุกรายการได้

3) การติดตามและประเมินผล

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

4) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ชัดเจนครอบคลุมสิ่งที่องค์กรต้องการบรรลุวัตถุประสงค์ระดับกิจกรรมเกี่ยวข้องกับระบบการทำงานที่สำคัญขององค์กร และสอดคล้องเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์และแผนยุทธศาสตร์ขององค์กร ผู้บริหารการระบุความเสี่ยงในระดับองค์กร และครอบคลุมในระดับกิจกรรมที่สำคัญ

5) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างทัดเทียมกันและได้กำหนดให้มีขั้นตอนการประชุมผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 3 ครั้ง คือการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560, การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2560 บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามสาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 14 วันทำการ โดยแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบ และมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ มาได้ทางเว็บไซต์ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปได้จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง 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 2560 **แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข** ในรายงานการสอบบัญชี ดังนี้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 17 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีส่วนที่หน้าหาดด้วย เพื่อบรรจุลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทฯ จำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าเช่าโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อยทางอ้อมได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัทย่อยทางอ้อมจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.04 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 14 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็น

อิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินระบบควบคุมภายในในเรื่องข้างต้น กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติมจากคณะกรรมการบริษัท

11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2556 ได้แต่งตั้งนางสาวเกษิณี ตัญญูไพบุลย์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เนื่องจากมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท และเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ

12. รายการระหว่างกัน

12.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

12.2 มาตรการการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัท ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

12.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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 พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

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

ทั้งนี้ เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีโครงสร้างที่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหลายรายการนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำแผนขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวขึ้นซึ่งแผนดังกล่าวเข้ารับการพิจารณาเห็นชอบโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แผนดังกล่าวได้รับเสียงอนุมัติมากกว่า 3 ใน 4 ของคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมทั้งหมด

ในปี 2560 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	828,670	78,138	74,664	516,788	6,655	3,445
เงินลงทุนชั่วคราว	1,426,009	243,988	445,155	1,115,500	193,988	504
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	133,229	150,090	14,516	484,476	443,357	375,756
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	2,338,392	3,062,467	3,373,879	1,113,138	1,196,770	1,549,323
สินทรัพย์รอการขาย	-	-	30,000	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	48,012	46,604	-	28,217	26,704	-
เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	-	366,023
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	324,229	-	-	172,736
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	79,841	-	-	15,766
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,774,312	3,581,287	4,342,284	3,258,119	1,867,474	2,483,553
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้	89,206	95,467	144,981	51,012	57,273	56,839
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	9,318	5,698	-	1,632	1,726	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	-	3,194,911	2,950,282	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	141,051	148,307	155,400	282,023	287,121	278,172
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	1,077,955	1,075,171	909,250	35,651	42,275	52,059
สิทธิการเช่า - สุทธิ	101,796	119,220	116,645	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3,225	5,995	7,360	1,864	2,784	3,707
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	353	8,225	4,881	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	739,950	297,763	43,184	10,076	-	22,477
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	-	-	465,604	-	-	37,878
เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	-	480,565
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	-	2,839,750
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก	-	-	30,085	-	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,162,854	1,755,846	1,877,390	3,577,169	3,341,461	3,771,447
รวมสินทรัพย์	6,937,166	5,337,133	6,219,674	6,835,288	5,208,935	6,255,000

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	500	-	-	10	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	235,296	244,194	103,030	218,957	209,845	223,409
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,012	992	972	1,012	992	972
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระ	-	26,718	30,021	-	26,718	30,021
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	62,197	119,358	171,880	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,615	3,414	2,390	776	997	956
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	24,854	24,854	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	2,989,194	4,650,717	1,610,975	2,988,431	4,649,990	1,610,284
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	120,532	-	-	61,935
ดอกเบี้ยค้างจ่าย						
- บริษัทย่อย	-	-	-	-	-	24,854
- สถาบันการเงินและอื่น ๆ	-	-	688	-	-	53
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	47,729	-	-	14,192
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	69,001	-	-	28,465
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	65,832	-	-	23,600
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,290,314	5,045,893	2,223,050	3,234,030	4,913,406	2,018,741
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	-	40,000	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	1,477	4,137	4,030	-	776	1,773
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	2,374	2,339	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,649	2,853	3,119	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,858	3,716	4,077	1,581	3,474	3,508
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม	46,168	46,168	46,168	46,168	46,168	46,168
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	54,526	99,213	57,394	47,749	50,418	51,449
รวมหนี้สิน	3,344,840	5,145,106	2,280,444	3,281,779	4,963,824	2,070,190

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
- ทุนจดทะเบียน						
2558-2559 : หุ้นสามัญ 23,318.36 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		11,659,181	11,659,181		11,659,181	11,659,181
2560 : หุ้นสามัญ 294,012.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	147,006,013			147,006,013		
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
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	
2560 : หุ้นสามัญ 85,314.68 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	42,657,341			42,657,341		
ส่วนเกิน(ส่วนด้อย)มูลค่าหุ้น	(32,754,991)	4	4	(32,754,991)	4	4
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน (ส่วนเกินมูลค่าหุ้นอื่น)	153,537	153,537	153,477	153,537	153,537	153,477
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939)	(47,939)	(47,939)	-	-	-
ขาดทุนสะสม	(6,415,622)	(6,250,916)	(2,503,297)	(6,502,378)	(6,245,771)	(2,305,656)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ	3,592,326	192,027	3,939,230	3,553,509	245,111	4,184,810
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	3,592,326	192,027	3,939,230	3,553,509	245,111	4,184,810
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,937,166	5,337,133	6,219,674	6,835,288	5,208,935	6,255,000

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 2560

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
รายได้จากการขายและบริการ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	538,908	1,088,366	1,343,484	135,917	753,183	488,074
รายได้จากกิจการโรงแรม	83,504	75,299	74,852	-	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	17,540	13,993	13,649	-	-	-
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	325	15,731	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	639,952	1,177,983	1,447,716	135,917	753,183	488,074
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(423,190)	(1,354,885)	(1,058,471)	(104,712)	(660,106)	(413,983)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(106,936)	(114,376)	(98,984)	-	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,886)	(10,570)	(36,700)	-	-	-
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	(3)	(473)	-	-	-
รวมต้นทุนขายและบริการ	(541,012)	(1,479,834)	(1,194,628)	(104,712)	(660,106)	(413,983)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	98,940	(301,851)	253,088	31,205	93,077	74,091
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	9,697	13,514	12,122	30,400	46,400	45,600
ดอกเบี้ยรับ	46,815	3,416	8,517	181,197	131,782	100,381
รายได้อื่น	69,330	63,927	78,263	52,479	40,305	30,432
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	224,782	(220,994)	351,990	295,281	311,564	250,504
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	(49,972)	(142,780)	(171,915)	(22,195)	(94,634)	(89,014)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(310,489)	(295,977)	(392,554)	(143,211)	(130,829)	(153,691)
หนี้สงสัยจะสูญ	(600)	(30,685)	(13,710)	(381,910)	(484,778)	(367,067)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	(480,565)	(314,034)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(3,808)	(3,057,273)	(1,631,743)	(3,772)	(3,057,237)	(1,631,672)
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	-	(202,981)	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	-	-	(143,730)	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	(364,869)	(3,526,715)	(2,556,633)	(551,088)	(4,248,043)	(2,555,478)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(140,087)	(3,747,709)	(2,204,643)	(255,807)	(3,936,479)	(2,304,974)
ต้นทุนทางการเงิน	(16,951)	(410)	(11,661)	(800)	(126)	(682)
(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(157,038)	(3,748,119)	(2,216,304)	(256,607)	(3,936,605)	(2,305,656)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(7,668)	3,610	(510)	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(164,706)	(3,744,509)	(2,216,814)	(256,607)	(3,936,605)	(2,305,656)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่ไม่จัดประเภทเข้าไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง						
องค์ประกอบอื่นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(3,110)	-	-	(3,510)	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	(3,110)	-	-	(3,510)	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	(3,110)	-	-	(3,510)	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(164,706)	(3,747,619)	(2,216,814)	(256,607)	(3,940,115)	(2,305,656)
การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(164,706)	(3,744,509)	(2,216,814)	(256,607)	(3,936,605)	(2,305,656)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(164,706)	(3,744,509)	(2,216,814)	(256,607)	(3,936,605)	(2,305,656)

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(164,706)	(3,747,619)	(2,216,814)	(256,607)	(3,940,115)	(2,305,656)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	(164,706)	(3,747,619)	(2,216,814)	(256,607)	(3,940,115)	(2,305,656)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(0.0036)	(0.2954)	(0.1749)	(0.0057)	(0.3106)	(0.1819)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 2560

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
ขาดทุนสำหรับปี	(164,706)	(3,744,509)	(2,216,814)	(256,607)	(3,936,605)	(2,305,656)
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	21,687	234,754	2,220	(41,152)	109,641	(46,747)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,621)	-	-	93	-	-
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	366,997	241,483	(71,824)	86,345	363,229	(88,668)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(52,635)	-	-	(9,653)
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(324,229)	-	-	(172,736)
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(73,508)	-	-	(39,747)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	3,745	15,151	2,674	-	859	1,938
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(17,634)	(127,159)	26,378	9,112	(141,145)	(52,230)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	35	-	-	-	-	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	1,428	-	-	32,891
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	7,076	-	-	6,376
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	-	-	(69,467)	-	-	(69,467)
ผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	46,301	-	-	22,641
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	88,464	55,703	53,172	19,131	10,600	10,798
(รายได้)จากการตัดจำหน่ายหนี้สิน	-	-	(8,139)	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	480,565	314,034
(กลับรายการ) ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	13,302	(1,295)	77,408	-	-	-
(โอนกลับ) ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	(74,757)	318,727	(3,951)	(1,847)	55,945	6,014
(โอนกลับ) ค่าเผื่อจากการลดมูลค่ายุติธรรมมูลค่าที่ดิน	(12,076)	-	-	(12,076)	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	2,038	-	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอพัฒนา	-	-	4,079	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	-	7,425	143,730	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	-	202,981	-	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	(1,645,867)	(17,242)	-	(1,645,867)	(17,242)	-
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน						
เมื่อเกษียณอายุ	586	288	(41)	521	215	651
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิยุคคลหมู่บ้าน	-	-	241	-	-	-
(โอนกลับ)ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิยุคคลหมู่บ้าน	27	(87)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	-	666	-	640	630	-
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม						
ของเงินลงทุนชั่วคราว	-	32	(2,224)	-	32	(7)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(20,953)	-	-	(18,518)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	33,508	-	-	-
ค่าเผื่อนี้ลงสู่สูญ	-	-	13,710	-	-	367,067
(โอนกลับ) ค่าเผื่อนี้ลงสู่สูญ	(600)	30,685	-	381,910	484,778	-
(โอนกลับ) สำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	3,132	3,056,198	1,631,743	3,132	3,056,198	1,631,672
ขาดทุนจากการตัดบัญชีเงินมัดจำสินค้าคงเหลือ	-	16,942	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายโครงการ	-	(26,815)	-	-	(26,815)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	5,078	(255)	(533)	(5)	(42)	(2)
รายได้อื่น	(206)	(2,054)	-	-	(205)	-
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(18,788)	(284)	-	(19,464)	(284)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	-	18,723	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	7,668	(3,610)	510	-	-	-

เงินสดรับจากเงินมัดจำห้องชุดและที่ดิน-สุทธิ	2,000	-	7,000	2,000	-	7,000
ดอกเบี้ยรับ	(46,815)	(3,417)	(8,517)	(181,197)	(131,782)	(100,381)
ดอกเบี้ยจ่าย	16,950	410	11,661	800	126	682
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร	(1,455,399)	53,775	(568,292)	(1,654,531)	308,698	(502,048)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 2560

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน						
เงินสดจ่ายภาษี	(6,692)	(28,298)	(20,393)	(1,513)	(6,811)	(6,503)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(2,414)	(3,759)	-	(2,415)	(3,759)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(1,464,505)	21,718	(588,685)	(1,658,459)	298,128	(508,551)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	6,261	49,514	-	6,261	(434)	-
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,182,021)	201,135	892,086	(921,512)	(193,516)	1,332,085
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(163)	(908)	(878)	(10,826)	(128,002)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	65	5,450	2,781	15	4,955	2
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(72,992)	(253,073)	(330,316)	(181)	(2,931)	(11,030)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(83)	(330)	(4,138)	-	-	(578)
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	-	(10,000)	(28,890)	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	(578,992)	(1,303,128)	(3,179,920)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	-	-	-	1,943,732
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น	-	-	(30,000)	-	-	-
เงินสดจ่ายค่าที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(305,782)	-	-	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	-	91,846	1,216,163	-
รับดอกเบี้ย	42,766	10,547	8,667	39,277	723	6,749
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,206,004)	3,080	203,500	(1,364,164)	(288,994)	(36,962)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	3,565,005	416	9	3,565,005	416	9
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	-	40,539	30,480	-	539	30,480
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้กู้ยืมระยะยาว	(130,189)	(56,364)	(158,884)	(30,000)	(3,842)	(13,558)
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สิน ซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(3,725)	(3,409)	(3,120)	(997)	(956)	(966)
จ่ายดอกเบี้ย	(10,050)	(2,506)	(23,105)	(1,252)	(2,081)	(2,345)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,421,041	(21,324)	(154,620)	3,532,756	(5,924)	13,620
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	750,532	3,474	(539,805)	510,133	3,210	(531,893)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	78,138	74,664	614,469	6,655	3,445	535,338
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	828,670	78,138	74,664	516,788	6,655	3,445

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558-2560

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด						
รายการที่ไม่กระทบเงินสด						
1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	2,064	45,631	11,927	464	1,927	2,345
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดย						
- ภายใต้อำนาจชำระหนี้	-	4,540	884	-	-	-
- จ่ายเงินสด	72,992	253,073	330,316	181	2,931	11,030
รวม	72,992	257,613	331,200	181	2,931	11,030
3) ในระหว่างงวดมีการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวน้ำชำระหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 และ 21	-	26,718	30,021	-	26,718	30,021
4) ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้โอนสินค้าคงเหลือเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 434.30 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทหยุดชะงักการก่อสร้างและยังไม่มีแผนก่อสร้างภายในหนึ่งปี						
5) ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้โอนเงินมัดจำห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 10.08 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแล้ว						

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 2560

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	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	6,337,341	4	153,537	(47,939)	(6,250,916)	192,027	-	192,027
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	36,320,000	(32,754,995)	-	-	-	3,565,005	-	3,565,005
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(164,706)	(164,706)	-	(164,706)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	42,657,341	(32,754,991)	153,537	(47,939)	(6,415,622)	3,592,326	-	3,592,326

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 2560

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

	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
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	36,320,000	(32,754,995)	-	-	3,565,005
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(256,607)	(256,607)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	42,657,341	(32,754,991)	153,537	(6,502,378)	3,553,509

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 2560

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.45	0.69	1.95
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.73	0.07	0.24
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.35)	0.02	(0.45)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.52	29.98	63.19
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	80.75	12.17	5.78
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.20	0.47	0.36
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,825.00	783.45	1,023.57
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	2.26	19.42	13.29
ระยะเวลารับหนี้	(วัน)	161.50	18.80	27.46
Cash Cycle	(วัน)	1,744.25	776.83	1,001.89
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	15.46	(25.62)	17.48
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(21.89)	(318.15)	(153.09)
อัตรากำไรอื่น	(%)	16.43	6.42	6.39
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(21.51)	(297.46)	(143.33)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(8.70)	(181.28)	(43.92)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(2.68)	(64.80)	(33.67)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(9.40)	(371.78)	(286.30)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.12	0.22	0.23
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.93	26.79	0.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N/A	34.65	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	N/A	0.23	N/A
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวม

1) สรุปภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

สถานะของบริษัท

- (ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยักยอกทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทของจำเลยที่ 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 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ปรากฏว่าในวันดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งงดการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ซึ่งการงดการบังคับคดีดังกล่าวจะมีผลไปจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา ทั้งนี้ การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น
- (ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของการกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าค่าเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อ

หุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่า ได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านหน่วย ออกขายไปเมื่อใด และได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนเท่าใด และ (2) หักเงินที่บริษัท แกรนด์ คอมพิวเตอร์ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (จำกัด ที่ 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 รวมถึงการบริหารจัดการในการขาย ที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนโกลเด็น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการไต่ นโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืม เงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด็นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะ แบ่งกันในส่วนนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขาย ที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา และความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด็นให้แก่ บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงิน กู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของ โกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการไต่ นโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการ ขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการไต่ นโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมา ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่ าเจ้าหนี้รายที่เป็นโจทก์ ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดี ล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลาย ตามขั้นตอนต่อไป

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียน

กรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (จำกัด (2) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ (4) เพิกถอนมติคณะกรรมการของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำกัด (3) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“บริษัท โกลเด้น”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อบริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด้นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด้นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย

- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิพนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิพนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน
- ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องของบริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระหนี้ต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่

ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท

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

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี่ อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 ตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอควี 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

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่ธนาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้วในวันที่ 17 สิงหาคม 2560)

2. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความเสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะได้นำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์สิน ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สุดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีนี้ที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์สินบังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนคดีแพ่ง ซึ่งถือว่าธนาคารกรุงไทยได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว

ส่วนคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย 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 และเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ศาลพิพากษาในคดีแพ่งให้บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ชำระ 8,409,601,319.09 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้น จำนวน 8,368,732,100 บาท นับแต่ วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 จนกว่าชำระเสร็จสิ้นให้นำเงินที่บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัดนำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคดีแพ่งคดีนี้เป็นคดีที่ธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) ฟ้องบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เป็นจำเลย ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่

ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคลไม่ได้เกี่ยวข้องกัน บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค ได้ยื่นอุทธรณ์แล้วในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจำนวน 140,668.67 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนบางส่วนแล้วจำนวน 1,707 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 - 14 กรกฎาคม 2560 และจำนวน 1,925 ล้านบาท เมื่อวันที่ 17 - 21 กรกฎาคม 2560

ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	125.35
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
ชำระค่าเสียหายจากการชดใช้	(1,635.74)
ประมาณการค่าเสียหาย - สุทธิ	3,054.09

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

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท(หนึ่ง จำนวน ภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประเมินขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป) และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

การใช้เงินเพิ่มทุน

บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งอนุมัติให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100,000 ล้านหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยบริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 72,640 ล้านในราคาหุ้นละ 0.05 บาท เป็นเงินรวมจำนวน 3,632 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมรวมจำนวน 63.73

ล้านบาท เงินเพิ่มทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายของบริษัทมีจำนวน 3,568.27 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการใช้เงินเพิ่มทุนดังนี้

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน 3,568.27 ล้านบาท

หัก การใช้เงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

☐ ชำระหนี้ตามคำพิพากษา (1,635.74) ล้านบาท

คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 1,932.53 ล้านบาท

เงินเพิ่มทุนคงเหลือบริษัทฯ ได้ลงทุนในตัวแลกเงิน เนื่องจากการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันได้เลื่อนออกไปเนื่องจากมีผู้ร้องคือนายวิโรจน์ นวลแข ได้ยื่นคำร้องขอต่อการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันจำนวน 4,300 ไร่ ดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีและให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ บริษัทฯยังไม่ทราบจำนวนเงินที่จะได้จากการขายทรัพย์สิน และบริษัทฯต้องชำระหนี้เพิ่มอีกจำนวนเท่าไร บริษัทฯยังไม่รู้จำนวนเงินที่แน่นอนทำให้บริษัทฯต้องสำรองเงินจำนวนนี้ไว้ก่อน ดังนั้นบริษัทฯจึงนำเงินคงเหลือดังกล่าวลงทุนในตัวแลกเงิน

2) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานว่า ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 ชะลอตัว สำหรับในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะทรงตัวจากในช่วงครึ่งแรกของปี โดยกำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ประกอบกับประเด็นท้าทายด้านแรงงาน ยังเป็นปัจจัยกดดันการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องลงทุนโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อก่อให้เกิดการรับรู้รายได้ในอนาคต ส่งผลให้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 ผู้ประกอบการน่าจะยังรอจังหวะตลาดฟื้นตัว เพื่อลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยอย่างระมัดระวัง

ทั้งนี้จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นปี 2559 ที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในส่วนของการซื้อจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 น่าจะหดตัวเมื่อเทียบกับปี 2559 ส่งผลให้ระยะเวลาดูดซับที่อยู่อาศัยคงค้างยาวนานขึ้น โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560 น่าจะอยู่ที่ 170,000-177,000 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 4-8 เมื่อเทียบกับปี 2559

สำหรับการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่สามารถปรับราคาขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นได้ รวมถึงการระบายที่อยู่อาศัยคงค้างกลุ่มคอนโดมิเนียมในทำเลที่ไม่ใช่พื้นที่หลักทางเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยว อาจเป็นไปได้ช้า

จากจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้โจทย์ความท้าทายในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 น่าจะเป็นการระบายที่อยู่อาศัยคงค้าง ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น่าจะปรับกลยุทธ์นำเสนอที่อยู่อาศัยคงค้างไปยังกลุ่มเป้าหมายที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งกลุ่มวัยเริ่มทำงาน กลุ่มวัยทำงาน

กลุ่มครอบครัว กลุ่มผู้สูงอายุ รวมถึงกลุ่มชาวต่างชาติ โดยโครงการที่อยู่อาศัยที่สามารถปรับรูปแบบให้รองรับการอยู่อาศัยของผู้คนหลากหลายกลุ่มได้ น่าจะเป็นกลุ่มที่มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบได้สูง เช่น โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการที่มีหน่วยเหลือขายจำนวนมาก เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังต้องเผชิญความท้าทายหลายด้านในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะต่อไป เช่น ประเด็นท้าทายด้านแรงงาน จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างในบางพื้นที่ที่ยังอยู่ในระดับสูง ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น ในขณะที่ ผู้ประกอบการยังจำเป็นต้องปิดการขายโครงการที่อยู่อาศัยให้รวดเร็วขึ้น เพื่อรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ

เหตุทางการเมืองส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงจากเหตุการณ์ทางการเมือง อีกทั้งยังได้ผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากตลาดโลก และอัตราค่าจ้างแรงงานรวมถึงค่าวัสดุอุปกรณ์ที่สูงขึ้น จะเห็นได้จากจำนวนหน่วยขายที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนลดลงเรื่อยๆ ในด้านของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวโดยเน้นการกระจายพัฒนาโครงการไปในทุกระดับราคา และขยายพื้นที่ให้กว้างมากขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ เมื่อประกอบกับการได้รับการสนับสนุนจากมาตรการของภาครัฐ จึงทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ถึงแม้จะชะลอตัวลงแต่ก็ไม่ได้มากนัก และมีทิศทางการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง เห็นได้จากสัดส่วนของการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทที่เปิดตัวในปี 2559 ที่ไม่ต่างกันมากนัก และคอนโดมิเนียมยังคงเป็นที่นิยมในทุกระดับราคา

ผู้ซื้อเปลี่ยนวัย

ยุคนี้คนรุ่นใหม่นิยมซื้อคอนโดเพื่ออยู่อาศัยมากขึ้น ขยับฐานผู้ซื้อจากช่วงอายุ 35-55 ปี ลงมาอยู่ที่ช่วงอายุที่น้อยลง คือ 25-35 ปี เนื่องจากมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกในการทำงาน โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ que เริ่มเข้าสู่วัยทำงาน ต้องการสร้างไลฟ์สไตล์คนเมืองอย่างแท้จริง แต่กลุ่มนี้มักอยู่ในกลุ่มผู้ซื้อตลาดล่าง-กลาง บางส่วนไม่ได้รับการปล่อยกู้จากธนาคาร เนื่องจากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น และผู้ซื้อที่ไม่มีกำลังซื้อไม่มากพอ ทั้งๆ ที่ เป็นดีมานด์จริง

ส่งผลเสียกับตัวดีเวลอปเปอร์บางเจ้าที่ต้องการขายกลุ่มผู้ซื้อเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ในช่วงครึ่งปีหลังนี้จึงต้องเปลี่ยนเกมหันมาดึงดูดลูกค้ากลุ่มตลาดกลาง-บนที่มีราคา 150,000 - 200,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป บางโครงการเป็นระดับ Luxury Hi-end มากๆ อาจจะแตะถึง 300,000 บาทต่อตารางเมตรก็มีให้เห็น เช่น ย่านพร้อมพงษ์-ทองหล่อ-เอกมัยที่โครงการเปิดใหม่จะมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 325,000 บาทต่อตารางเมตร ย่านเพลินจิต-ชิดลม-อโศก เฉลี่ย 278,000 บาทต่อตารางเมตร โดยหวังว่าตลาดระดับนี้จะอยู่ในกลุ่มคนที่กำลังซื้อมากกว่า และต้องเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลกลางเมือง เป็นแหล่ง CBD ที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริงๆ

สาขาโรงแรมและภัตตาคาร

สาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้นตามการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวและรายรับจากการท่องเที่ยว ในไตรมาสที่สี่ของปี 2560 การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 15.3 เอง

ขึ้นมากจากการขยายตัวร้อยละ 6.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยในไตรมาสนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 9.28 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 6.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากฐานที่ต่ำในช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า และนักท่องเที่ยวจากตลาดสำคัญๆ เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน (สัดส่วนร้อยละ 26.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.2) รัสเซีย (สัดส่วนร้อยละ 5.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.0) เกาหลีใต้ (สัดส่วนร้อยละ 4.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6) และอินเดีย (สัดส่วนร้อยละ 4.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.6) เมื่อรวมกับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวชาวไทยส่งผลให้ในไตรมาสนี้ มีรายรับรวมจากการท่องเที่ยว 729.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ประกอบด้วย (1) รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 494.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรายรับของนักท่องเที่ยวจีน รัสเซีย เกาหลีใต้ อินเดีย และกัมพูชา เป็นสำคัญ และ (2) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 235.0 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.1 ส่วนอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 69.44 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 63.71 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 66.97 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รวมทั้งปี 2560 การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 8.5 โดยรายรับรวมจากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 2,754.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 แบ่งเป็น รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 1,824.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 และรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 930.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 นักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 35.38 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 68.49

3) ตลาดหลักทรัพย์ฯ ปลดเครื่องหมาย SP, NP และขึ้นเครื่องหมาย NR หลักทรัพย์ AQ

ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้หยุดพักการซื้อขายโดยขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) บนหลักทรัพย์ของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) (AQ) ตั้งแต่วันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 เป็นต้นมา เนื่องจาก AQ ไม่สามารถนำส่งงบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2558 และในงวดถัดมาได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ AQ ได้ทยอยนำส่งงบการเงินครบทุกงวดแล้ว โดยได้นำส่งงบการเงินฉบับสอบทานไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2560 ซึ่งผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทขึ้นอยู่อย่างมากกับความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกา ความสามารถในการเพิ่มทุนของบริษัทและความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ โดยสรุปผลการดำเนินงานได้ดังนี้

- ☐ งบปี 2558 ขาดทุนสุทธิ 2,216.81 ล้านบาท
- ☐ งบปี 2559 ขาดทุนสุทธิ 3,744.51 ล้านบาท
- ☐ ไตรมาสที่ 1 ปี 2560 ขาดทุนสุทธิ 61.96 ล้านบาท
- ☐ ไตรมาสที่ 2 ปี 2560 ขาดทุนสุทธิ 54.66 ล้านบาท
- ☐ งวด 6 เดือน ปี 2560 ขาดทุนสุทธิ 116.62 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (PP) จำนวน 72,640 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.05 บาทต่อหุ้น รวม 3,632 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12-14 และ 17-19 กรกฎาคม 2560 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ผู้ลงทุนศึกษาข้อมูลดังต่อไปนี้ด้วยความระมัดระวังเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

- (1) ข้อมูลในงบการเงินปี 2558 ปี 2559 ไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ปี 2560
- (2) คำชี้แจงของบริษัทเกี่ยวกับข้อมูลในงบการเงินปี 2559 และคำชี้แจงเกี่ยวกับมูลหนี้ที่ AQ ต้องชำระแก่เจ้าหนี้ตามศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองและสิทธิในการไต่เบี่ยงระหว่างจำเลยร่วมในคดีดังกล่าว รวมทั้งติดตามความคืบหน้าการดำเนินการชำระค่าเสียหายให้ครบตามคำพิพากษาของศาลฎีกา (10,004 ล้านบาท) (รายละเอียดตามข่าวของ AQ วันที่ 31 กรกฎาคม , 27 และ 29 กันยายน 2560)

เพื่อให้หลักทรัพย์ของ AQ สามารถซื้อขายได้ตามสภาพความเป็นจริง ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงอาศัยอำนาจตามความในข้อ 29(3) ของข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การซื้อขาย การชำระราคา และการส่งมอบหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2555 กำหนดให้ราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของ AQ ในวันที่ 9 ตุลาคม 2560 ไม่มีราคาสูงสุดและต่ำสุด

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2560 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี อย่างไรก็ตามนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

5) รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (non-recurring items)

-ไม่มี-

14.2 ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (164.71) ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิจำนวน (3,744.51) ล้านบาท คิดเป็นผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุสำคัญดังต่อไปนี้

รายได้

หน่วย : ล้านบาท	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558
<input type="checkbox"/> รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	538,908	(50.48)	1,088,366	(18.99)	1,343,484
<input type="checkbox"/> รายได้จากกิจการโรงแรม	83,504	10.90	75,299	0.60	74,852
<input type="checkbox"/> รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	17,540	25.35	13,993	2.52	13,649
<input type="checkbox"/> รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	-	325	(97.93)	15,731
รวมรายได้จากการขายและบริการ	639,952	(45.67)	1,177,983	(18.63)	1,447,716
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	9,697	(28.24)	13,514	11.48	12,122
ดอกเบี้ยรับ	46,815	1,270.46	3,416	(59.89)	8,517
รายได้อื่น	69,330	8.45	63,927	(18.32)	78,263
รวมรายได้	765,794	(39.17)	1,258,840	(18.61)	1,546,618

1) รายได้จากการขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายและบริการ 639.95 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (538.03) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (45.67)% โดยแบ่งออกเป็น (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วน 84.21% ของรายได้จากการขายและบริการ (2) รายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นสัดส่วน 13.05 % และ (3) รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง คิดเป็นสัดส่วน 2.74%

โดยสาเหตุหลักที่ทำให้รายได้จากการขายและบริการลดลงเนื่องมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง (549.46) ล้านบาท หรือลดลง (50.48) จากปีก่อน โดยในปี 2559 บริษัทมีการขายสินค้าโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งบนถนนอโศกโดยขายทั้งโครงการ

2) รายได้จากการจัดการธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการจัดการธุรกิจ 9.70 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (3.82) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (28.24)% เมื่อเทียบกับปีก่อน

3) ดอกเบี้ยรับ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีดอกเบี้ยรับ 46.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 43.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 1,270.46%

4) รายได้อื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้อื่น 69.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 8.45% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	2,551	3,597	2,138	21
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนชั่วคราว	509	(32)	-	(32)
รายได้ค่าเช่า	5,588	5,755	15,603	10,971
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	12,403	406	-	284
กำไรจากการขายโครงการ	-	13,010	-	-
โอนกลับค่าเผื่อเงินมัดจำที่ดิน	12,076	-	12,076	-
รายได้ประมาณการหนี้สินยกเลิกสัญญา	19,464	-	19,464	-
อื่น ๆ	16,739	41,191	3,198	29,061
รวม	69,330	63,927	52,479	40,305

ค่าใช้จ่าย

หน่วย : พันบาท	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558
<input type="checkbox"/> ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(423,190)	(68.77)	(1,354,885)	28.00	(1,058,471)
<input type="checkbox"/> ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(106,936)	(6.50)	(114,376)	15.55	(98,984)
<input type="checkbox"/> ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,886)	2.99	(10,570)	(71.20)	(36,700)
<input type="checkbox"/> ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	-	(3)	(99.37)	(473)
รวมต้นทุนขายและบริการ	(541,012)	(63.44)	(1,479,834)	23.87	(1,194,628)
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	(49,972)	(65.00)	(142,780)	(16.95)	(171,915)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(310,489)	4.90	(295,977)	(24.60)	(392,554)
หนี้สงสัยจะสูญ	(600)	(98.04)	(30,685)	123.81	(13,710)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(3,808)	(99.88)	(3,057,273)	87.36	(1,631,743)
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	-	-	-	(202,981)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	-	-	-	-	(143,730)
ต้นทุนทางการเงิน	(16,951)	4,034.39	(410)	(96.48)	(11,661)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(7,668)	(312.41)	3,610	(807.84)	(510)
รวมค่าใช้จ่าย	(930,500)	(81.40)	(5,003,349)	32.95	(3,763,432)

1) ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายและบริการ 541.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 938.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (63.44)% โดยแบ่งออกเป็น (1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วน 78.53% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (2) ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรมคิดเป็นสัดส่วน 128.06% ของรายได้จากกิจการโรงแรม และ (3) ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องคิดเป็นสัดส่วน 62.06% ของรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2560 มีต้นทุนขายและบริการ 541.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 938.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (63.44)% อย่างไรก็ตามในปี 2559 ต้นทุนขายและบริการที่แสดงในงบการเงินมีจำนวน 1,479.834 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้มีด้อยค่าสินค้าคงเหลือรวมอยู่จำนวน 519.010 ล้านบาท เมื่อหักด้อยค่าสินค้าแล้วต้นทุนขายและบริการของบริษัทที่แท้จริงมีจำนวน 960.824 ล้านบาท

2) ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย 49.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (92.81) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (65.00)%

3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 310.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 14.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 4.90%

4) หนี้สงสัยจะสูญ

บริษัท และบริษัทย่อย มีหนี้สงสัยจะสูญ 0.60 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (30.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (98.04)% เนื่องจากในปี 2559 บริษัทย่อยได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอกจำนวนเงิน 30 ล้านบาท เนื่องจากสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.) มีหนังสือให้บริษัทย่อยดังกล่าวชี้แจงธุรกรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ถูกอายัด ซึ่งผู้กู้ใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยนั้น

5) ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง

บริษัท และบริษัทย่อย มีค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง 3.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (3,053.47) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (99.88)% ซึ่งมีสาเหตุมาจากในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการหนี้จากคดีฟ้องร้องจำนวน 3,057.27 ล้านบาท

6) ต้นทุนทางการเงิน

บริษัท และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน 16.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 16.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 4,034.39%

7) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

บริษัท และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 7.67 ล้านบาท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	15.46	(25.62)	17.48
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(21.89)	(318.15)	(153.09)
อัตรากำไรอื่น	(%)	16.43	6.42	6.39
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(21.51)	(297.46)	(143.33)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(8.70)	(181.28)	(43.92)

อัตรากำไรขั้นต้น 15.46% เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นติดลบ (25.62)% โดยมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงคิดเป็น (45.67)% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ในขณะที่ต้นทุนขายและบริการลดลง (63.44)% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ทำให้ในปี 2560 ต้นทุนขายและบริการคิดเป็นสัดส่วน 84.54% ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากในปี 2559 ต้นทุนขายและบริการที่แสดงในงบการเงินมีจำนวน 1,479.834 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้มีต้นทุนค่าสินค้าคงเหลือรวมอยู่จำนวน 519.01 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนค่าสินค้าแล้วต้นทุนขายและบริการของบริษัทที่แท้จริงมีจำนวน 960.824 ล้านบาท

อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ (21.89)% เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (318.15)% โดยมีสาเหตุหลักจากในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการหนี้จากคดีฟ้องร้องจำนวน 3,057.27 ล้านบาท ในส่วนภาระหนี้สินกับธนาคาร มีจำนวน 3,056.20 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าลดลงทำให้มีผลกระทบกับภาระหนี้ที่บริษัทต้องชดใช้จำนวน

10,004.47 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยราคาประเมินมีทรัพย์สินบางรายการมีมูลค่าลดลง ตามมาตรฐานบัญชีเมื่อทรัพย์สินมีมูลค่าลดลงจะต้องมีการตั้งด้อยค่าของทรัพย์สินดังกล่าว โดยในปีบริษัทและบริษัทย่อยมีการตั้งด้อยค่าของทรัพย์สินจำนวน 598.51 ล้านบาท

อัตรากำไรอื่น 16.43% เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีอัตรากำไรอื่น 6.42% โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ, กำไรจากการขายโครงการ, โอนกลับค่าเผื่อเงินมัดจำที่ดิน, รายได้ประมาณการหนี้สินยกเลิกสัญญา และอื่นๆ

อัตรากำไรสุทธิเท่ากับ (21.51)% และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ (8.70)% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยเป็นผลมาจากในปี 2559 บริษัทมีการตั้งประมาณการหนี้จากคดีฟ้องร้องจำนวน 3,057.27 ล้านบาท

14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

1) การบริหารลูกหนี้

ในปี 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 133.23 ล้านบาท ลดลง (16.86) ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น (11.23)% ประกอบด้วยลูกหนี้การค้า - สุทธิ จำนวน 16.68 ล้านบาท และลูกหนี้อื่น - สุทธิ จำนวน 116.55 ล้านบาท และมีลูกหนี้ค้างชำระเกินกำหนดมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป จำนวน 8.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.62 ล้านบาท

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	16,675	15,101	-	-
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	116,554	134,989	484,476	443,357
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้บริษัทอื่น - สุทธิ	133,229	150,090	484,476	443,357

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
- ไม่เกิน 3 เดือน	5,033	3,698	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,639	2,229	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	1,594	2,388	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	8,463	6,840	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	16,729	15,155	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(54)	(54)	-	-
สุทธิ	16,675	15,101	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	129,028	128,087	124,602	124,413
ลูกหนี้อื่น - ชดเชยค่าเสียหาย				
จากคดีความ	33,600	33,600	33,600	33,600
ลูกหนี้สรรพากร	35,664	31,182	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	53,167	66,906	29,115	29,362
ดอกเบี้ยค้างรับ	3,762	276	2,699	173
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	10,798	11,426	1,474	4,199
อื่นๆ	8,986	21,574	3,712	6,418
รวม	275,005	293,051	195,202	198,165
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(158,451)	(158,062)	(158,451)	(158,062)
สุทธิ	116,554	134,989	36,751	40,103
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	447,725	403,254
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	133,229	150,090	484,476	443,357

ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทถูกฟ้องต้องชดเชยค่าเสียหายจากคดีความในฐานะตัวแทนการขายของสัญญาขายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20 บริษัทจึงตั้งบริษัทแห่งหนึ่งที่เคยเกี่ยวข้องกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านที่ขายเป็นลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้รายดังกล่าวได้เลิกกิจการไปแล้ว บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยง

สูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหยาที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

2) สินค้ำคงเหลือ และการเสื่อมสภาพหรือล้าสมัย

ในปี 2560 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือ - สุทธิ จำนวน 2,338.39 ล้านบาท ลดลง (724.08) ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็น (23.64)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

การตีราคาสินค้ำคงเหลือ

- ☐ สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ☐ สินค้ำคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ☐ ต้นทุนสินค้ำคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ☐ ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้ำอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน
- ☐ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย
- ☐ กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลงสำหรับสินค้ำที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า
- ☐ กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
ราคาทุน	2,721,157	3,575,663	1,205,897	1,291,376
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้ำคงเหลือ	(469,091)	(598,515)	(130,637)	(132,484)
สุทธิ	2,252,066	2,977,148	1,075,260	1,158,892
สินค้ำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ				
เครื่องมือ	11,217	10,262	-	-
สินค้ำคงเหลือ (ตกแต่งสวน)	503	451	-	-
รวม	2,263,786	2,987,861	1,075,260	1,158,892

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<u>ที่ดินรอพัฒนา</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	199,375	294,799	158,568	158,568
เพิ่มขึ้น	-	1,106	-	-
โอนออกไปสินค้าคงเหลือ	-	(96,530)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	199,375	199,375	158,568	158,568
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(124,769)	(124,769)	(120,690)	(120,690)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	74,606	74,606	37,878	37,878
รวมสินค้าคงเหลือทั้งสิ้น	2,338,392	3,062,467	1,113,138	1,196,770

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท นำไปวางค้าประกันคดีความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,977,148	1,158,892
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	130,346	20,616
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	2,064	464
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(468,209)	(106,559)
มูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	(4,452)	(4,452)
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	49,469	6,299
โอนค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	84,407	-
โอนสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(518,707)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,252,066	1,075,260

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	598,515	132,484
<u>บวก</u> ตั้งสำรองเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	4,452	4,452

หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(49,469)	(6,299)
โอนค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(84,407)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	469,091	130,637

ในปี 2559 บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน และพบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวน 469.09 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 130.64 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 21)	265,316	563,855	-	188,000
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	6,892	6,892	6,892	6,892
รวม	272,208	570,747	6,892	194,892

เนื่องจากสถานะการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทำให้บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง ดังนั้นในเดือนเมษายน 2559 บริษัทได้ดำเนินการขายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาแห่งหนึ่งให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีต้นทุนจำนวนเงิน 373 ล้านบาท และมีมูลค่าขายของโครงการเท่ากับ 586 ล้านบาท (ประกอบด้วย มูลค่าขายตามสัญญาจำนวน 444 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างสุทธิกับเงินมัดจำจากลูกค้าและอื่น ๆ จำนวน 142 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วในเดือนมิถุนายน 2559 ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายชำระค่านายหน้าในการขายโครงการดังกล่าวแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง 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 เป็น

ระยะเวลา 4 เดือนตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2559 รวมเป็นเงิน 6.0 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมตัวแทนดังกล่าว

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 บริษัทมีหนังสือถึงผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอให้หยุดการก่อสร้างเพิ่มเติมอีกหนึ่งโครงการตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีภาระผูกพันคงเหลือตามสัญญาสำหรับโครงการดังกล่าวจำนวน 453.41 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ผู้รับเหมาขอชำระเงินเบิกล่วงหน้าที่ยังค้างอยู่จำนวน 80,013,403.32 บาท (ยอ ด 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 ค่ารั้อถอน 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

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจองให้กับลูกค้าที่ขอยกเลิกสัญญาจองสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

3) เงินลงทุนชั่วคราว

ในปี 2560 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,426.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,182.02 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 484.46% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	1.50	2.50	20,000	50,000	-	-
เงินกองทุนส่วนบุคคล	5-5.5	-	1,115,500	-	1,115,500	-
หน่วยลงทุนประเภท						

กองทุนเปิด				
ยอดคงเหลือ				
ณ วันที่ 1 มกราคม	193,988	395,155	193,988	504
ซื้อระหว่างปี	2,260,045	1,009,500	1,874,495	385,000
ขายระหว่างปี	(2,164,033)	(1,210,635)	(2,068,483)	(191,484)
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่				
เกิดขึ้นจริงจากการ				
เปลี่ยนแปลง				
มูลค่า	509	(32)	-	(32)
ยอดคงเหลือ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	290,509	193,988	-	193,988
รวม	1,426,009	243,988	1,115,500	193,988

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนโดยใช้มูลทรัพย์สินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ

4) เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2560	2559	2560	2559
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

			(หน่วย: พันบาท)	
	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			วิธีราคาทุน	
			2560	2559
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน			(820,261)	(820,261)
สุทธิ			-	-

ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 23.61 ล้านบาท บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จำนวน 88.03 ล้านบาท บริษัท อควา เรียส เอสเตท จำกัด จำนวน 198.69 ล้านบาท และบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 170.23 ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 บริษัทได้ซื้อธุรกิจของบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด ตามมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 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 ซื้อ 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 ล้านหุ้น 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) โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการ

หนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

บริษัทบันทึกถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)
เงินสดจ่าย	119,786
สำรองค่าเสียหายจากภาวะค่าประกัน	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิม	46,168
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	170,232

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

			(หน่วย:พันบาท)
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์	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
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

5) ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น

ในปี 2560 บริษัทมีส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น (ไม่รวมเงินลงทุนชั่วคราว, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินค้าคงเหลือ - สุทธิ) ตามงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	828,670	960.52	78,138	4.65	74,664
สินทรัพย์รอการขาย	-	-	-	-	30,000
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	48,012	3.02	46,604	-	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	324,229
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	79,841
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	89,206	(6.56)	95,467	(34.15)	144,981
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	9,318	63.53	5,698	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	141,051	(4.89)	148,307	(4.56)	155,400
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	1,077,955	0.26	1,075,171	18.25	909,250
สิทธิการเช่า - สุทธิ	101,796	(14.61)	119,220	2.21	116,645
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3,225	(46.21)	5,995	(18.55)	7,360
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	353	(95.71)	8,225	68.51	4,881
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	739,950	148.50	297,763	589.52	43,184
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	-	-	-	-	465,604
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก	-	-	-	-	30,085

สินทรัพย์หมุนเวียน

☐ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 828.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 750.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 960.52% โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินสด	1,098	1,277	209	269
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	94,270	56,409	5,818	6,317
เงินฝากธนาคาร - กระแสรววน	24,989	13,145	10,761	69
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	7,522	7,307	-	-
ตัวแลกเงินอายุไม่เกิน 3 เดือน	700,791	-	500,000	-
รวม	828,670	78,138	516,788	6,655

☐ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน 48.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 3.02%

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

☐ เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ 89.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (6.26) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (6.56)% ซึ่งเป็นเงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

☐ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น 9.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 63.53%

☐ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ 141.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (7.26) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (4.89)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครงการกฤษฎาดอย	-	-	282,023	287,121
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอกฟรีเทรด				
โซน	141,051	148,307	-	-
รวม	141,051	148,307	282,023	287,121

☐ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ 1,077.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 0.26% ประกอบด้วยที่ดิน 295.11 ล้านบาท, อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 488.15 ล้านบาท, สโมสรสนามกีฬาและอื่น ๆ 11.66 ล้านบาท, เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ 63.81 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้าง 219.23 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 16

☐ สิทธิการเช่า – สุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิการเช่า – สุทธิ 101.80 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (17.42) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (14.61)% โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
สิทธิการเช่าบนที่ดิน		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	74,179	87,439
ข) สิทธิการเช่าโครงการมาลินีปรีช รีสอร์ท - เกาะสมุย	19,260	23,112
ค) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการราชา รีสอร์ท โฮเทล (หมายเหตุ 16)	8,357	8,669
รวม	101,796	119,220

☐ สิทธิพลียไม่มีตัวตน – สุธธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิพลียไม่มีตัวตน – สุธธิ 3.23 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (2.77) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (46.21)% ซึ่งเป็นค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ทั้งจำนวน

☐ สิทธิพลียภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิพลียภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี 0.35 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (7.87) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (95.71)%

☐ สิทธิพลียไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิพลียไม่หมุนเวียนอื่น 739.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 442.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 148.50%

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราผลตอบแทนจากสิทธิพลีย	(%)	(2.68)	(64.80)	(33.67)
อัตราผลตอบแทนจากสิทธิพลียถาวร	(%)	(9.40)	(371.78)	(286.30)
อัตราการหมุนของสิทธิพลีย	(เท่า)	0.12	0.22	0.23

อัตราผลตอบแทนจากสิทธิพลียเท่ากับ (2.68)% และอัตราผลตอบแทนจากสิทธิพลียถาวร (9.40)% เพิ่มขึ้นจากปี 2559 โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2559 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจากการตั้งประมาณการหนี้จากคดีฟ้องร้องจำนวน 3,057.27 ล้านบาท

อัตราการหมุนของสิทธิพลีย 0.12 เท่า ลดลงปีก่อนเนื่องจากรายได้รวมลดลง (39.17)% และสิทธิพลียรวมเพิ่มขึ้น 29.98% จากปีก่อน

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2560 โครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้มาจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,421.04 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2560 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559	เปลี่ยนแปลง %	2558
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,464,505)	(6,843.28)	21,718	(103.69)	(588,685)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,206,004)	(39,255.97)	3,080	(98.49)	203,500
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,421,041	(16,143.15)	(21,324)	(86.21)	(154,620)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	750,532	21,504.26	3,474	(100.64)	(539,805)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	78,138	4.65	74,664	(87.85)	614,469
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	828,670	960.52	78,138	4.65	74,664

- เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (1,464.51) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 21.72 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ถูกใช้ไปในการชำระหนี้ตามคำพิพากษาตามประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้องจำนวน (1,645.87) ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (1,206.00) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 3.08 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน (1,182.02) ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน (72.99) ล้านบาท
- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,421.04 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (21.32) ล้านบาท โดยการจัดหาเงินของบริษัทในปี 2560 ส่วนใหญ่เป็นเงินสตรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 3,565.00 ล้านบาท

2) รายจ่ายลงทุน

ในปี 2560 บริษัทมีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (1,255.01) ล้านบาท จากเงินลงทุนชั่วคราว (เงินกองทุนส่วนบุคคล) จำนวน (1,182.02) ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (72.99) ล้านบาท

3) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.45	0.69	1.95
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.73	0.07	0.24
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.35)	0.02	(0.45)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.52	29.98	63.19
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	80.75	12.17	5.78
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.20	0.47	0.36
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,825.00	783.45	1,023.57

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	2.26	19.42	13.29
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	161.50	18.80	27.46
Cash Cycle	(วัน)	1,744.25	776.83	1,001.89

อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.45 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ประกอบไปด้วย เงินสด ลูกหนี้ และสินค้าคงเหลือมากกว่าหนี้สินระยะสั้น ทำให้มีความคล่องตัวในการชำระหนี้ระยะสั้นมากกว่าเมื่อปี 2559

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.73 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อน สะท้อนให้เห็นสภาพคล่องที่แท้จริงว่าบริษัทมีสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสด (เงินสด, เงินลงทุนชั่วคราว และลูกหนี้การค้า) น้อยกว่าหนี้สินระยะสั้น และอัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (0.35) เท่า ลดลงจากปีก่อนที่ 0.02 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นของบริษัท

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 4.52 เท่า โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 80.75 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเก็บเงินจากการขายเชื่อได้ช้าลงกว่าปี 2559 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการลดลง (45.67)% และมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง (11.23)%

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.20 เท่า โดยมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 1,825.00 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้ช้าลงกว่าปี 2559 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการลดลง (63.44)% และมีสินค้าคงเหลือ – สุทธิ ลดลง (23.64)%

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 2.26 เท่า และมีระยะเวลาชำระหนี้ 161.50 วัน ยาวกว่าปี 2559 ที่มีระยะเวลาชำระหนี้ 18.80 วัน เนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการลดลง (63.44)% และมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง (3.64)%

วงจรเงินสดของบริษัทมีระยะเวลายาวขึ้นเป็น 1,744.25 วัน เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยยาวขึ้นมาก

4) ความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมในปี 2560 เท่ากับ 3,344.84 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดหนี้สินเท่ากับ 5,145.11 ล้านบาท หรือลดลง (1,800.27) ล้านบาท คิดเป็น (34.99)% โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้องจำนวน 2,989.19 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทชดเชยค่าเสียหายเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและพัฒนาที่ดิน และสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างบ้านเป็นจำนวนเงินรวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประมาณ 26.07 ล้านบาท (ดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 15.60 ล้านบาท) และวันที่ 1 มีนาคม 2555 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2559 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 บริษัทได้ประนีประนอมยอมความกับเจ้าหนี้ที่กรม

บังคับคดี จ่ายชำระค่าความเสียหายแล้วจำนวน 7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้บันทึกขายได้จากการกลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง ไว้ จำนวน 26.46 ล้านบาท หักกลับค่าใช้จ่าย จำนวน 7 ล้านบาท คงเหลือ 19.46 ล้านบาท ภายใต้บัญชี “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท ในปี 2560 บริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความ ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจำนวน 3.13 ล้านบาท และบริษัทได้ชำระค่าความเสียหายชดใช้แก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้มาจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และชำระหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข และมีความสามารถในการชำระหนี้เพียงพอ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.93	26.79	0.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N/A	34.65	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	N/A	0.23	N/A
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เท่ากับ 0.93 เท่า และ 26.79 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 0.92 เท่า และ 20.25 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

14.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31 ของงบการเงินประจำปี 2560 ดังนี้

1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 89.11 ล้านบาท และ 95.79 ล้านบาท ตามลำดับ (ส่วนของบริษัท 47.62 ล้านบาท และ 54.14 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการเงินปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท

2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.38 ล้านบาท และ 34.50 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

2.2) ภาระผูกพัน

2.2.1) กลุ่มบริษัทเอควเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้าย่อยส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

2.2.2) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยทางตรงที่ได้รับจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยบริษัท

2.2.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญา ก่อสร้างคงเหลือ 674.84 ล้านบาท และ 994.39 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 163.12 ล้านบาท และ 174.95 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 510.98 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 163.85 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 637.68 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 356.71 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 26.79 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 136.33 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 31.12 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 143.83 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 1,588.13 ล้านบาท และ 2,353.90 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 451.95 ล้านบาท และ 525.87 ล้านบาท ตามลำดับ

- 2.2.4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 26 ปี 8 เดือนถึง 30 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	4,126	4,056
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	17,421	16,868
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	88,200	92,878
รวม	109,747	113,802

- 2.2.5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุสัญญา 30 ปี จำนวน 15.66 ล้านบาท และ 16.14 ล้านบาท ตามลำดับ

- 2.2.6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน อายุสัญญา 4 ปี 6 เดือน 19 วัน จำนวน 10.01 ล้านบาท และ อายุสัญญา 5 ปี 6 เดือน 19 วัน จำนวน 12.21 ล้านบาท ตามลำดับ

14.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานว่า แม้เศรษฐกิจในปี 2561 น่าจะฟื้นตัวต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชื่อมั่น และเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ แต่ทิศทางการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเป็นไปอย่างรุนแรง นอกจากนี้ การขยายตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างยังเป็นปัจจัยกดดันให้ผู้ประกอบการตั้งเป้าหมายการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่อย่างระมัดระวัง ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2561 น่าจะอยู่ที่ 100,000-108,000 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 0-2 จากปี 2560 สำหรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการในปี 2561 น่าจะยังเป็นการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามพื้นที่เส้นทางขนส่งมวลชน โดยความคืบหน้าของการขยายเส้นทางโครงการขนส่งมวลชน อย่างส่วนต่อขยายสถานีรถไฟฟ้า เป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ๆ ให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับกลยุทธ์การลงทุนพัฒนาและการขายที่อยู่อาศัยแตกต่างกันตามเช็กเมนต์ โดยผู้ประกอบการที่มีที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างใจกลางเมือง และศูนย์กลางธุรกิจ สามารถเลือกลงทุนพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับบนในรูปแบบ Mixed-use Project เพื่อสร้างรายได้ในรูปแบบค่าเช่าพื้นที่เพิ่มเติม แม้ตลาดคอนโดมิเนียมระดับบนจะเป็นตลาดที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมีกำลังซื้อ แต่ขนาดตลาดยังจำกัด ประกอบกับความต้องการคอนโดมิเนียมระดับบนได้ถูกดูดซับไปแล้วส่วนหนึ่ง ส่งผลให้การลงทุนพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับบนในปี 2561 ควรเป็นไปอย่างระมัดระวัง

สำหรับกลยุทธ์ในการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับกลางในปี 2561 น่าจะเป็นการสรรหาทำเลที่เหมาะสม แม้ไม่ได้ยึดติดกับพื้นที่เส้นทางขนส่งมวลชน แต่ก็เดินทางได้หลายวิธี หรือเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้ไม่ยากนัก รวมถึงมีการออกแบบฟังก์ชันการอยู่อาศัยที่ครบถ้วน เพื่อตอบโจทย์ด้านความคุ้มค่า โดยกลยุทธ์การขายโครงการคอนโดมิเนียม อาจเจาะกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ que เริ่มเข้าสู่ตลาดแรงงาน ที่ยังไม่มีภาระในการผ่อนชำระหนี้สิน และมองหาที่อยู่อาศัยหลังแรกเป็นของตนเอง ในขณะที่กลยุทธ์การขายโครงการแนวราบ อาจเจาะกลุ่มเป้าหมายที่วางแผนขยายครอบครัว รวมถึงกลุ่มวัยทำงานที่มีรายได้มากขึ้นและอยากขยับจากการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม มาเป็นทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยว รวมถึงอาจนำเสนอจุดขายด้านพื้นที่ใช้สอยที่มีความยืดหยุ่นมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคอนโดมิเนียม เช่น การวางแผนที่อยู่อาศัยที่สามารถดัดแปลงหรือต่อเติมได้ เป็นต้น

ในส่วนของการตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างในปี 2561 น่าจะชะลอตัว ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น่าจะชะลอการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับล่าง ในขณะเดียวกัน ก็น่าจะยังคงต้องเร่งทำการตลาดเพื่อระบายที่อยู่อาศัยคงค้างควบคู่กันไป

15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้จัดโครงสร้างคณะกรรมการตรวจสอบ(Audit Committee) อันประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้บริหาร และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายวุฒิพงษ์ อิสระมาลัย เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ รับตำแหน่งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 และมีสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ และ ดร.สรณยา แสงหิรัญ

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 9 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นการปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลและได้รับความร่วมมือจากบริษัทเป็นอย่างดี โดยสอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การประชุมแต่ละคราวได้เชิญผู้จัดการฝ่ายเข้าร่วมหารือตามวาระที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน และผู้ตรวจสอบภายนอก ตามความเหมาะสม ทั้งนี้การประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี เป็นการประชุมอิสระจากผู้บริหารของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบช่วยสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบได้เป็นผลสำเร็จ พร้อมทั้งติดตามและสนับสนุนให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผลการปฏิบัติงานและการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบมีสาระ สรุปได้ดังนี้

1. **สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)** บริษัทได้กำหนดให้มีสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยจัดโครงสร้างขององค์กรและสายงานการบังคับบัญชาที่ชัดเจนเหมาะสม รวมทั้งกำหนดเป้าหมายทางธุรกิจ และดัชนีชี้วัดผลสำเร็จ (Key Performance Indicators: KPI) เพื่อใช้ในการประเมินประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีระเบียบ แผนภูมิและคู่มือการปฏิบัติงานของทุกระบบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

นอกจากนี้บริษัทยังปลูกฝังให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัท ตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมทางธุรกิจ อันได้แก่ การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้า ทำตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ได้เจรจากับลูกค้าไปแล้ว ผลิตสินค้าหรือให้บริการอย่างมีคุณภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อลูกค้า กำหนดราคาสินค้าที่เป็นธรรมและไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิดน้ำเสีย อากาศเป็นพิษ เพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ ด้วยการปลูกต้นไม้ นานาพรรณ เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้อยู่อาศัย จัดให้มีสโมสร สถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และอื่น ๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสันทนาการที่ดีทำให้มีสุขภาพสมบูรณ์และมีความสุขกับการใช้ชีวิต ทั้งนี้บริษัทยังมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและ สังคมภายในโครงการโดยสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชนด้วย

ทั้งนี้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคนยังต้องมีการรายงานต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ทักษะและความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใด ๆ ของบริษัทเสื่อมค่า

หรือสูญหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองหรือผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่ รายงานสถานะและผลการดำเนินงานของบริษัทให้ครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งยังต้องมีจรรยาบรรณต่อลูกค้า โดยต้องให้ความกระจ่างเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินค้าและบริการ โฆษณาสินค้าด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้บริษัทยังส่งเสริมให้มีการอบรมด้านความรู้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้า หลักการบริการที่ดีเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจของลูกค้า และขั้นตอนในงานก่อสร้างของบริษัท

2. **การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)** บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งถือเป็นกลไกสำคัญและเป็นเครื่องมือในการบริหารงานที่จะทำให้องค์กรบรรลุถึงวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยบริษัทมีการพิจารณาปัญหาและความเสี่ยงต่าง ๆ ในการจ้างเหมางานก่อสร้างแนวราบและแนวสูง และหาแนวทาง วิธีแก้ไข เพื่อควบคุมและลดความเสี่ยง โดยการเปิดให้มีผู้รับเหมาหลายรายมาประกวดราคางานก่อสร้างในแต่ละประเภท ซึ่งมีคณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง เป็นผู้ดูแลการดำเนินการและพิจารณา ประกอบไปด้วยผู้บริหารแต่ละสายงาน รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบบัญชีภายในด้วย ทั้งนี้ผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ ความชำนาญ ผลงานในอดีตที่มีคุณภาพ มีบุคลากรในการทำงานอย่างครบถ้วนและมีราคาต่ำสุดที่อยู่ในงบประมาณของบริษัท
3. **กิจกรรมการควบคุม (Control Activity)** ฝ่ายบริหารได้กำหนด นโยบาย มาตรการ และวิธีการต่าง ๆ ให้นำมาใช้ในการปฏิบัติงาน ซึ่งเมื่อได้ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในองค์กรแล้ว ผู้ปฏิบัติงานได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั้งจากภายนอกและภายในองค์กร เช่น กฎหมาย ระเบียบคำสั่ง มาตรฐาน นโยบาย แผนงานและวิธีการที่บริษัทได้กำหนดไว้ ซึ่งส่วนใหญ่แต่ละหน่วยงานมีขั้นตอนในการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ คือ มีการอนุมัติ การมอบอำนาจ การตรวจทาน การกระหนดยอด การสอบทานผลการดำเนินงาน" แต่ในบางครั้งการปฏิบัติงานอาจเกิดข้อผิดพลาดขึ้นได้ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากความผิดพลาดของคน (Human Error) เมื่อได้ตรวจพบแล้วผู้ปฏิบัติงานก็จะดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขโดยทันที กรณีที่พบข้อผิดพลาดที่ร้ายแรงผู้ปฏิบัติงานจะได้รับบทลงโทษสถานหนักตามมาตรการและกฎระเบียบของบริษัท ในปีที่ผ่านมามีพนักงานโครงการที่ไม่ได้ปฏิบัติงานตามกฎระเบียบจนทำให้เกิดข้อผิดพลาดอันเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ดังนั้นจึงลงโทษให้ออก รวมทั้งได้มีการออกหนังสือตักเตือนกับผู้จัดการโครงการด้วยในฐานะหัวหน้างาน
4. **ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)** บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ข้อมูลต่างๆ มีความถูกต้องและเป็นปัจจุบัน โดยในการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานได้ใช้ระบบ Oracle เข้ามาช่วยในการควบคุมงานที่รับผิดชอบ ซึ่งระบบนี้มีการจัดแบ่งฟังก์ชันในการทำงานที่สามารถสอบยันความถูกต้องกันได้ทั้งในหน่วยงานเดียวกันและระหว่างหน่วยงาน ดังนั้นในการปฏิบัติงานจึงไม่สามารถทำงานเพียงคนเดียวได้ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการปฏิบัติงานได้ เช่น ระบบการจ่ายเงินไม่สามารถจ่ายเงินซ้ำได้ รวมทั้งเช็คทุกฉบับเป็นเช็คที่ส่งจ่าย โดย ระบุผู้รับ และมี A/C PAYEE ONLY ด้วย นอกจากนี้บริษัทยังมีงบประมาณประจำปีเพื่อใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยใช้ระบบ Oracle เข้ามาควบคุมการใช้งานงบประมาณทำ

ให้แต่ละหน่วยงานไม่สามารถใช้งบประมาณเกินได้ เมื่อหน่วยงานใดต้องการใช้งบประมาณเพิ่มเติมต้องทำเรื่องขออนุมัติและอธิบายเหตุผลที่ต้องการใช้ นอกจากนี้ทางฝ่ายสารสนเทศยังได้นำระบบการจัดเก็บเอกสาร Alfresco มาใช้เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร ในการเผยแพร่นโยบาย กฎระเบียบคำสั่ง และคู่มือการปฏิบัติงาน รวมทั้งข่าวสารต่างๆได้อย่างทั่วถึงทั้งองค์กร

5. **ระบบการติดตาม และประเมินผล (Monitoring)** บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน เช่น ด้านบัญชีและการเงิน การปฏิบัติงาน การปฏิบัติตามกฎหมาย / กฎระเบียบ และการดูแลทรัพย์สิน โดยให้ฝ่ายตรวจสอบบัญชีภายในติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ แล้วรายงานให้คณะกรรมการบริหารทราบ ส่วนผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกได้เข้าประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัททุกไตรมาส ถึงผลการตรวจสอบงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและตามหลักการมาตรฐานสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) รวมทั้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

6. **พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีภายนอก ปี 2561**

ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพและได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลข่าวสารทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์การมีระบบการบริหารจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย


นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย
ประธานคณะกรรมการการตรวจสอบ

16. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งรายงานทางการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวังจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน เพื่อให้มีความเชื่อมั่นต่องบการเงินของบริษัท ดูแลรักษาทรัพย์สินของบริษัท 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 2560 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง



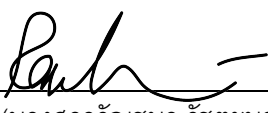
(นายอภิวุฒิ ทองคำ)

กรรมการ



(นายสมชาย มีเสน)

กรรมการ



(นางสาวรัญชนา รัชตะนาวิน)

กรรมการ



(นายสุทัศน์ จันทองทอง)

กรรมการ

17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 17 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญา รับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีส่วนที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อยทางอ้อมได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัทย่อยทางอ้อมจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04

ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.04 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 14 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับงวดปัจจุบันข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่กล่าวไว้ในเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการพิจารณาความเพียงพอค่าเผื่อมูลค่าลดลง

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาการแสดงผลมูลค่าของสินค้าคงเหลือโดยการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลืออย่างเหมาะสม ตามที่เปิดเผยนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบเนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 2,721 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.22 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันทางการตลาด

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง การทดสอบการบันทึกต้นทุนที่เพิ่มขึ้นว่าควรบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ โดยการตรวจสอบหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ในการพิจารณา การวิเคราะห์ในรายละเอียดสำหรับรายการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินเปรียบเทียบกับราคาทุนของต้นทุนโครงการแต่ละโครงการ และสอบทานการประมาณการมูลค่าที่ได้รับคืนซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือแสดงผลมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

การด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องมีการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อธิบายไว้ในหมายเหตุ 16 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 1,163 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.77 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประเมินของผู้บริหารมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะตลาดในอนาคต

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการใช้ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยในการประเมินข้อสมมติ ข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับสมมติฐานซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการทดสอบการด้อยค่าที่อ่อนไหวมากที่สุด และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญที่สุดต่อการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมายหรือภาระหนี้สินอื่น ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการประมาณการหนี้สินตามกฎหมายหรือหนี้สินอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 2,989 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.37 ของหนี้สินรวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามมูลค่าบังคับขายของหลักประกัน

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง ทดสอบการประมาณการค่าเสียหายจากคดีความตามคำพิพากษาของศาล ทดสอบการเพิ่มขึ้นของการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินหลักประกันได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน โดยการตรวจสอบเอกสารหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการประมาณการค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขายที่ดินหลักประกัน โดยประมาณการจากราคามูลค่าบังคับขายของที่ดินหลักประกัน ซึ่งการประมาณราคามูลค่าบังคับขายของที่ดินหลักประกันจัดทำโดยผู้บริหาร โดยใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าบังคับขาย ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้องได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงความเห็นดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

- (1) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คนและบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยักยอกทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดิน ปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่งและเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้ (จำเลยที่ 19) และบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจัดจำนองที่เป็นหลักประกัน

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับจำเลยที่ 19 และผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของจำเลยที่ 19 โดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนีประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียวแบบไม่ยกเลิกเพิกถอน ในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรรมสรรพากรแทนจำเลยที่ 19 เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งจำเลยที่ 19 ตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ถ้าไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วน จำเลยที่ 19 จะได้รับร้อยละ 70 และบริษัทได้รับร้อยละ 30 อย่างไรก็ตามหากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและจำเลยที่ 19 หลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร่องหนี้ที่มีระหว่างกัน หรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของจำเลยที่ 19 ให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของจำเลยที่ 19 ตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของจำเลยที่ 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 เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการ (จำเลยที่ 2) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ (4) เพิกถอนมติคณะกรรมการของ (จำเลยที่ 3) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนจำเลยที่ 3 ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการจ่ายชำระค่าเสียหายต่อธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อที่บริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) จำเลยที่ 3 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดิน

ดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากจำเลยที่ 3 ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกฟ้องคดีสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย

จากการตัดสินใจของศาลฎีกามีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยเข้าเงื่อนไขของหนี้ผิวนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออก ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยผิวนัดชำระหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่ง ที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษาจนถึงปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงสถาบันการเงินดังกล่าว โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่ธนาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้วในวันที่ 17 สิงหาคม 2560)
2. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความเสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะนำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่าการดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สุดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์สินบังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่สถาบันการเงินแห่งนั้น ก็เป็น

ยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่สถาบันการเงินแห่งนั้นได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อสถาบันการเงินแห่งนั้นได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคุณีแฟง ซึ่งถือว่าสถาบันการเงินแห่งนั้นได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว

ส่วนคดีแพ่งที่ธนาคารดังกล่าวเป็นโจทก์ฟ้องบริษัทผู้กู้ (จำเลยที่ 19 ในคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง) 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 และเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ศาลพิพากษาในคดีแพ่งให้บริษัทผู้กู้ชำระ 8,409,601,319.09 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปีของเงินต้น จำนวน 8,368,732,100 บาท นับแต่ วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 จนกว่าชำระเสร็จสิ้นให้นำเงินที่บริษัทผู้กู้นำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปีของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์สินของออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของบริษัทผู้กู้ และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคดีแพ่งคดีนี้เป็นคดีที่สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ฟ้องบริษัทผู้กู้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคลไม่ได้เกี่ยวข้องกัน

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจำนวน 140,668.67 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนบางส่วนแล้วจำนวน 1,707 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 - 14 กรกฎาคม 2560 และจำนวน 1,925 ล้านบาท เมื่อวันที่ 17 - 21 กรกฎาคม 2560

ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระรายหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2560 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงิน ประมาณ 5,800 ล้านบาทอ้างอิงข้อมูลผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัทได้บันทึกหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองหักด้วยประมาณการมูลค่าหลักประกันที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ดังกล่าวข้างต้น และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท อนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประมูลขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป

- (2) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 7 และ 8 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่งรวม

ทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 11 - 17 สิงหาคม 2560 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท ไปอีกจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 (มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 ได้รับอนุมัติแล้ว)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนโดยใช้มูลทรัพย์สินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 19/2560 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตัวไปอีกจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 (ได้รับอนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 แล้ว)

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวม

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวม ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับ

การดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวม

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบการปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ☐ ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ☐ ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ☐ ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- ☐ สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่

เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ☐ ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินรวมแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ☐ ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นที่ข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระจากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนายเจษฎา หังสพฤกษ์

(นายเจษฎา หังสพฤกษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561

18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

สินทรัพย์

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		หมายเหตุ	2560	2559	2560
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	828,670	78,138	516,788	6,655
เงินลงทุนชั่วคราว	8	1,426,009	243,988	1,115,500	193,988
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9	133,229	150,090	484,476	443,357
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	10	2,338,392	3,062,467	1,113,138	1,196,770
สินทรัพย์รอการขาย	12	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		48,012	46,604	28,217	26,704
เงินมัดจำห้องชุดและที่ดิน-สุทธิ	11	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,774,312	3,581,287	3,258,119	1,867,474
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	14	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	13, 31	89,206	95,467	51,012	57,273
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		9,318	5,698	1,632	1,726
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	1,6	-	-	3,194,911	2,950,282
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	15	141,051	148,307	282,023	287,121
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	16	1,077,955	1,075,171	35,651	42,275
สิทธิการเช่า - สุทธิ	17	101,796	119,220	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	18	3,225	5,995	1,864	2,784
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19	353	8,225	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		739,950	297,763	10,076	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,162,854	1,755,846	3,577,169	3,341,461
รวมสินทรัพย์		6,937,166	5,337,133	6,835,288	5,208,935

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2560	2559	2560	2559
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	500	-	10
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6	235,296	244,194	218,957	209,845
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,012	992	1,012	992
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระ	1, 21	-	26,718	-	26,718
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,9,16,21	62,197	119,358	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17, 22	2,615	3,414	776	997
เงินกู้ยืมระยะสั้น	6	-	-	24,854	24,854
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	1, 20	2,989,194	4,650,717	2,988,431	4,649,990
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,290,314	5,045,893	3,234,030	4,913,406
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1, 9,16,21	-	40,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	22	1,477	4,137	-	776
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		2,374	2,339	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19	2,649	2,853	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	1,858	3,716	1,581	3,474
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม		46,168	46,168	46,168	46,168
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		54,526	99,213	47,749	50,418
รวมหนี้สิน		3,344,840	5,145,106	3,281,779	4,963,824

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	24			
- ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 23,318.36 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		11,659,181		11,659,181
หุ้นสามัญ 294,012.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	147,006,013		147,006,013	
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 12,673.97 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	-	6,337,341	-	6,337,341
หุ้นสามัญ 85,314.68 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	42,657,341		42,657,341	
ส่วนเกิน(ส่วนต่ำ)มูลค่าหุ้น	(32,754,991)	4	(32,754,991)	4
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน (ส่วนเกินมูลค่าหุ้นอื่น)	153,537	153,537	153,537	153,537
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939)	(47,939)	-	-
ขาดทุนสะสม	(6,415,622)	(6,250,916)	(6,502,378)	(6,245,771)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ	3,592,326	192,027	3,553,509	245,111
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	3,592,326	192,027	3,553,509	245,111
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,937,166	5,337,133	6,835,288	5,208,935

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
รายได้จากการขายและบริการ				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	538,908	1,088,366	135,917	753,183
รายได้จากกิจการโรงแรม	83,504	75,299	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	17,540	13,993	-	-
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	325	-	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	639,952	1,177,983	135,917	753,183
ต้นทุนขายและบริการ				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(423,190)	(1,354,885)	(104,712)	(660,106)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(106,936)	(114,376)	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,886)	(10,570)	-	-
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	(3)	-	-
รวมต้นทุนขายและบริการ	(541,012)	(1,479,834)	(104,712)	(660,106)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	98,940	(301,851)	31,205	93,077
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	9,697	13,514	30,400	46,400
ดอกเบี้ยรับ	46,815	3,416	181,197	131,782
รายได้อื่น	69,330	63,927	52,479	40,305
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	224,782	(220,994)	295,281	311,564
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	(49,972)	(142,780)	(22,195)	(94,634)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(310,489)	(295,977)	(143,211)	(130,829)
หนี้สงสัยจะสูญ	(600)	(30,685)	(381,910)	(484,778)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(480,565)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(3,808)	(3,057,273)	(3,772)	(3,057,237)
รวมค่าใช้จ่าย	(364,869)	(3,526,715)	(551,088)	(4,248,043)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(140,087)	(3,747,709)	(255,807)	(3,936,479)
ต้นทุนทางการเงิน	(16,951)	(410)	(800)	(126)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(157,038)	(3,748,119)	(256,607)	(3,936,605)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(7,668)	3,610	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(164,706)	(3,744,509)	(256,607)	(3,936,605)

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น
รายการที่ไม่จัดประเภทเข้าไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง

องค์ประกอบอื่นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(3,110)	-	(3,510)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	(3,110)	-	(3,510)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	(3,110)	-	(3,510)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(164,706)	(3,747,619)	(256,607)	(3,940,115)

การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(164,706)	(3,744,509)	(256,607)	(3,936,605)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(164,706)	(3,744,509)	(256,607)	(3,936,605)

การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(164,706)	(3,747,619)	(256,607)	(3,940,115)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(164,706)	(3,747,619)	(256,607)	(3,940,115)

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	28	(0.0036)	(0.2954)	(0.0057)	(0.3106)
--------------------------------	----	----------	----------	----------	----------

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินรวม (พันบาท)								
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ	
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
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	36,320,000	(32,754,995)	-	-	-	3,565,005	-	3,565,005
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(164,706)	(164,706)	-	(164,706)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	42,657,341	(32,754,991)	153,537	(47,939)	(6,415,622)	3,592,326	-	3,592,326

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	สุทธิ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	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
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	36,320,000	(32,754,995)	-	-	3,565,005
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(256,607)	(256,607)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	42,657,341	(32,754,991)	153,537	(6,502,378)	3,553,509

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(164,706)	(3,744,509)	(256,607)	(3,936,605)
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	21,687	234,754	(41,152)	109,641
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,621)	-	93	-
สินค้าคงเหลือลดลง	366,997	241,483	86,345	363,229
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	3,745	15,151	-	859
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(17,634)	(127,159)	9,112	(141,145)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	35	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	88,464	55,703	19,131	10,600
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	480,565
(กลับรายการ) ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	13,302	(1,295)	-	-
(โอนกลับ) ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	(74,757)	318,727	(1,847)	55,945
(โอนกลับ) ค่าเผื่อจากการลดมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดิน	(12,076)	-	(12,076)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	2,038	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่า	-	7,425	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	(1,645,867)	(17,242)	(1,645,867)	(17,242)
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน				
เมื่อเกษียณอายุ	586	288	521	215
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	27	(87)	-	-
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	-	666	640	630
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนชั่วคราว	-	32	-	32
(โอนกลับ) ค่าเผื่อนี้สงจะสูญ	(600)	30,685	381,910	484,778
(โอนกลับ) สำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	3,132	3,056,198	3,132	3,056,198
ขาดทุนจากการตัดบัญชีเงินมัดจำสินค้าคงเหลือ	-	16,942	-	-
กำไรจากการจำหน่ายโครงการ	-	(26,815)	-	(26,815)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	5,078	(255)	(5)	(42)
รายได้อื่น	(206)	(2,054)	-	(205)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(18,788)	(284)	(19,464)	(284)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	7,668	(3,610)	-	-
เงินสลับจากเงินมัดจำห้องชุดและที่ดิน-สุทธิ	2,000	-	2,000	-
ดอกเบี้ยรับ	(46,815)	(3,417)	(181,197)	(131,782)
ดอกเบี้ยจ่าย	16,950	410	800	126
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร	(1,455,399)	53,775	(1,654,531)	308,698

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน				
เงินสดจ่ายภาษี	(6,692)	(28,298)	(1,513)	(6,811)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(2,414)	(3,759)	(2,415)	(3,759)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(1,464,505)	21,718	(1,658,459)	298,128
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	6,261	49,514	6,261	(434)
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,182,021)	201,135	(921,512)	(193,516)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(163)	(878)	(10,826)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	65	5,450	15	4,955
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(72,992)	(253,073)	(181)	(2,931)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(83)	(330)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	-	(10,000)	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(578,992)	(1,303,128)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	91,846	1,216,163
รับดอกเบี้ย	42,766	10,547	39,277	723
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,206,004)	3,080	(1,364,164)	(288,994)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	3,565,005	416	3,565,005	416
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	-	40,539	-	539
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้ระยะยาว	(130,189)	(56,364)	(30,000)	(3,842)
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สิน				
ซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(3,725)	(3,409)	(997)	(956)
จ่ายดอกเบี้ย	(10,050)	(2,506)	(1,252)	(2,081)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,421,041	(21,324)	3,532,756	(5,924)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	750,532	3,474	510,133	3,210
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	78,138	74,664	6,655	3,445
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	828,670	78,138	516,788	6,655

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่กระทบเงินสด				
1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	2,064	45,631	464	1,927
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดย				
- ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	4,540	-	-
- จ่ายเงินสด	72,992	253,073	181	2,931
รวม	72,992	257,613	181	2,931
3) ในระหว่างปีมีการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวน้ำชำระหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 และ 21	-	26,718	-	26,718
4) ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้โอนสินค้าคงเหลือเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 434.30 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทหยุดชะงักการก่อสร้างและยังไม่มีแผนก่อสร้างภายในหนึ่งปี				
5) ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้โอนเงินมัดจำห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 10.08 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแล้ว				

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

วันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

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

สถานะของบริษัท

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาครพาดิษฐ์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาครแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบุริมสิทธิของจำเลยที่ 20 ที่ธนาครพาดิษฐ์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาครพาดิษฐ์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด็น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจัดจำหน่ายที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ปรากฏว่าในวันดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ซึ่งการงดการบังคับคดีดังกล่าวจะมีผลไปจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา ทั้งนี้ การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น

- หน้าที่ 138

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทผู้ฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (จำเลยที่ 2) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ (4) เพิกถอนมติคณะกรรมการของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำเลยที่ 3) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“บริษัท โกลเด้นฯ”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อบริษัทที่จะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด้นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทฯ กับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด้นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯ แต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทฯ ที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย

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

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องของบริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระเงินต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมรับทราบ ว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำเป็นของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด็นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้วจึงให้บริษัทรับรองขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักงานอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด็นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอมือเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 เติบโตตามฟ้อง 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 โดยในขั้นนี้ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงเทพ โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่ธนาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้วในวันที่ 17 สิงหาคม 2560)
2. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความเสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะได้นำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดีจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์ กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่าหนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์หลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคุณคดีแพ่ง ซึ่งถือว่าธนาคารกรุงไทยได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว

ส่วนคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย 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 และเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ศาลพิพากษาในคดีแพ่งให้บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ชำระ 8,409,601,319.09 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้น จำนวน 8,368,732,100 บาท นับแต่ วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 จนกว่าชำระเสร็จสิ้น ให้นำเงินที่บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัดนำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ ให้นำทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคดีแพ่งคดีนี้เป็นคดีที่ธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) ฟ้องบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เป็นจำเลย ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคลไม่ได้เกี่ยวข้องกัน บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค ได้ยื่นอุทธรณ์แล้วในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจำนวน 140,668.67 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนบางส่วนแล้วจำนวน 1,707 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 - 14 กรกฎาคม 2560 และจำนวน 1,925 ล้านบาท เมื่อวันที่ 17 - 21 กรกฎาคม 2560

ผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการค่าเสียหายจากคดีดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	125.35
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
ชำระค่าเสียหายจากการชดใช้	(1,635.74)
ประมาณการค่าเสียหาย - สุทธิ	3,054.09

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

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท(หนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประเมินขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป) และการไต่ถามจะไม่ใช้สิทธิโต้แย้งต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อมซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัทย่อยดังกล่าวดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
บริษัทย่อย				
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสินค้า การและให้บริการโรงแรม และรีสอร์ท	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	ทางตรง	99.93	99.93
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี	ค้าส่งหาหมักริมทรัพย์	ทางตรง	99.90	99.90

สัดส่วน (ร้อยละ)

31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
--------------------	--------------------

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น		
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด				
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าสังหาริมทรัพย์	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	ค้าสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิทูรชนากร จำกัด	ค้าสังหาริมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
(ถือหุ้นผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)				
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันทนาการ และให้บริการโรงแรม และรีสอร์ท	ทางอ้อม	99.99	99.99
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด)				
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและ ดำเนินงานด้าน อสังหาริมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
(ถือหุ้นผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)				

รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็น
ของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดง
ฐานะการเงินรวม

3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติ
การบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และ
ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงาน
ทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

3.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

3.3 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทหรือล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

4. มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

ก. มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบริษัท ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559) ได้ให้ความชัดเจนในหลายประเด็นที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ความมีสาระสำคัญ - กิจการไม่ควรรวมยอดหรือแยกแสดงข้อมูลในรูปแบบที่ทำให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจรายการได้คล่อง หากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ จะต้องเปิดเผยข้อมูลให้เพียงพอเพื่ออธิบายผลกระทบที่มีต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงาน
- การแยกแสดงรายการและการรวมยอด - รายการบรรทัดที่ระบุใน TAS 1 อาจจำเป็นต้องแสดงแยกจากกันหากเกี่ยวข้องต่อความเข้าใจฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ นอกจากนี้ยังมีแนวปฏิบัติใหม่ของการใช้การรวมยอด
- หมายเหตุประกอบงบการเงิน - ยืนยันว่าหมายเหตุประกอบงบการเงินไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับตามลำดับการแสดงรายการในงบการเงิน
- รายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย - ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียจะถูกจัดกลุ่มโดยพิจารณาว่าเป็นรายการที่จะถูกจัดประเภทใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลังหรือไม่ โดยแต่ละกลุ่มจะแยกแสดงเป็นรายการบรรทัดแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือได้กำหนดให้มีความชัดเจนถึงความหมายของการอ้างอิงในมาตรฐาน ไปยัง “ข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล หรือที่อื่นในรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ว่ากิจการที่ใช้ประโยชน์ของข้อมูลก่อนปรนนี้จะต้องอ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาล

ไปถึงยังรายงานอื่นที่มีข้อมูลดังกล่าวอย่างเฉพาะเจาะจง โดยที่ผู้ใช้งบการเงินต้องสามารถเข้าถึงรายงานอื่นที่มีข้อมูลนั้นในลักษณะและเวลาเดียวกันกับงบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญกับบริษัท

- ข. มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับบริษัทซึ่งยังไม่ได้นำมามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนในเรื่องวิธีการบัญชีสำหรับภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีกรณีมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมที่มีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กรณีสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมมีมูลค่าต่ำกว่าฐานภาษีของสินทรัพย์นั้น จะถือว่าผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเกิดขึ้น
- ในการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคต กิจการสามารถสันนิษฐานว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีได้
- ในกรณีที่กฎหมายภาษีอากรมีข้อกำหนดเกี่ยวกับแหล่งที่มาของกำไรทางภาษี ที่สามารถใช้ประโยชน์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีได้เฉพาะในประเภทที่กำหนด การพิจารณาการจะได้ใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีจะต้องนำไปประเมินรวมกันกับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีที่เป็นประเภทเดียวกันเท่านั้น
- ในการประมาณกำไรทางภาษีในอนาคตจะไม่รวมจำนวนที่ใช้หักภาษีที่เกิดจากการกลับรายการของผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีนั้นผู้บริหารของบริษัทได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย เงินลงทุนในเงินฝากประจำ และ เงินลงทุนในกองทุนเปิด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนเปิดคำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า และกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ลูกหนี้และค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

สินค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนสินค้าคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินรอการพัฒนาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะพิจารณำบันทึกขำดทุนจากการด้อยค่า หำกมีข้อบ่งชี้ว่ำมูลค่าที่ค้ำดว่ำจะได้รับคืนต่ำกว่ำมูลค่าสุทธิตำบัญญัติ

เงินลงทุนในหุ้นทุน

เงินลงทุนในตรำสรำทุนที่ไม่อยู่ในควำมต้องกำรของตลาดซึ่งถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงตำรำคำทุนสุทธิจำกค้ำเผื่อการด้อยค่า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบกำรเงินเฉพาะกิจกำรของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีรำคำทุนหักค้ำเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบกำรเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหนำยในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ถ้ามี)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินกำรซึ่งเช่าเงื่อนไขเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งถือไว้เพื่อก่อให้เกิดรำยได้ค้ำเช่า เพื่อประโยชน์จำกมูลค่าที่เพิ่มขึ้น หรือเพื่อทั้งสองประกำร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยรำคำทุนและวัดมูลค่าในภำยหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยฝ่ำยบริหารจะสอบทำนมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลำรำยงำน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจำกประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค้ำเช่าจำกสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค้ำเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจำกกระแสเงินสดจ่ำยต่งๆ ที่ค้ำดว่ำจะเกิดขึ้นเนื่องจำกอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภำวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยควำมเสี่ยงที่เหมาะสม ก่ำไรหรือขำดทุนจำกการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมบันทึกในก่ำไรหรือขำดทุน

ต้นทุนรวมค้ำใช้จ่ำยท่งตรงเพื่อให้ได้มำซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค้ำแรงท่งตรงและต้นทุนท่งตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภำพพร้อมใช้งำนและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตำรำคำทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตำรำคำทุนหักด้วยค้ำเสื่อมรำค้ำสะสมและขำดทุนจำกการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขำยหรือตัดออกจำกบัญชี ต้นทุนและค้ำเสื่อมรำค้ำสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจำกบัญชีก่ำไรหรือขำดทุนจำกการขำยหรือตัดจำหนำยสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบก่ำไรขำดทุนเบ็ดเสร็จ

ค้ำเสื่อมรำค้ำ

ค้ำเสื่อมรำค้ำของ อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท คำนวณจำกรำคำทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตำมอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

ปี

3, 5 - 48

สโมสรสนามกีฬาและอื่นๆ	5, 20
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5, 20
ยานพาหนะ	5

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนสุทธิจากรายการตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า สิทธิการเช่าตัดจ่ายตามอายุของสัญญาดังต่อไปนี้

	ปี
สิทธิการเช่า - เกาะล้าน ชลบุรี	27.33
สิทธิการเช่า - ซาซ่า รีทรีท โยเทล	30
สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - มาลินบุรี รีสอร์ท เกาะสมุย	7.56

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ซื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ยกเว้นในกรณีที่ไม้อาจคาดระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับ ซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่าย แต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

	ปี
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5
สัญญาแฟรนไชส์	5

ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยมได้ในอนาคต

การด้อยค่าของสินทรัพย์

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อน ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง โดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น 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

ในการจัดทางการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทางการเงินนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอการเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การใช้วิจารณญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณญาณในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย

- การจัดทางการเงินรวม : กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีอำนาจควบคุมโดยพฤตินัย (De facto control) เน้นผู้ได้รับการลงทุน
- การจัดประเภทสัญญาเช่า

ข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย

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

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้ามีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์จากรายการบัญชีนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า หรือฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของสินทรัพย์

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

สัญญาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท รับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จ อัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จนี้จะประเมินโดยวิศวกรโครงการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ควบคู่กับการพิจารณาต้นทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้นี้ประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่มิมีเหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง 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 ได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน สินทรัพย์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นต้นทุนทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญาเพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ต้นทุนทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงตกเป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับงวดโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท วัตถุประสงค์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในงวดที่กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปี ด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

6. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่สำคัญส่วนหนึ่งของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดขึ้นจากรายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และหรือกรรมกรร่วมกัน รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินรวมเกิดขึ้นโดยใช้ราคาตามสัญญาหรือตามที่ตกลงร่วมกัน

(บางส่วนมีสัญญา บางส่วนไม่มีสัญญา และบางกรณีเป็นเรื่องของการบริการเรื่องการจัดการธุรกิจ และการบริหารงานโฆษณา ซึ่งเป็นบริการที่เฉพาะเจาะจง ไม่มีราคาตลาดให้อ้างอิง) ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้อาจแตกต่างจากเกณฑ์ที่พิจารณาสำหรับรายการกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ผู้บริหารที่สำคัญ หมายถึง บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

		(หน่วย:พันบาท)					
	ความสัมพันธ์	นโยบายการกำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			2560	2559	2560	2559	
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	ปี 2560 ไตรมาสละ 7.60 ล้านบาท ปี 2559 ไตรมาสละ 11.60 ล้านบาท	-	-	30,400	46,400	
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	บริษัทย่อยทางตรง	ปี 2560 ไตรมาสละ 3.00 ล้านบาท และไตรมาส 1 และ 2 ปี 2559 ไตรมาสละ 0.39 ล้านบาท ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นต้นไป ไตรมาสละ 2.79 ล้านบาท	-	-	12,000	6,360	
รายได้ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อยทางตรง	ปี 2559 0.20 ล้านบาทต่อไตรมาส	-	-	-	785	
รายได้ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆ ละ 5,000 บาท	-	-	60	60	
รายได้ค่าโทรศัพท์	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	193	182	
ดอกเบี้ยรับ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราร้อยละ MLR ต่อปี	-	-	139,393	130,951	
ค่าบริการการขาย	บริษัทย่อยทางตรง	ร้อยละ 3 ของยอดขาย	-	-	4,727	7,534	
ค่าสาธารณูปโภค	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	1,578	426	
ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง และทางอ้อม	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆ ละ 10,000 บาท	-	-	120	120	
ค่าเช่าพื้นที่	บริษัทย่อยทางตรง และทางอ้อม	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆ ละ 0.16 ล้านบาท	-	-	1,907	1,907	
ค่าบริการโครงการ (รวมอยู่ในต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย)	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	902	2,705	
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	1,458	7,833	

(หน่วย:พันบาท)

	ความสัมพันธ์	นโยบาย การกำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2560	2559	2560	2559
รายได้ค่าก่อสร้าง	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	1,458	7,833

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	2560	2559
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	177,179	177,179
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	66,038	66,038
รวม		-	-	243,217	243,217
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า					
	ผู้ถือหุ้นและ				
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	ผู้บริหารระดับสูง	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	109,912	109,912
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	290,885	257,203
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	21,537	21,537
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	51,516	51,516
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	6,088	6,088
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	24,274	24,274
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	224,408	137,887
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	48,109	28,918
รวม		-	-	776,729	637,335
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		-	-	(132,572)	(132,572)
สุทธิ		-	-	644,157	504,763

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่ 31			ณ วันที่ 31
	ความสัมพันธ์	ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2560
ลูกหนี้อื่นและเงินตรองแก่บริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	42,372	5,876	(98)	48,150
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	40,506	15,716	(1,666)	54,556
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	81,951	2,568	-	84,519

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2560
ความสัมพันธ์	ความสัมพันธ์				
บริษัท พีวีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4,494	-	-	4,494
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	2,189	2,513	(303)	4,399
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางข้าม	8,988	2,568	-	11,556
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	8,988	5,179	(43)	14,124
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	บริษัทย่อยทางข้าม	9,951	3,210	-	13,161
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางข้าม	7,704	3,852	-	11,556
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	2,568	2,669	(93)	5,144
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	2,622	2,727	(204)	5,145
รวม		212,333	46,878	(2,407)	256,804
หัก ค่าเผื่อน้ำสงฆ์จะสูญ		(52,296)	-	-	(52,296)
สุทธิ		160,037	46,878	(2,407)	204,508

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ

บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	268,232	12,930	-	281,162
บริษัท อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	599,796	7,300	(40,700)	566,396
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	557,594	38,276	-	595,870
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	347,874	163,296	(21,946)	489,224
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	123,569	4,100	-	127,669
บริษัท พีวีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	142,300	800	(18,200)	124,900
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,244,382	339,140	(11,000)	1,572,522
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	300,023	13,150	-	313,173
รวม		3,583,770	578,992	(91,846)	4,070,916
หัก ค่าเผื่อน้ำสงฆ์จะสูญ		(1,138,251)	(381,910)	-	(1,520,161)
สุทธิ		2,445,519	197,082	(91,846)	2,550,755

บริษัทจัดประเภทเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันไว้ภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากเป็นการให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินลงทุนในสินทรัพย์ระยะยาว

บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปีและร้อยละ MLR ต่อปี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างต่อเนื่อง

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	2560	2559
ความสัมพันธ์	ความสัมพันธ์				
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	37,083	37,083
เจ้าหนี้อื่นบริษัทย่อย					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	50,827	44,330

(หน่วย:พันบาท)

	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	2560	2559
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	23,170	24,058
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	80	252
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	1,795	1,795
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	37,693	37,693
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	240	387
รวม		-	-	113,805	108,515
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย					
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	-	24,854	24,854

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ส่วนที่ค้างชำระไม่เกิน 1 ปี	761,764	1,368,640
ส่วนที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี	4,585,900	3,308,015
รวม	5,347,664	4,676,655
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,705,029)	(1,323,119)
สุทธิ	3,642,635	3,353,536

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อขาดทุนและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับรายการดังกล่าวข้างต้นไว้ในบัญชีแล้ว ซึ่งจะพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและจะบันทึกรายการ “หนี้สูญรับคืน” เมื่อสามารถเรียกเก็บหนี้ได้

การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทไม่มีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อย

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

ประเภทของคำตอบแทน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินเดือนและผลตอบแทนอื่นๆ	15,137	14,453	15,137	12,224
เบี้ยประชุม	630	366	630	366
โบนัส	-	2,395	-	1,855
ค่าที่ปรึกษา	1,870	2,485	1,870	2,485

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	17,637	19,699	17,637	16,930
-------------------------	--------	--------	--------	--------

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินสด	1,098	1,277	209	269
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	94,270	56,409	5,818	6,317
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	24,989	13,145	10,761	69
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	7,522	7,307	-	-
ตั๋วแลกเงินอายุไม่เกิน 3 เดือน	700,791	-	500,000	-
รวม	828,670	78,138	516,788	6,655

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัท ลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่งรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี ครอบคลุมวันที่ 11 - 17 สิงหาคม 2560 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท ไปอีกจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 (มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 ได้รับอนุมัติแล้ว)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 19/2560 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี ครอบคลุมวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาคืนไปอีกจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 (ได้รับอนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 แล้ว)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

	(หน่วย : พันบาท)					
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละต่อปี)		2560	2559	2560	2559
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	1.50	2.50	20,000	50,000	-	-
เงินกองทุนส่วนบุคคล	5-5.5	-	1,115,500	-	1,115,500	-
หน่วยลงทุนประเภท						
กองทุนเปิด						
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 1 มกราคม			193,988	395,155	193,988	504

ซื้อระหว่างปี	2,260,045	1,009,500	1,874,495	385,000
ขายระหว่างปี	(2,164,033)	(1,210,635)	(2,068,483)	(191,484)
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น จริงจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่า	509	(32)	-	(32)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	290,509	193,988	-	193,988
รวม	1,426,009	243,988	1,115,500	193,988

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	16,675	15,101	-	-
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	116,554	134,989	484,476	443,357
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้บริษัทอื่น - สุทธิ	133,229	150,090	484,476	443,357

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	5,033	3,698	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,639	2,229	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	1,594	2,388	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	8,463	6,840	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	16,729	15,155	-	-

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(54)	(54)	-	-
สุทธิ	16,675	15,101	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	129,028	128,087	124,602	124,413
ลูกหนี้อื่น - ชดเชยค่าเสียหาย				
จากคดีความ	33,600	33,600	33,600	33,600
ลูกหนี้สรรพากร	35,664	31,182	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	53,167	66,906	29,115	29,362
ดอกเบี้ยค้างรับ	3,762	276	2,699	173
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	10,798	11,426	1,474	4,199
อื่นๆ	8,986	21,574	3,712	6,418
รวม	275,005	293,051	195,202	198,165
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(158,451)	(158,062)	(158,451)	(158,062)
สุทธิ	116,554	134,989	36,751	40,103
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	447,725	403,254
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	133,229	150,090	484,476	443,357

ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทถูกฟ้องต้องชดใช้ค่าเสียหายจากคดีความในฐานะตัวแทนการขายของสัญญาขายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20 บริษัทจึงตั้งบริษัทแห่งหนึ่งที่เคยเกี่ยวข้องกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านที่ขายเป็นลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้รายดังกล่าวได้เลิกกิจการไปแล้ว บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน

10. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
ราคาทุน	2,721,157	3,575,663	1,205,897	1,291,376
หัก: ค่าเผื่อนมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ	(469,091)	(598,515)	(130,637)	(132,484)
สุทธิ	2,252,066	2,977,148	1,075,260	1,158,892
สินค้าคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ				
เครื่องดื่ม	11,217	10,262	-	-
สินค้าคงเหลือ (ตักแต่งสวน)	503	451	-	-

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
รวม	2,263,786	2,987,861	1,075,260	1,158,892

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<u>ที่ดินรอพัฒนา</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	199,375	294,799	158,568	158,568
เพิ่มขึ้น	-	1,106	-	-
โอนออกไปสินค้าคงเหลือ	-	(96,530)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	199,375	199,375	158,568	158,568
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(124,769)	(124,769)	(120,690)	(120,690)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	74,606	74,606	37,878	37,878
รวมสินค้าคงเหลือทั้งสิ้น	2,338,392	3,062,467	1,113,138	1,196,770

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท นำไปวางค้าประกันคดียุติความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,977,148	1,158,892
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	130,346	20,616
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	2,064	464
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(468,209)	(106,559)
มูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	(4,452)	(4,452)
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	49,469	6,299
โอนค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	84,407	-

โอนสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(518,707)

-

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

2,252,066

1,075,260

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	598,515	132,484
บวก ตั้งสำรองเพื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	4,452	4,452
หัก โอนกลับค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(49,469)	(6,299)
โอนค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(84,407)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	469,091	130,637

ในปี 2559 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน และพบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวน 469.09 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 130.64 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 21)	265,316	563,855	-	188,000
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	6,892	6,892	6,892	6,892
รวม	272,208	570,747	6,892	194,892

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 อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน ๆ ละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือนตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2559 รวมเป็นเงิน 6.0 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมตัวแทนดังกล่าว

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 บริษัทมีหนังสือถึงผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอให้หยุดการก่อสร้างเพิ่มเติมอีกหนึ่งโครงการตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีภาระผูกพันคงเหลือตามสัญญาสำหรับโครงการดังกล่าวจำนวน 453.41 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ผู้รับเหมาขอจ่ายเงินเบิกล่วงหน้าที่ยังค้างอยู่จำนวน 80,013,403.32 บาท (ยอ ด 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 ค่ารั้งถอน และอื่นๆ จำนวน 23.44 ล้านบาท และเรียกความเสียหายจำนวน 70.42 ล้านบาท ที่จะขอเรียกเก็บ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาตรวจสอบงานและเจรจา ระหว่างกัน

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

ข้อ 3 เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้จำนวน 11,321,543.15 บาท บริษัทยังไม่ได้พิจารณาในเรื่องนี้

ข้อ 4 เงินค่างานเพิ่ม จำนวน 3,052,667.74 บาท บริษัทได้ส่งคณะทำงานไปประเมินมูลค่างานที่แท้จริง

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินของให้กับลูกค้าที่ขอยกเลิกสัญญาของสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

11. เงินมัดจำค่าห้องชุดและที่ดิน - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินมัดจำค่าห้องชุด	-	12,076	-	12,076
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	-	(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	-	-	-	-
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญในระหว่างปี	12,076	-	12,076	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับคืนเงินมัดจำค่าห้องชุดจำนวน 2 ล้านบาท และได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ หลักประกันดังกล่าวมีเงื่อนไขให้ลูกหนี้มีสิทธิซื้อคืน ภายในระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันที่ลูกหนี้โอนกรรมสิทธิ์ และปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเรียกชำระคืนส่วนที่เหลือ

12. ทรัพย์สินรอการขาย

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

13. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีเงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร ในงบการเงินรวมจำนวน 89.21 ล้านบาท และ 95.47 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทจำนวน 51.01 ล้านบาท และ 57.27 ล้านบาท ตามลำดับ)

14. เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2560	2559	2560	2559
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 เอควี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1	99.93	99.93	1,000	1,000
บริษัท เอควี มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	1	99.94	99.94	1,000	1,000
บริษัท เอควี 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

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2560	2559	2560	2559
รวม				820,261	820,261
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน				(820,261)	(820,261)
สุทธิ				-	-

ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 23.61 ล้านบาท บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จำนวน 88.03 ล้านบาท บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จำนวน 198.69 ล้านบาท และบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 170.23 ล้านบาท

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 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 ล้านหุ้น 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 นับจากวันที่ทำสัญญา ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2560 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาขยายเวลาออกไปอีกระยะหนึ่ง) โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้าน

บาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

บริษัทบันทึกถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดจ่าย	119,786
สำรองค่าเสียหายจากภาระค่าประกัน	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม	46,168
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	170,232

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์	ปรับปรุงมูลค่าตาม ราคาจ่ายซื้อ	มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อ สินทรัพย์
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,092	-	30,092
ลูกหนี้อื่น	23,102	-	23,102
สินค้างคงเหลือ	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

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครงการกฤษดาชอย	-	-	282,023	287,121
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอก				
ฟรีเทรดโซน	141,051	148,307	-	-
รวม	141,051	148,307	282,023	287,121

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินรวมในระหว่างปี 2560 และ 2559 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย:พันบาท)
	งบการเงินรวม
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอกฟรีเทรดโซน	
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	263,822
เพิ่มขึ้น	163
(ลดลง)	(7,256)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	256,729
เพิ่มขึ้น	-
(ลดลง)	(7,256)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	249,473
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	108,422
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	148,307
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	141,051

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าซึ่งได้มาจากการซื้อธุรกิจของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินมูลค่าลง

วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560 ของ บริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) จำนวนประมาณ 152.00 ล้านบาท ซึ่งมีอายุในสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20.5 ปี

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2560 และ 2559 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -					
โครงการการกษดาตอย					
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	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
เพิ่มขึ้น	-	-	-	877	877
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	877	(877)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	184,828	106,171	-	290,999
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	-	1,124	-	1,124
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	-	1,877	-	1,877
โอนออก	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	-	3,001	-	3,001
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	-	5,975	-	5,975
โอนออก	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	8,976	-	8,976
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	-	-	-	-
ตัดบัญชี	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	-	-	-	-
และ 2560	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	184,828	102,293	-	287,121
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	184,828	97,195	-	282,023

16. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	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
เพิ่มขึ้น	-	3,910	-	2,750	66,333	72,993
โอนเข้า (โอนออก)	-	2,834	-	647	(3,920)	(439)
จำหน่าย	-	(3,553)	-	(114)	-	(3,667)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	295,105	759,065	27,377	216,606	222,535	1,520,688
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	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	-	159,474	14,635	119,868	-	293,977
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	32,813	1,080	29,667	-	63,560
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	-	-	-
จำหน่าย	-	(70)	-	(55)	-	(125)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	192,21	15,71	149,480	-	357,412
		7	5			
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	78,700	-	3,953	-	82,653
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าระหว่างปี	-	-	-	(634)	3,302	2,668
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	78,700	-	3,319	3,302	85,321
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	295,105	488,148	11,662	54,686	219,233	1,068,834
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	9,121	-	9,121
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	295,105	488,148	11,662	63,807	219,233	1,077,955

(หน่วย:พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	6,754	72,665	27,056	60,453	-	166,928
เพิ่มขึ้น	-	1,811	-	1,120	-	2,931
จำหน่าย	-	(7,182)	-	(1,065)	-	(8,247)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	6,754	67,294	27,056	60,508	-	161,612
เพิ่มขึ้น	-	-	-	182	-	182
จำหน่าย	-	-	-	(58)	-	(58)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	6,754	67,294	27,056	60,632	-	161,736
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,270	1,016	4,509	-	6,795
จำหน่าย	-	-	-	(47)	-	(47)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	58,055	15,463	52,567	-	126,085
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6,754	9,239	11,593	5,817	-	33,403
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	2,248	-	2,248
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	6,754	9,239	11,593	8,065	-	35,651

มูลค่าต้นทุนของอาคารและอุปกรณ์บางรายการของบริษัท ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 97.61 ล้านบาท และ 97.06 ล้านบาท ตามลำดับ (ของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีจำนวนเงินประมาณ 119.90 ล้านบาท และ 114.30 ล้านบาท ตามลำดับ)

17. สิทธิการเช่า – สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของสิทธิการเช่าที่แสดงในงบการเงินรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวม	
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	288,242
เพิ่มขึ้น	10,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	298,242
เพิ่มขึ้น	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	298,242
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	27,867
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,425
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	35,292
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,424
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	42,716
ค่าเผื่อการด้อยค่า	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	143,730
ขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับปี	10,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	153,730
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	119,220
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	101,796

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2560	2559
สิทธิการเช่าบนที่ดิน		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	74,179	87,439
ข) สิทธิการเช่าโครงการมาลินีปรีซ์ รีสอร์ท - เกาะสมุย	19,260	23,112
ค) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการราชา ริทรีท โฮเทล (หมายเหตุ 16)	8,357	8,669

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
รวม	101,796	119,220

สิทธิการเช่าเป็นสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 81 ไร่ที่เกาะล้าน จังหวัดชลบุรี ของบริษัทย่อยทางอ้อม เพื่อพัฒนาทำธุรกิจ รีสอร์ท มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันซื้อธุรกิจ จำนวน 248 ล้านบาท ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมิน เท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับ อายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันหนึ่ง เพื่อจะได้มีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อบริการลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทฯ จำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดย เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐหรืออเมริกา บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 (ก) โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 153.73 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง เพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม มูลค่าสิทธิการเช่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่มมีจำนวนเงิน 28.90 ล้านบาท มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี 6 เดือน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 31)

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	สัญญาแฟรนไชส์	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	7,277	1,000	618	8,895
เพิ่มขึ้น	330	-	-	330
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,607	1,000	618	9,225
เพิ่มขึ้น	83	-	-	83
โอนออก	-	-	(618)	(618)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7,690	1,000	-	8,690
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	1,482	53	-	1,535
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,489	206	-	1,695
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,971	259	-	3,230
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,494	195	-	1,689
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,465	454	-	4,919
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	546	-	546
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	4,636	741	618	5,995
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	3,225	-	-	3,225

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	4,601	-	4,601
เพิ่มขึ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	4,601	-	4,601
เพิ่มขึ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,601	-	4,601
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559			
และวันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,817	-	1,817

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	920	-	920
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,737	-	2,737
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,784	-	2,784
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,864	-	1,864

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

ก) ค่าลิขสิทธิ์ในจำนวนเงินรวม 1 ล้านบาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม บริษัทย่อยได้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการพัฒนาให้แก่ บริษัท พิชชา 31 จำกัด ในปี 2558

ข) ค่าธรรมเนียมสิทธิการเปิดสาขาในจำนวนเงินรวม 600,000 บาท ต่อหนึ่งสาขา ซึ่งเปิดได้เฉพาะภายในเกาะสมุย เท่านั้น

ค) ค่าธรรมเนียมการบริการสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีรายเดือนในอัตราร้อยละ 6 ของรายได้รวมทุกสาขา

สิทธิการพัฒนาจะมีผลบังคับเป็นเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2558 ส่วนสิทธิในการดำเนินงานของแต่ละสาขา จะมีผลบังคับเป็นเวลา 5 ปี นับจากวันที่สาขานั้นได้รับการอนุมัติให้ดำเนินงานโดยบริษัท พิชชา 31 จำกัด สิทธิการพัฒนาและสิทธิในการดำเนินงานสามารถต่อสัญญาอัตโนมัติหลังจากครบ 5 ปี ของแต่ละรอบ ถ้าบริษัทแจ้งความจำนงค์กับบริษัท พิชชา 31 จำกัด เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา ปัจจุบันบริษัท ได้ยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว

19. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ตามแบบแสดงรายการ	-	-	-	-
ผลกระทบจากค่าภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของรายการผล				
แตกต่างกันชั่วคราว				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	(7,846)	3,146	-	-
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน				
ชั่วคราว	-	125	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	(20)	73	-	-
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	(6)	-	-	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	204	266	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(7,668)	3,610	-	-

รายการกระทบบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของขาดทุนทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ขาดทุนก่อนภาษีทางบัญชี	(157,038)	(3,748,119)	(256,607)	(3,936,605)
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	31,408	749,624	51,321	787,321
บวก (หัก) : ผลกระทบทางภาษีของ				
รายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และ				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	(85,365)	(52,365)	(55,386)	(62,943)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่				
รับรู้	46,289	(693,649)	4,065	(724,378)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(7,668)	3,610	-	-

รายละเอียดของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน		
	ขาดทุน		กำไรเบ็ดเสร็จอื่น
	31 ธันวาคม 2559	สำหรับปี	สำหรับปี
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			31 ธันวาคม 2560
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	7,846	(7,846)	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิก			
สัญญา	373	(20)	-
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อ			
เกษียณอายุ	6	(6)	-
รวม	8,225	(7,872)	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(2,853)	204	-

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวนเงิน 1,719.23 ล้านบาท และ 1,766.12 ล้านบาท

ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 1,634.52 ล้านบาท และ 1,638.59 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้

20. ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทชดเชยค่าเสียหายเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและพัฒนาที่ดิน และสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างบ้านเป็นจำนวนเงินรวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประมาณ 26.07 ล้านบาท (ดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 15.60 ล้านบาท) และวันที่ 1 มีนาคม 2555 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2559 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 บริษัทได้ประนีประนอมยอมความกับเจ้าหน้าที่กรมบังคับคดี จ่ายชำระค่าความเสียหายแล้วจำนวน 7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้บันทึกรายได้จากการกลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง ไว้ จำนวน 26.46 ล้านบาท หักกลับค่าใช้จ่าย จำนวน 7 ล้านบาท คงเหลือ 19.46 ล้านบาท ภายใต้บัญชี “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยจริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท ในปี 2560 บริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความ ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจำนวน 3.13 ล้านบาท และบริษัทได้ชำระค่าความเสียหายชดเชยแก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท

21. เงินกู้ยืมเงินระยะยาวและหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<u>หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้</u>	1,012	992	1,012	992
<u>หัก โอนหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>	(1,012)	(992)	(1,012)	(992)
<u>หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิ</u>	-	-	-	-
<u>เงินกู้ยืมระยะยาว</u>	62,197	189,358	-	30,000
<u>หัก ค่าธรรมเนียมจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชี</u>	-	(3,282)	-	(3,282)
	62,197	186,076	-	26,718
<u>หัก เงินกู้ยืมเข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระ</u>	-	(26,718)	-	(26,718)

เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(62,197)	(119,358)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	-	40,000	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิวดัดชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้และเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	187,068	27,710
เพิ่มขึ้น	12,480	3,302
ลดลง (จ่ายชำระคืน)	(136,339)	(30,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	63,209	1,012

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR+0.25% ถึง MLR+0.5% ต่อปี ตามลำดับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4,246	7,969	789	1,842
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(154)	(418)	(13)	(69)
	4,092	7,551	776	1,773
หัก หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,615)	(3,414)	(776)	(997)
สุทธิ	1,477	4,137	-	776

บริษัททำสัญญาเช่าการเงินหลายฉบับกับบริษัทในประเทศสองแห่งเพื่อซื้อสินทรัพย์บางรายการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16 โดยมีจำนวนงวดการผ่อนชำระ 48 งวด งวดละเท่า ๆ กันทุกเดือน

22. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่				
1 มกราคม	3,716	4,077	3,474	3,508

ต้นทุนบริการปัจจุบัน	492	208	435	147
ต้นทุนดอกเบี้ย	94	80	86	68
กลับรายการประมาณการหนี้สิน				
ระหว่างปี	(30)	-	-	-
(กำไร) ขาดทุน จากการประมาณ				
การตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	-	3,110	-	3,510
จ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน	(2,414)	(3,759)	(2,414)	(3,759)
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงานเมื่อ				
เกษียณอายุ ณ วันที่ 31	1,858	3,716	1,581	3,474
ธันวาคม				

จำนวนที่รับรู้ในขาดทุนสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	492	208	435	147
ต้นทุนดอกเบี้ย	94	80	86	68
กลับรายการประมาณการหนี้สิน				
ระหว่างปี	(30)	-	-	-
รวม	556	288	521	215

ข้อสมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

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

23. ทุนเรือนหุ้นส่วนต่ำมูลค่านัน และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

23.1. ทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

- 1.1) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลดทุนจดทะเบียนโดยการลดราคามูลค่าหุ้น จากราคามูลค่าหุ้นละ 20 บาท เป็นราคามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและลดขาดทุนสะสม พร้อมทั้งมีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน และเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมกับกระทรวงพาณิชย์ไว้เรียบร้อยแล้ว
- 1.2) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติ ดังนี้
 - ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 8,160.22 ล้านบาท (16,320.44 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท) เป็น 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท)
 - ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจำนวน 3,549.63 ล้านบาท จากเดิม 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน 11,659.18 ล้านบาท (23,318.36 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 7,099.26 ล้านบาท หุ้นละ 0.50 บาท
 - ค) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้
 - ☐ จัดสรรแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
 - ☐ จัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 99.26 ล้านบาทมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (AQ-W2 จำนวน 25.77 ล้านบาท และ AQ-W3 จำนวน 73.48 ล้านบาท)
 - ☐ จัดสรรจำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนในคราวเดียวกันให้แก่พนักงานโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด แต่ราคาที่ต้องเสนอขายต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 บาท ทั้งนี้ 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 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
- 1.5) ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมติอนุมัติดังนี้
 - 1.) อนุมัติลดทุนจดทะเบียนในส่วนที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 5,321,839,806.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,643,679,613 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

- 2.) อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ข้อ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 6,337,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็น 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทหุ้นสามัญจำนวน 12,674,683,535 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
- 3.) อนุมัติเลือกแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 คือการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ☐ อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 140,668,670,884 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยภายหลังการเพิ่มทุนแล้ว บริษัทฯจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
 - ☐ อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังนี้ ข้อ 4.ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาทแบ่งออกเป็น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 294,012,025,303 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
 - ☐ อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย
 - ☐ อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามลำดับดังนี้
 1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาเสนอขายจะต้องเป็น (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วัน ทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะนี้หุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้ เนื่องจากหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย (SP) บริษัทต้องหาราคาลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯ จะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง (1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทฯ จะใช้ราคาที่ประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทฯได้แจ้งบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

หลักทรัพย์ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าเบื้องต้นเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท

2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 56,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4)
3. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 125,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิม
4. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering)ตามข้อ 3 และที่เหลือจากการจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 นำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละคนที่มีอยู่ อีกครั้งหนึ่ง โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัดส่วนในการจัดสรร ราคาเสนอขาย วันจองซื้อ วันกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน(Record date) เป็นต้น ทั้งนี้ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าอีกครั้ง อนึ่งราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนั้นจะเป็นราคาที่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด ซึ่งจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 และไม่สูงกว่าราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนตามข้อ 3

- 1.6) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดครั้งที่ 1 “(ครั้งที่ 1)” และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดครั้งที่ 2 “(ครั้งที่ 2)” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตามที่ บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ให้บริษัทฯ จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100,000,000,000 หุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติมอบหมายให้คณะกรรมการของบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นตามราคาตลาดนั้น เนื่องจาก:

- (1) ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8 (1) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศที่ ทจ. 72/2558”) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ในปัจจุบันยังคงถูกห้ามการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (2) ไม่สามารถกำหนดราคาโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 (2) ของประกาศที่ ทจ. 72/2558 ได้ เนื่องจากไม่มีนักลงทุนสถาบันสนใจที่จะต้องการซื้อหุ้นออกใหม่ของบริษัทฯ ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์

จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. ซึ่งได้ประเมินจากการเงินฉบับล่าสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 เท่ากับ 0.04 บาท จึงถือได้ว่าเป็นราคาแทนราคาตลาด เท่ากับ 0.04 บาท เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 บริษัทจะต้องแจ้งราคาตลาดย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่เสนอ. ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังนั้น บริษัทจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนี้ทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสถานะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ซึ่งมูลค่าหุ้นที่ประเมินได้เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้กำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่ 0.05 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาสูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด วันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ซึ่งเป็นที่ปรึกษา

ทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ต.") ให้ความเห็นชอบ แทนราคาตาม (1) และ (2) ข้างต้น ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 วรรคสอง ของประกาศที่ ทจ. 72/2558

ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดราคา 0.05 บาทต่อหุ้นเมื่อเทียบกับราคายุติธรรม 0.04 บาท จึงไม่ถือได้ว่าเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ดังนั้นหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจึงไม่มีการกำหนดระยะเวลาห้ามขายหุ้น (Silence Period)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด โดยพิจารณาจากนักลงทุนที่แสดงความจำนงในการเข้าลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ที่มีจำนวนหุ้นที่เสนอซื้อค่อนข้างมาก เพื่อให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนในรูปแบบนี้ได้มากที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1.) ราคาที่ขายหุ้นให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงเป็นราคา 0.05 บาทต่อหุ้น ซึ่งถือได้ว่าทางบริษัทได้จัดสรรหุ้นให้กับนักลงทุนในราคาแทนราคาตลาด ตามที่กำหนดไว้ใน ประกาศที่ ทจ. 72/2558 ซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เนื่องจาก หุ้นของบริษัทฯ ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มาตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 และไม่มีนักลงทุนสถาบันประสงค์ที่จะจองซื้อในกระบวนการ Book Build ซึ่งทางบริษัทได้แต่งตั้ง บล.คันทรี กรุป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการในการจัดจำหน่ายหุ้นที่เสนอขายนักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Book Building) ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบจึงถือได้ว่า

เป็นราคาที่สูงกว่าราคาแทนราคาตลาด ดังนั้น บริษัทจัดสรรราคาขายหุ้นในราคา 0.05 บาท ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรในราคาสูงกว่าราคาตลาดซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 1)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 34,140,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	12,674,683,535	หุ้น
จำนวนหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	34,140,000,000	หุ้น
จำนวนหุ้นรวม	46,814,683,535	หุ้น

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 2)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 38,500,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	46,814,683,535	หุ้น
จำนวนหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	38,500,000,000	หุ้น
จำนวนหุ้นรวม	85,314,683,535	หุ้น

ราคาที่เสนอขายให้นักลงทุนเฉพาะเจาะจงราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประเมินวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ใช้งบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (ราคาตลาดก่อนเพิ่มทุนเท่ากับ 0.05 บาท) Price Dilution 0% และ Control Dilution 72.933% สาเหตุที่ Price Dilution ไม่กระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิม เนื่องจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 7-15 ทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติจัดสรร ไม่สามารถหาได้เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีการซื้อขาย (SP) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันหุ้นบริษัทฯ ไม่ได้ทำการซื้อขาย บริษัทจึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบัน วันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ได้แจ้งงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคาหุ้นที่ 0.04 บาท ทางคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินล่าสุด

- 2.) บริษัทฯ มีความจำเป็นในการใช้เงิน บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำรองไว้เพื่อให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และดำเนินธุรกิจในอนาคต ซึ่งจำเป็นต้องใช้ค่อนข้างมาก เมื่อนักลงทุนจำนวน 15 ราย สนใจที่จะลงทุน บริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอขายหุ้นดังกล่าวให้กับนักลงทุนดังกล่าว
- 3.) รายละเอียดการใช้เงิน และระยะเวลาการใช้เงินดังนี้
 - 3.1 เงินเพิ่มทุนจำนวน 3,632 ล้านบาท (ครั้งที่ 1 จำนวน 1,707 ล้านบาท ครั้งที่ 2 จำนวน 1,925 ล้านบาท) บริษัทฯจะนำไปเจรจากับธนาคารกรุงไทยเพื่อชำระค่าความเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีนักการเมือง

3.2 เพื่อพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัท

รายละเอียดและแผนการใช้จ่ายเงินเพิ่มทุนในส่วน จัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด(PP)

ระยะเวลา	รายละเอียด	จำนวนเงิน(ล้านบาท)
ปี 2560	ชำระหนี้ตามคำพิพากษา	10,004.47
ปี 2560	พัฒนาโครงการ ESTET RATTANATHIBET	976.90
ปี 2560	พัฒนาโครงการ ชลบุรี บายพาสส์	457.37
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ Welle	81.93
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ ARBOR	397.79
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ ALIX	303.89
ปี 2560	ซื้อที่ดินหลักประกัน	1,500.00
ปี 2561-2562	ลงทุนโครงการใหม่	1,500.00
ปี 2561-2562	เงินลงทุนหมุนเวียน	500.00
		<u>15,722.35</u>

4.) ราคาเสนอขายหุ้นให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส14 แอดไวเซอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 จำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งที่ 1 จำนวน 34,140,000,000 หุ้นจำนวนเงิน 1,707,000,000 บาท ชำระเงินภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 และจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งที่ 2 จำนวน 38,500,000,000 หุ้นจำนวนเงิน 1,925,000,000 บาท ชำระเงินภายในวันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ราคาที่เสนอขายเป็นราคายุติธรรมที่สูงกว่าราคายุติธรรมครั้งล่าสุดที่ประเมินโดยบริษัท เอส14 แอดไวเซอร์ จำกัด ในวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ราคาที่ 0.04 บาท โดยใช้ข้อมูลงบการเงินฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ให้นักลงทุนทราบแล้ว

5.) เงื่อนไขหรือข้อตกลงอื่นใดที่สำคัญกับผู้ลงทุน โดยบริษัทขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีการตกลงเงื่อนไขอื่นใด

6.) ในการออกและเสนอขายสำหรับหุ้นให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 100,000 ล้านหุ้น บริษัทฯได้จัดสรรในครั้งที่1จำนวน 34,140 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่1 จำนวน 65,860 ล้านหุ้น และจัดสรรในครั้งที่2 จำนวน 38,500 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่2 จำนวน 27,360 ล้านหุ้น ซึ่งหุ้นเพิ่มทุนที่จัดสรรแล้วในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 รวม 72,640,000,000 หุ้น ถือเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2560

ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่านายหน้าเกี่ยวกับการออกหุ้นครั้งนี้ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง เป็นเงินรวม 62.61ล้านบาท

ในวันที่ 6 ตุลาคม 2560 บริษัทได้ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 14/2560 ได้มีมติคณะกรรมการยกเลิกจำนวนหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 27,360 ล้านหุ้นโดยนำไปจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิม และมีมติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะได้รับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ในวันที่ 24 ตุลาคม 2560

รายการเคลื่อนไหวทุนเรือนหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของทุนเรือนหุ้นมีดังนี้

	มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจ 2560	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	23,318,363	11,659,182
เพิ่มทุนจดทะเบียน	0.50	281,337,342	140,668,671
ลดทุนจดทะเบียน	0.50	(10,643,680)	(5,321,840)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	294,012,025	147,006,013
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	12,674,683	6,337,341
เพิ่มทุนจดทะเบียน	0.50	72,640,000	36,320,000
ลดทุนจดทะเบียน	0.50	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	85,314,683	42,657,341

23.2. 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 ใบสำคัญแสดงสิทธินั้นเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ 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 1:1:1) ราคาใช้สิทธิ 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ
- ☐ อัตราใหม่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 0.918 หุ้นสามัญ 1 หุ้น (อัตรา 1:0.918:1) ราคาใช้สิทธิ 1.090 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ

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

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,624,626,283 หน่วย ได้ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นสามัญเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ☐ สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 3 โดยมีจำนวน 211,176,828 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า ทั้งนี้ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- ☐ สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7 หุ้นใหม่ต่อ 4 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

24. รายได้อื่น

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	2,551	3,597	2,138	21
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนชั่วคราว	509	(32)	-	(32)

รายได้ค่าเช่า	5,588	5,755	15,603	10,971
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	12,403	406	-	284
กำไรจากการขายโครงการ	-	13,010	-	-
โอนกลับค่าเผื่อเงินมัดจำที่ดิน	12,076	-	12,076	-
รายได้ประมาณการหนี้สินยกเลิกสัญญา	19,464	-	19,464	-
อื่น ๆ	16,739	41,191	3,198	29,061
รวม	69,330	63,927	52,479	40,305

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ได้แก่

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	290,782	395,485	83,632	390,431
ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	133,868	959,545	22,538	280,501
ค่าโฆษณาและบริการขาย	49,972	142,780	22,193	94,634
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	157,524	153,382	71,890	69,725
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่	42,998	45,790	11,073	12,233
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	78,367	57,192	13,691	10,600
หนี้สงสัยจะสูญ	600	30,631	381,910	527,647
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	480,565
ค่าที่ปรึกษาและบริการวิชาชีพ	17,097	23,955	10,773	12,200
ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	3,808	3,057,273	3,772	3,057,237

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

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

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2560 และ 2559 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมมีจำนวนเงินประมาณ 2.86 ล้านบาท และ 2.72 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะส่วนของบริษัท มีจำนวนเงินประมาณ 2.06 ล้านบาท และ 2.01 ล้านบาท ตามลำดับ)

27. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 คำนวณจากขาดทุนสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละงวด โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก แสดงการคำนวณดังนี้

	(หน่วย: พันหุ้น)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(164,706)	(3,744,509)	(256,607)	(3,936,605)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกต้นปี	12,674,684	12,673,972	12,674,684	12,673,972
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายและ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นในระหว่างปี	32,695,945	406	32,695,945	406
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	45,370,629	12,674,378	45,370,629	12,674,378
ขาดทุนต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาทต่อหุ้น)	(0.0036)	(0.2954)	(0.0056)	(0.3106)
มูลค่าหุ้น(บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	0.50

ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด

บริษัทไม่ได้คำนวณขาดทุนต่อหุ้นปรับลดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ทั้งนี้เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญมีราคาต่ำกว่าราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ

28. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมได้รวม เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิคนัดชำระหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และดอกเบี้ยค้างจ่าย นโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกและการวัดมูลค่าของรายการเหล่านี้ได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุ 5

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับ ภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอควี เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	2560						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	805,287	23,383	828,670	0.375-5.5
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	1,135,500	290,509	1,426,009	1.50-5.5
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	94,765	94,765	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	38,049	38,049	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	89,206	-	89,206	1-1.5
รวม	-	-	-	2,029,993	446,706	2,476,699	
หนี้สินทางการเงิน							

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	130,330	130,330	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	26,310	26,310	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	78,656	78,656	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,013	-	1,013	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิคนัด	-	-	-	62,197	-	62,197	7.25
ชำระ							
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	2,615	1,477	-	-	-	4,092	3.8-6.67
รวม	2,615	1,477	-	63,210	235,296	302,598	

(หน่วย: พันบาท)

2559						
งบการเงินรวม						
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
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	83,184	83,184	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	66,906	66,906	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	95,467	-	95,467	0.875 - 2.50
รวม	-	-	-	209,183	358,500	567,683	

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	141,362	141,362	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	20,060	20,060	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	82,772	82,772	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	992	-	992	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไข							
ผิคนัดชำระ	-	-	-	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	244,194	438,813	

(หน่วย:พันบาท)

	2560						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 -5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	505,818	10,970	516,788	0.375-5.5
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	1,115,500	1,115,500	5.5
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	455,361	455,361	
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	29,115	29,115	
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	644,156	644,156	
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	51,012	-	51,012	1-1.15
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	2,550,755	-	2,550,755	6.25
รวม	-	-	-	3,107,585	2,255,102	5,362,687	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	192,382	192,382	
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	1,908	1,908	
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	24,668	24,668	
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,013	-	1,013	3.00
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระ	-	-	-	-	-	-	4.20
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	776	-	-	-	-	776	
รวม	776	-	-	1,013	218,958	220,747	

(หน่วย:พันบาท)

	2559						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตรา 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	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	413,995	413,995	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	29,362	29,362	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย –							
สุทธิ	-	-	-	-	504,763	504,763	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัด							
ในการใช้	-	-	-	57,273	-	57,273	1.1 - 2.50
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย – สุทธิ	-	-	-	2,445,519	-	2,445,519	6.75
รวม	-	-	-	2,509,109	1,142,446	3,651,555	

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียน							
อื่น	-	-	-	-	179,440	179,440	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	1,868	1,868	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	28,547	28,547	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	992	-	992	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไข							
ผิณฑชำระ	-	-	-	26,718	-	26,718	6.25 -6.525
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน					-		
	997	776	-	-		1,773	4.20
รวม	997	776	-	27,710	209,855	239,338	

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขค้ำประกันหนี้สินนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

คณะกรรมการบริษัทสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ในปี 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ตัดบัญชี	รวม
รายได้จากการขายและบริการ	335,788	203,120	83,504	17,540	-	639,952
ต้นทุนขายและบริการ	(289,354)	(145,182)	(105,917)	(10,886)	10,327	(541,012)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	46,434	57,938	(22,413)	6,654	10,327	98,940
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						9,697
ดอกเบี้ยรับ						46,815
รายได้อื่น						69,330
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						224,782
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(49,972)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(310,489)
หนี้สงสัยจะสูญ						(600)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(3,808)
ต้นทุนทางการเงิน						(16,951)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้						(157,038)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						(7,668)
ขาดทุนสำหรับปี						(164,706)
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: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)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(3,057,273)

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ตัดบัญชี	รวม
ต้นทุนทางการเงิน						(410)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้						(3,748,119)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						3,610
ขาดทุนสำหรับปี						(3,744,509)
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้	รวม
สินทรัพย์	8,750,719	2,191,754	827,523	150,958	197,165	12,118,119
รายการตัดบัญชี						(5,180,953)
รวม						6,937,166
หนี้สิน	5,695,835	2,286,117	1,578,390	212,463	676,195	10,449,000
รายการตัดบัญชี						(7,104,160)
รวม						3,344,840
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	16,990	15,794	37,150	7,734	699	78,367
รายการปรับมูลค่ายุติธรรม						-
รวม						78,367

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้	รวม
สินทรัพย์	7,120,913	1,800,776	855,044	159,365	181,345	10,117,443
รายการตัดบัญชี						(4,780,310)
รวม						5,337,133
หนี้สิน	7,252,413	1,873,851	1,390,235	217,465	629,360	11,363,324

รายการตัดบัญชี						(6,218,218)
รวม						5,145,106
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,818	9,828	25,256	7,657	633	57,192
รายการปรับมูลค่ายุติธรรม						-
รวม						57,192

30. อื่น ๆ

1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 89.11 ล้านบาท และ 95.79 ล้านบาท ตามลำดับ (ส่วนของบริษัท 47.62 ล้านบาท และ 54.14 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางการเงินทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท

2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.38 ล้านบาท และ 34.50 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

2.2) ภาระผูกพัน

2.2.1) กลุ่มบริษัทเอควิเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้ายคงเหลือส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

2.2.2) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยทางตรงที่ได้รับจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยบริษัท

2.2.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 674.84 ล้านบาท และ 994.39 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 163.12 ล้านบาท และ 174.95 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 510.98 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 163.85 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 637.68 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 356.71 ล้านบาท)

บาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 26.79 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 136.33 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 31.12 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 143.83 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 1,588.13 ล้านบาท และ 2,353.90 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 451.95 ล้านบาท และ 525.87 ล้านบาท ตามลำดับ

2.2.4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 26 ปี 8 เดือนถึง 30 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	4,126	4,056
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	17,421	16,868
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	88,200	92,878
รวม	109,747	113,802

2.2.5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุสัญญา 30 ปี จำนวน 15.66 ล้านบาท และ 16.14 ล้านบาท ตามลำดับ

2.2.6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน อายุสัญญา 4 ปี 6 เดือน 19 วัน จำนวน 10.01 ล้านบาท และอายุสัญญา 5 ปี 6 เดือน 19 วัน จำนวน 12.21 ล้านบาท ตามลำดับ

31. เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก

ในปี 2559 บริษัทย่อยได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอกจำนวนเงิน 30 ล้านบาท เนื่องจากสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.) มีหนังสือให้บริษัทย่อยดังกล่าวชี้แจงธุรกรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ถูกอายัด ซึ่งผู้กู้ใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยนั้น

32. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง และรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เท่ากับ 0.93 เท่า และ 26.79 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 0.92 เท่า และ 20.25 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

33. การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินแทน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท)			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนระยะสั้น				
- หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด	310.51	-	-	310.51
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	141.05	141.05
รวม	310.51	-	141.05	451.56

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: พันบาท)			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนระยะสั้น				
- หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	282.02	282.02
รวม	-	-	282.02	282.02

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 1 และ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณา รายได้ (Income Approach) และข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิด ลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล อัตราการ เข้าพักหรืออัตราการเช่า อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของรายได้ เป็นต้น

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

34. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับงวดปี 2559 บริษัทได้จัดประเภทบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศ ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 เรื่องการกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินพ.ศ. 2559

35. การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561



A Q E S T A T E