



รายงานประจำปี 2561

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**”



AQ WELLE

ASOKE - RAMA 9

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

Blue Printing Your Empire on Rama 9

Blueprinting
Your Future

AQ ESTATE

1636



AQ ARBOR



ISU	1.xx 1.59 au.
-----	-----------------------------

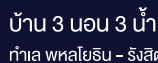


ISU ~~3.xx~~
2.99 au.



ISU ~~10.xx~~
9.29 au

AQ WELLE



ISU ~~4.xx~~
3.99 au.

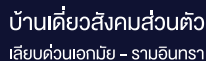


ISU ~~4.xx~~
4.4 au.



ISU 34
32 au.

AQ ALIX
RESIDENCE | SOONVIJAY



ISU ~~23~~
17 au.



ISU ~~4.xx~~
3.99 au



ISU ~~13.99~~
12.00 au

☎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 บนหาดฉาง ห่างจากสนามบินเพียง 10 นาที ห้องพักที่สะดวกสบายตอบสนองการพักผ่อนทุกรูปแบบ ตกแต่งสไตล์ Mediterranean พร้อมห้องอาหารอิตาลีชื่อดัง MARZANO PIZZERIA ที่ยกเอาฟิชซ่าจากอิตาลีมาอบฟิชซ่าถึงริมหาด นอกจากการเดินทางที่สะดวกแล้ว ยังเพลิดเพลินกับการช้อปปิ้งได้อย่างเต็มที่ เพราะห่างจากห้างสรรพสินค้า Central Festival เพียงไม่กี่ก้าวจากห้องพัก

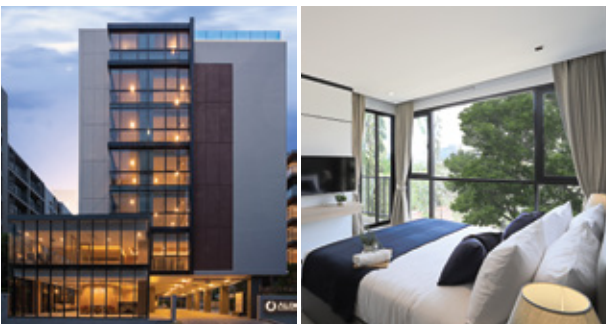


FLORA CREEK
CHIANG MAI

โทร.052 001 400

www.floracreekchiangmai.com

โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ด้วยคอนเซ็ปต์ Coloured by Seasons ที่นำความงดงามของเขตสีตามฤดูกาลจากสวนดอกไม้บนนาพรหมมาใช้เป็นแนวคิดหลักในการสร้างสรรค์บรรยากาศ ทุกองค์ประกอบจะเปลี่ยนไปตามฤดูกาล เพื่อให้แขกของเราได้สัมผัสประสบการณ์ที่น่าจดจำในสไตล์ร่วมสมัยแบบยุโรป ประกอบด้วย ห้องพักแบบ Superior Garden View, Deluxe Plantation, Deluxe Horizon และ Pool Villa รวม 70 ห้อง ด้วยการออกแบบสไตล์ Modern Rustic แทรกอยู่ในการออกแบบทุกรายละเอียด ทำให้รู้สึกอบอุ่น โรแมนติก เก๋แบบธรรมชาติ



โทร.02 318 3767-9

www.alixbangkokhotel.com

Alix Bangkok Hotel โรงแรมที่ออกแบบและจัดการพื้นที่ใช้สอยภายในห้องโดยคำนึงถึงความสะดวกสบาย แต่ถูกค่าเป็นปัจจัยหลักภายใต้คอนเซ็ปต์ COZY RETREAT HOTEL นำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกอันทันสมัยและการบริการที่ครบวงจร ที่รวมความสะดวกสบายภายในห้องพักที่ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน ตั้งอยู่ในทำเลที่ตอบโจทย์บุคลากรและผู้ใช้บริการทางการแพทย์ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยอยู่ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพเพียง 200 เมตร

สารบัญ

	หน้า
สารจากคณะกรรมการบริษัท	2
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	3-30
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	30-37
3. ปัจจัยความเสี่ยง	38-41
4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	41-46
5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	46-49
6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล	49
7. โครงสร้างการจัดการ	49-56
8. การกำกับดูแลกิจการ	57-66
9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	67-73
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	73-77
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	77-82
12. รายการระหว่างกัน	82-84
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	84-92
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	93-148
15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	149-151
16. รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	152
17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	153-162
18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	163-248

สารจากคณะกรรมการบริษัท

เรียน ผู้ถือหุ้น

ปี 2561 เป็นช่วงเวลาต่อเนื่องของบริษัทที่ต้องแก้ไขปัญหาระยะยาวเรื่องคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คณะกรรมการบริษัททุกท่านได้ทุ่มเทความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหา โดยพยายามเจรจากับธนาคารเพื่อหาทางออกในเรื่องการบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัท จนประสบความสำเร็จ โดยทุกฝ่ายให้ความร่วมมือและโดยเฉพาะผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ทำให้บริษัทนำเงินเพิ่มทุนบางส่วนไปชำระหนี้ให้ธนาคารมีผลให้ธนาคารชะลอการยึดทรัพย์สินของบริษัท และเงินเพิ่มทุนบางส่วนได้นำไปลงทุนในโครงการของบริษัทด้วยความระมัดระวัง เนื่องจากบริษัทยังมีภาระหนี้บางส่วนซึ่งต้องนำทรัพย์สินหลักประกันออกขายทอดตลาด ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันมีการเปิดการขายทอดตลาด 3 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 2 มีผู้คัดค้านการขายทำให้ในวันที่ประกาศขายทรัพย์สินครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 2 ต้องยุติ และครั้งที่ 3 ประกาศขายทอดตลาดนัดที่ 1 ในเดือนตุลาคม 2561 มีผู้ประเมินซื้อสำเร็จ ภายหลังการขายทอดตลาดนัดที่ 1 มีผู้คัดค้านการขายทอดตลาดจึงทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถชำระราคาได้ครบถ้วนส่งผลให้การส่งมอบที่ดินยังไม่แล้วเสร็จ ทั้งนี้เมื่อมีการมีการส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้วธนาคารได้รับเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินเรียบร้อยแล้วคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองยุติ บริษัทก็สามารถดำเนินธุรกิจได้เต็มศักยภาพจากเงินเพิ่มทุนคงเหลือเพื่อทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทเติบโตและมีผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต

คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่านที่ร่วมกันแก้ไขปัญหา ทำให้บริษัทสามารถผ่านพ้นอุปสรรคต่างๆ ไปได้ด้วยดี



นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ความเป็นมา

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

เมื่อเดือนมกราคม 2527 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท กฤษฎาตามหานคร จำกัด”

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

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

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

ปัจจุบันบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาท ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 42,662,405,722.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 85,324,811,444 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 ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 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 ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม

2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้การบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ นัดที่ 1 วันที่ 6 มิถุนายน 2561 นัดที่ 2 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 นัดที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และนัดที่ 4 วันที่ 8 สิงหาคม 2561 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรก ราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการเปิดเผยตามประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ เว้นแต่ที่ดินที่ติดข้อพิพาทบางแปลง ให้การบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ นัดที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 นัดที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 และนัดที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 และ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลารอเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้นำเงินไปชำระกรมบังคับคดีจำนวน 3,819 ล้านบาท ตามทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดในคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ส่วนทรัพย์สินที่เหลือในคดีแพ่งหมายเลขแดง 4007/2552 และคดีศาลล้มละลายกลางหมายเลขแดง ล.1249/2555 อยู่ระหว่างผู้ร้องยื่นคัดค้าน จำนวน 3 คดี

คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานได้ส่งเพิกถอนคำสั่งแล้วผู้ร้องจึงได้มาร้องต่อศาลเพื่อเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยคดีผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้น เป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้ว ได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จ และนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562

คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้การบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลได้มีคำสั่งรับทนายความของบริษัทเป็นทนายผู้มีส่วนได้เสีย และให้เรียกว่าบริษัทว่าผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562

(ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด็นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของ โกลเด็นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนโกลเด็น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการกู้ยืม โนโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด็นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ก่อไรท์ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตามหากก่าไรท์ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด็นให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย้อยยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาทภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย้อยยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของ

โกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นรายที่เป็นโจทก์ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (จำกัด) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ (4) เพิกถอนมติคณะกรรมการของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำกัด) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“บริษัท โกลเด็น”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อบริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด็นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด็นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯ แต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทฯ ที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย สืบเนื่องจากนัดในวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องโดยศาลมีคำสั่งอนุญาตและให้โจทก์ถอนฟ้องได้และให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2561 ตามคดีดำ พ.240/2561 เรื่องขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งปันผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทกับบริษัท โปรเกรสฯ บริษัทต่อสู้ว่าจำเลยทั้ง 3 ฝ่าย ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาฯ สัญญามีเงื่อนไข ดังกล่าวชัดเจนของหน้าที่ของแต่ละฝ่าย นัดสืบพยานในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 ความเห็นเบื้องต้นเห็นว่าคดีนี้บริษัทไม่ได้เป็นผู้ทำผิดสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ และในสัญญาฯดังกล่าวก็ระบุ

หน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยได้สืบพยานเสร็จสิ้นแล้ว ศาลได้กำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 เวลา 10.00 น.

- (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 ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน

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

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

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขคดีที่ ธ.268/2549 ตามตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด

(มหาชน) ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480 บาท ให้ธนาคารภายในเดือนมิถุนายน 2560 ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตามกฎหมายทุกคดีต่อไป

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

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญดังนี้

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 วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วน of คดีแพ่ง 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 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 หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์จำนวนออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคดีแพ่งคดีนี้เป็นคดีที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฟ้องบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เป็นจำเลย ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคลไม่ได้เกี่ยวข้องกัน บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค ได้ยื่นอุทธรณ์แล้วในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23 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 2561 ดังนี้

		(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา		10,004.47
บวก	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.21
	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
	ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
	ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
หัก	มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
	ชำระค่าเสียหายจากการชดใช้	(1,635.74)
	ประมาณการค่าเสียหาย - สุทธิ	3,056.95

* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคา ณ วันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปพร้า จำกัด ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีราคาประเมินจำนวน 11,600 ล้านบาท และมีมูลค่าบังคับขายสุทธิจำนวน 5,800 ล้านบาท (ในงบการเงินปี 2558 ราคาประเมิน

ที่ดินหลักประกันและมูลค่าบังคับขายสุทธิ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 จำนวนเงิน 12,749 ล้านบาท และ 8,924 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าว ให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อบริษัทและผลการเจรจาใกล้เคียงกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้ ในขณะที่อยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น

1.3 เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

วิสัยทัศน์

AQ Estate ไม่ได้มุ่งมั่นเพียงแค่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือสร้างอาคาร เรามุ่งมั่นวางแผนอนาคตให้แก่คุณ เราเชื่อในแนวคิดของการออกแบบที่ใช้งานได้ดีและจะไม่มีวันล้าสมัย เพราะเป้าหมายของเราคือสร้างสิ่งที่ยั่งยืนผ่านกาลเวลา เพื่อให้ลูกค้าของเราได้รับผลตอบแทนที่สูงที่สุดจากการลงทุน

พันธกิจ

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

1.4 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1.4.1 การเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้นและการออกหลักทรัพย์

ปี 2558

- ☐ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติดังนี้
 - ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 8,160.22 ล้านบาท (16,320.44 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) เป็น 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท)

- ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจำนวน 3,549.63 ล้านบาท จากเดิม 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน 11,659.18 ล้านบาท (23,318.36 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 7,099.26 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท
- ค) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้
- ☐ จัดสรรแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
 - ☐ จัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 99.26 ล้านหุ้นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (AQ-W2 จำนวน 25.77 ล้านหุ้น และ AQ-W3 จำนวน 73.48 ล้านหุ้น)
 - ☐ จัดสรรจำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท 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) 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 บริษัทจะใช้ราคาที่ประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้แจ้งบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี 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 อีกครั้งหนึ่ง โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัดส่วนในการจัดสรร ราคาเสนอขาย วันจองซื้อ วันกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน(Record date) เป็นต้น ทั้งนี้ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าอีกครั้ง อนึ่ง ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนั้นจะเป็นราคาที่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด 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 ให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ 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) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 (2) ของประกาศที่ ทจ. 72/2558 ได้ เนื่องจากไม่มีนักลงทุนสถาบันสนใจที่จะต้องการซื้อหุ้นออกใหม่ของบริษัทฯ ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งได้ประเมินจากงบการเงินฉบับล่าสุดวันที่ 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 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่สนง.กสท. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังนั้น บริษัทจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนี้ทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสถานะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากงบการเงิน 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 ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("กสท.") ให้ความเห็นชอบ แทนราคาตาม (1) และ (2) ข้างต้น ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 วรรคสอง ของประกาศที่ ทจ. 72/2558

ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดราคา 0.05 บาทต่อหุ้นเมื่อเทียบกับราคายุติธรรม 0.04 บาท จึงไม่ถือได้ว่าเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน 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 กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการในการจัดจำหน่ายหุ้นที่เสนอขายนักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Book Building) ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานกสท. 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 ไม่สามารถหาได้เนื่องจากหุ้นของบริษัทไม่มีการซื้อขาย (SP) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันหุ้นบริษัทไม่ได้ทำการซื้อขาย บริษัทจึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบัน วันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ใช้งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคาที่ 0.04 บาท ทางคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินหลังสุด

- (2) บริษัทฯ มีความจำเป็นในการใช้เงิน บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำรองไว้เพื่อให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และดำเนินธุรกิจในอนาคต 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) บริษัทฯจะนำไปเจรจากับธนาคารกรุงไทยเพื่อชำระค่าความเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีน้การการเมือง

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 บายพาสน์	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 จำกัดในวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ราคาที่ 0.04 บาท โดยใช้ข้อมูลงบการเงินฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ให้นักลงทุนทราบแล้ว

(5) เงื่อนไขหรือข้อตกลงอื่นใดที่สำคัญกับผู้ลงทุน โดยบริษัทฯขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีการตกลงเงื่อนไขอื่นใด

(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 62.61 ล้านบาท

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

ปี 2561

- ☐ ใบสำคัญแสดงสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (AQ-W4) มีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 48 ราย จำนวน 10,127,909 หน่วย จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 42,646,721,758 หน่วย หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 10,127,909 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 42,646,721,758 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

รายการเคลื่อนไหวทุนเรือนหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของทุนเรือนหุ้นมีดังนี้

	มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจ 2561	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	294,012,025	147,006,013
เพิ่มทุนจดทะเบียน		-	-
ลดทุนจดทะเบียน		-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	294,012,025	147,006,013
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	85,314,683	42,657,341
เพิ่มทุนจดทะเบียน	0.50	10,128	5,064
ลดทุนจดทะเบียน		-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	85,324,811	42,662,405

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 มีมติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัด รวมเป็นจำนวนหุ้น 72,640 ล้านหุ้น ภายหลังการจด

ทะเบียนทุนชำระแล้วในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดแล้ว โครงสร้างผู้ถือหุ้น 10 อันดับของบริษัทฯ มี ดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับ	จำนวนหุ้นก่อนการเพิ่มทุน	ร้อยละ	จำนวนหุ้นหลังการเพิ่มทุน	ร้อยละ
1	Zico Allshores Trust(S) Pte,Ltd.	-	-	17,000,000,000	19.92%
2	CGS-CIMB SECURITIES (SINGAPORE)PTE., LTD.	-	-	5,100,000,000	5.98%
3	นางจิรฐา วัฒนเวคิน	-	-	3,900,000,000	4.57%
4	นายบวร รุ่งเรืองนวัฒน์	-	-	3,582,000,000	4.20%
5	นายชนน วังตาล	-	-	3,315,000,000	3.89%
6	นายวิทยา จักรเพ็ชร	-	-	3,100,000,000	3.63%
7	นางพิเชษฐ เพิ่มทรัพย์หิรัญ	-	-	2,670,000,000	3.13%
8	นางสาวฐานุตรา สือวีระชัย	-	-	2,226,622,600	2.61%
9	นางสาวศกลกษณ์ เศษระพานิช	-	-	2,060,000,000	2.41%
10	นายสุสิทธิ์ทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	-	-	2,000,000,000	2.34%

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 ที่ไม่สามารถเผยแพร่ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนได้เพราะต้องรักษาความลับดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทที่ได้รับอนุญาตในสิงคโปร์ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติเกี่ยวกับการรักษาความลับมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด (บทที่ 336) (Original Enactment: Act 11 of 2005) ฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2549 (วันที่ 31กรกฎาคม พ.ศ. 2549) ห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ "บุคคลที่ได้รับความคุ้มครอง"

(ซึ่งรวมถึงผู้รับประโยชน์ภายใต้ความไว้วางใจ) โดยบริษัทที่ได้รับใบอนุญาต (หรือเจ้าหน้าที่ของบริษัท) ที่ได้รับอนุญาตให้แก่บุคคลอื่นเว้นแต่ได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติ

- 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

ปี 2561

-ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น-

1.4.3 การพัฒนาที่สำคัญ

ปี 2561

7 มีนาคม 2561 ตามคำ พิจารณาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ว่าการเมืองที่บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ต้องร่วมรับผิดชอบค่า ความเสียหายที่ได้ทราบแล้วนั้น คดีถึงที่สุด โจทก์คือ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ได้ยึดทรัพย์ที่เป็นหลักประกันและ ประกาศขายทรัพย์สินทอดตลาด ครั้งที่ 1 วันที่ 27 ธันวาคม 2560 ครั้งที่ 2 วันที่ 17 มกราคม 2561 ครั้งที่ 3 วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 และครั้งที่ 4 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 นั้น ปรากฏว่าเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 นายวิโรจน์นวลแข ในฐานะผู้ร้อง ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการขายทอดตลาด ที่ดินทั้ง 215 แปลง เนื่องด้วยการประกาศขาย ที่ดินไม่พร้อมกัน ทำให้เกิดการกำหนดราคาไม่เหมาะสม และ วันที่ 25 ธันวาคม 2560 ส่ง หมายให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด โดยศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่ง ทาง การเมืองจึงมีคำสั่งให้นัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 ทั้งนี้วันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ได้ยกเลิก คำสั่ง ที่ให้จัดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัด วันที่ 8 มีนาคม 2561

- 5 มิถุนายน 2561 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีประกาศขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 โดยกำหนดการขายทอดตลาด 4 นัด ดังนี้ 1. นัดแรก วันที่ 6 มิถุนายน 2561 2. นัดที่สอง วันที่ 27 มิถุนายน 2561 3. นัดที่สาม วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 4. นัดที่สี่ วันที่ 8 สิงหาคม 2561 ต่อมา นางสาวเจริญ อยู่คงธรรม ยื่นคำร้องต่อศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ อม.ข 1/2561 ฟ้องวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมใน โฉนดที่ 610 เลขที่ 79 (เดิม 58) หน้าสำรวจ 276 ตำบลบ้านระกาศ (ระกาศ) อำเภอบางปะอิน จังหวัด สมุทรปราการ เพื่อขอให้ปล่อยอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของผู้ร้อง โดยต้องการให้แบ่งแยก โฉนดส่วนของผู้ร้องออกก่อนการขายทอดตลาดและได้แย้งที่ดินที่ยึดไว้้นั้นว่าเป็นการยึดเกิน โดยยึดที่ดินในส่วน ของผู้ร้องไปด้วยมีพื้นที่ 60 ตารางวา และเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ศาลฎีกามีคำสั่งรับคำร้องและให้คง การบังคับคดีไว้ก่อนจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นโดยมีกำหนดนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 11 กันยายน 2561 ซึ่งบริษัท โกลด์เด้น เทคโนโลยี อินดัสเทียล พาร์ค จำกัด ได้รับสำเนาคำร้องดังกล่าวเมื่อ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ทั้งนี้จากการตรวจสอบที่สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ มีคำสั่งงดการขายทรัพย์สินเฉพาะในวันที่ 6 มิถุนายน 2561 เนื่องจาก นางสาวเจริญ อยู่คงธรรม ได้ยื่นคำร้องต่อ ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.122/2561 วันที่ฟ้อง 28 พฤษภาคม 2561 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดที่ 610 เลขที่ 79 (เดิม58) หน้าสำรวจ 276 ตำบลบ้านระกาศ (ระกาศ) อำเภอบางปะอิน จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อขอให้ปล่อยอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของผู้ร้อง โดยต้องการให้แบ่งแยก หน้าที 2/2 โฉนดส่วนของผู้ร้องก่อนการขายทอดตลาดและได้แย้งเนื้อที่ดินที่ยึดไว้้นั้นว่าเป็นการยึดเกิน คือยึดที่ดินของผู้ ร้องไป ด้วยมีจำนวน 60 ตารางวา โดยศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้งดการขายทรัพย์สินเฉพาะในวันที่ 6 มิถุนายน 2561 และนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 มิถุนายน 2561
- 31 กรกฎาคม 2561 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรง ตำแหน่งทางการเมือง ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงาน กระบวนพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้เว้นแต่ ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 610 ตำบลบ้านระกาศ อำเภอบางปะอิน จังหวัดสมุทรปราการ ให้งดการบังคับคดีไว้
- 18 กันยายน 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้เว้นแต่ ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 610 ตำบลบ้าน ระกาศ อำเภอบางปะอิน จังหวัดสมุทรปราการ

ให้จัดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น และใน วันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ นัดที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 นัดที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561

17 ตุลาคม 2561 วันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ นัดที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 นัดที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 โดยในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท

ความคืบหน้าการฝากตัวแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม

ตามที่บริษัทได้เพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2560 เป็นเงินจำนวน 3,632 ล้านบาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนไปชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองให้แก่ธนาคารกรุงไทย (KTB) โดยได้ชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว 1,636 ล้านบาท คงเหลือเงินเพิ่มทุนอีก 1,996 ล้านบาท และในช่วงเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการลงทุนในตั๋วแลกเงิน (B/E) 1,600 ล้านบาท และมอบอำนาจคณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ที่มีฐานะการเงินที่ดีและมั่นคงภายในวงเงินคราวละไม่เกิน 500 ล้านบาท และให้สามารถต่อ B/E ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว คณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีแหล่งเงินทุนในการคืนชดเชยและมีความเสี่ยงน้อย โดยจะพิจารณาขยายระยะเวลาในแต่ละครั้งอยู่ในช่วง 15-30 วัน เพื่อให้บริษัทสามารถได้ถอนนำเงินมาใช้ชำระหนี้ได้ทันเวลา ทั้งนี้ บริษัทได้นำเงินไปลงทุนใน B/E ของ 5 บริษัท เมื่อครบกำหนดมีการขยายระยะเวลาลงทุนใน B/E มาโดยตลอด

วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ครบกำหนดการลงทุนใน B/E ของบริษัท กรุงไทย แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ไทย ฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริษัทมีมติเปลี่ยนแปลงการลงทุนใน B/E เป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทดังกล่าวแทนรวม 719 ล้านบาท โดยครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ประกอบกับ B/E ของบริษัท เฟลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โซลิ่งส์ พีทีอี แอลทีดี จำกัด จำนวน 1,143 ล้านบาท ครบกำหนดชำระคืนเงินแล้ว 115 ล้านบาท และอีก 1,028 ล้านบาท ครบกำหนดชำระคืนเดือนสิงหาคมและเดือนกันยายน 2561

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแหล่งเงินที่บริษัทนำไปลงทุนใน B/E และให้กู้ยืมแก่บริษัทข้างต้นมาจากเงินเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นเงินสำรองไว้เพื่อชำระหนี้ส่วนต่างจากการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันกับ KTB โดยมีกำหนดขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวนัดถัดไปวันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และวันที่ 8 สิงหาคม 2561 หากบริษัทมีภาระต้องชำระหนี้ส่วนต่างจากการขายที่ดินข้างต้นให้กับ KTB อาจทำให้บริษัทมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ

พอที่จะชำระหนี้ให้แก่ KTB ประกอบกับรายการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลอื่น คิดเป็นร้อยละ 20 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญและมีใช้การประกอบธุรกิจปกติของบริษัท

เงินให้กู้ยืมแก่กรุงเทพ แลนด์ และ ไทยฟิลาเท็กซ์ จำนวน 719 ล้านบาท

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการเปลี่ยนรูปแบบการลงทุนในตัวแลกเงินเป็นสัญญาเงินกู้ที่มีเงื่อนไขเหมือนตัวแลกเงินเดิม และเหตุผลที่ยังให้ทั้ง 2 บริษัทกู้ยืมเงินเนื่องจากบริษัทยังไม่มี ความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าวหลังจากงดการขายทอดตลาดวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ปัจจุบันยังไม่ได้กำหนดวันขายครั้งต่อไป รวมทั้งพิจารณาแล้วเห็นว่าทั้ง 2 บริษัท มีศักยภาพในการชำระหนี้คืน จึงเห็นว่าการให้กู้ดังกล่าว มีความเหมาะสม

โดยในส่วนการชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาพนักงานการเมืองให้กับ KTB นั้น เนื่องจากการชำระค่าเสียหายดังกล่าวยังมีขั้นตอนการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ อยู่ ซึ่งราคาที่ติดดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้านบาท เนื่องด้วยราคาที่กำหนดโดยกรมบังคับคดีกำหนดราคาขาย 8,850 ล้านบาท บริษัทฯยังเชื่อมั่นว่าราคาที่ขายต้องสูงกว่าที่กรมบังคับคดีตั้งขาย

สำหรับงบการเงิน ปี 2559 บริษัทได้ตั้งสำรองภาระหนี้สินกับธนาคารกรุงไทย โดยใช้ราคาประเมินของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ประเมิน ณ เดือน พฤษภาคม 2560 เท่ากับ 11,600 ล้านบาท ราคาบังคับขายที่ 5,800 ล้านบาทซึ่งในปีนั้นบริษัทฯได้เปิดให้ผู้เสนอราคาซื้อที่ดินส่งซองประมูลมาที่บริษัทฯซึ่งราคาที่ผู้เสนอซื้อ 3-4 รายส่งมาราคาต่ำกว่าราคาบังคับขาย ทางบริษัทฯจึงเห็นสมควรใช้ราคาบังคับขายเป็นฐานในการตั้งสำรองโดยหากราคาที่ขายที่ดินได้ต่ำกว่า 8,368.73 ล้านบาท บริษัทจะยังสามารถชำระค่าเสียหายให้กับ KTB ได้ เพราะยังมีสภาพคล่องจากเงินลงทุนส่วนอื่นที่เหลือ (กองทุนตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร จำนวน 321 ล้านบาทและทรัพย์สินโครงการจำนวน 1,607 ล้านบาท) อีกทั้งยังสามารถเรียกให้ บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีวิลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) ชำระคืนหนี้ดังกล่าวก่อนกำหนดได้โดยการแจ้งล่วงหน้า 30 วัน

อีกทั้งคณะกรรมการได้พิจารณาสถานะการเงินของ บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีวิลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด(มหาชน) แล้ว เห็นว่ายังมีเครดิตที่ยังรับได้และเชื่อว่า บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีวิลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด(มหาชน) มีความสามารถชำระคืนหนี้ในส่วนนี้ได้ตามสัญญา

อีกทั้งในเชิงกฎหมายนั้น การเปลี่ยนรูปจากการรับซื้อตัวแลกเงินเป็นการให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่ได้ทำให้สถานะของบริษัทและบริษัทย่อยเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม สำหรับการวางหลักประกันและการค้ำประกัน สิทธิการเรียกเงินให้กู้ก่อนกำหนด การบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การวางหลักประกันและค้ำประกัน

บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีวิลอปเม้นท์ จำกัด(กรุงไทยแลนด์) : ไม่มี

บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด(มหาชน) : ไม่มี

สิทธิการเรียกเงินให้กู้ก่อนกำหนด

บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด(กรุงไทยแลนด์) สัญญาเงินกู้ระบุบริษัท เอความีสิทธิเรียกชำระ
เงินก่อนครบกำหนด โดยบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน

บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด(มหาชน) สัญญาเงินกู้ระบุบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด มีสิทธิเรียกชำระ
เงินก่อนครบกำหนด โดยบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทในกรณีที่อาจเกิดจากไม่ได้รับชำระหนี้คืน

นโยบายบริษัทได้สอบถามทั้งสองบริษัทอยู่เสมอๆ และเพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯเจรจาขอ
หลักประกันเงินกู้เพิ่มเติมเช่น สินทรัพย์ หรือการรับประกันสิทธิรับชำระหนี้เพิ่มเติม

การลงทุนใน B/E ของเพเลนเน็ต จำนวน 1,143 ล้านบาท

ในส่วนของตัวแลกเงินของ เพเลนเน็ต (PEH) จำนวน 2 ฉบับ ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 เมษายน
2561 จำนวน 30.5 ล้านบาท และในวันที่ 29 พฤษภาคม 2561 จำนวน 74.7 ล้านบาท ซึ่งทาง PEH ได้แสดงความ
ประสงค์ที่จะขอต่อตัวแลกเงินทั้งสองฉบับดังกล่าวออกไปอีก 6 เดือนนั้น ในการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่
2/2561 วันที่ 24 เมษายน 2561 คณะกรรมการบริหาร (ตามที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท) ได้
พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทยังไม่มี ความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าว โดยในส่วนการชำระค่าเสียหายตาม
คำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญานักการเมืองให้กับ KTB นั้น เนื่องจากการชำระค่าเสียหายดังกล่าวยังมี
ขั้นตอนการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ อยู่ ซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่
เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้านบาท โดยหากราคาที่ขายที่ดินได้ต่ำกว่า 8,368.73 ล้านบาท บริษัทฯ ยังมีสภาพ
คล่องจากเงินลงทุนส่วนอื่นที่ทยอยครบกำหนดเพื่อชำระส่วนต่างค่าเสียหายดังกล่าว (ถ้ามี) ได้ อีกทั้ง
คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาสถานะการเงินของ PEH แล้วเห็นว่ายังมีเครดิตที่ยังรับได้และเชื่อว่า PEH มี
ความสามารถชำระคืนตัวแลกเงินที่ต่อออกไปนี้ได้ถ้าเรียกคืน

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทยังไม่มี ความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าว โดยในส่วน
การชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญานักการเมืองให้กับ KTB นั้น เนื่องจากการชำระ
ค่าเสียหายดังกล่าวยังมีขั้นตอนการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ อยู่ ซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่า
เกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้าน บาท โดยหากราคาที่ขายที่ดินได้ต่ำกว่า 8,368.73 ล้านบาท
บริษัทฯ ยังมีสภาพคล่องจากเงินลงทุนส่วนอื่นที่ทยอยครบกำหนดเพื่อชำระส่วนต่างค่าเสียหายดังกล่าว (ถ้ามี) ได้
 อีกทั้ง ตามที่คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาสถานะการเงินของ PEH แล้วเห็นว่ายังมีเครดิตที่ยังรับได้และเชื่อว่า
PEH มีความสามารถชำระคืนตัวแลกเงินที่ต่อออกไปนี้ได้ถ้าเรียกคืน จึงมีมติอนุมัติต่อตัวแลกเงินฉบับดังกล่าว
ดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดออกไปได้ไม่เกินวันที่ 28 ธันวาคม 2561 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี

คณะกรรมการจะพิจารณาถึงความคืบหน้าของการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ ซึ่งมีกำหนดขาย
ทอดตลาดในวันที่ 8 สิงหาคม 2561(งดการขายทอดตลาดและในปัจจุบันยังไม่ทราบกำหนดวันขายทอดตลาด
ใหม่) ซึ่งปัจจุบันราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้าน
บาท ว่าบริษัทยังมีภาระที่ต้องชำระค่าเสียหายส่วนต่างให้กับธนาคารกรุงไทยหรือไม่ และในจำนวนเท่าไร โดยถ้า

หากพิจารณาเรื่องภาระการชำระค่าเสียหายดังกล่าวและการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทอื่นๆ แล้ว บริษัทมีสภาพคล่องส่วนเกินเหลืออยู่ บริษัทอาจพิจารณาลงทุนระยะสั้นต่อไป โดยอาจพิจารณาลงทุนในต่อในบริษัทที่ได้ลงทุนอยู่แล้ว หรืออาจปรับเปลี่ยนการลงทุนในรูปแบบอื่นขึ้นกับความเหมาะสมในช่วงนั้น ๆ ซึ่งคณะกรรมการจะได้ทำการวิเคราะห์และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการวันที่ 19 กรกฎาคม 2561 ที่ผ่านมา ที่ประชุมคณะกรรมการได้ให้นโยบายกับฝ่ายจัดการในการเพื่อป้องกันความเสี่ยงเพิ่มเติม ทั้งในการติดตามสถานะการดำเนินงานของบริษัทที่ลงทุนและให้กู้ยืมระยะสั้นอย่างใกล้ชิด รวมทั้งให้หาแนวทางในการเจรจาขอหลักประกัน และ/หรือ การค้ำประกันเพิ่มเติม ในส่วนของเงินลงทุนที่มีกับทั้ง 3 บริษัท และให้คณะกรรมการหาทางเลือกในการลงทุนอื่น ๆ เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาในครั้งต่อไปอีกด้วย

ผลตอบแทนที่ได้รับในช่วงระยะเวลาที่ลงทุน

บริษัทลงทุนในตั๋วแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ออกตั๋ว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตั๋ว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)
1	บจก.กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	สัญญาเงินกู้	28 ธ.ค. 18	31 ม.ค. 19	6.00	447,398,226.33
2	บจก. เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง พีทีอี แอลทีดี	PLN30/2018	28 ธ.ค. 18	31 ม.ค. 19	6.50	10,245,459.16
		PLN23/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	418,312,115.21
		PLN24/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	253,395,985.72
		PLN29/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	59,235,425.23
		PLN26/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	96,104,750.88
		PLN25/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	85,253,763.04
		PLN27/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	74,926,652.64
		PLN28/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	69,419,466.64
3	บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์	สัญญาเงินกู้	28 ธ.ค. 18	31 ม.ค. 19	5.5	41,260,012.00
รวม						1,555,551,856.85

โดยผลตอบแทนจากการฝากตั๋วแลกและเงินให้กู้ยืมเงิน ณ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

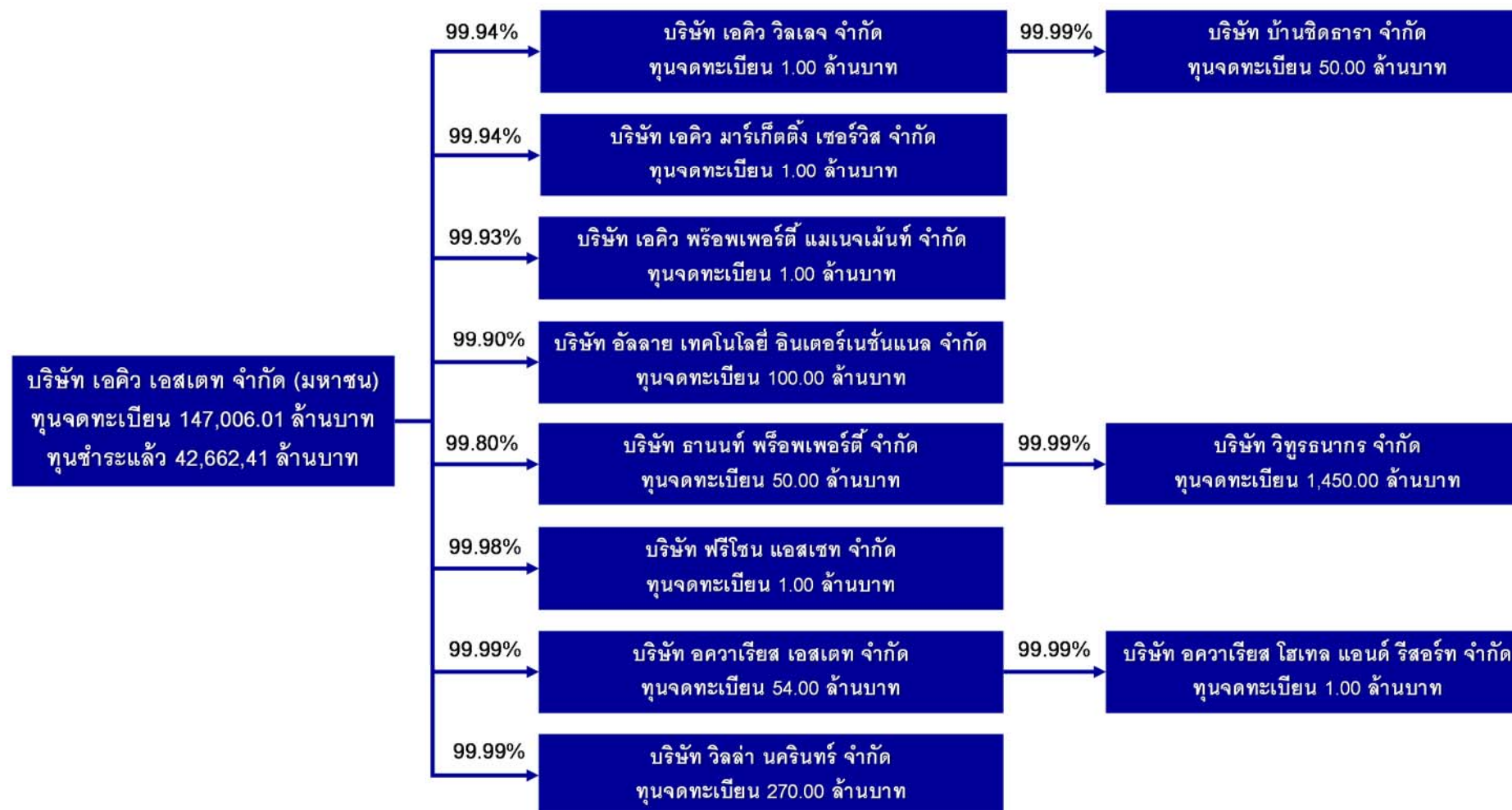
ลำดับ	บริษัท	ผลตอบแทน (บาท)
1	บจก.กรุงไทย แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	44,061,134.93
2	บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์	12,899,136.97
3	บมจ.วินเทจ วิศวกรรม	16,716,725.95
4	บจ.เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง	66,604,758.31
5	บมจ.อีสต์โคสต์ เพอร์นิเทค	7,147,894.28
รวม		147,429,650.44

1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



รายชื่อบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันตากการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	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	ค้าส่งหาริมทรัพย์	99.90	100.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	99.80	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	99.98	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	54.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	99.99	270.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิทูรนากร จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	99.99	1,450.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันตากการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.99	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)

การแบ่งงานของบริษัทในกลุ่ม

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

อควาเรียส“) บริษัท วิทูร ธารนคร จำกัด(“วิทูร”) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด(“วิลล่า”) และบริษัท อควาเรียน โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (อควาเรียสโฮเทลฯ) ดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า , ขายคอนโดมิเนียม สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้นบริษัทฯปลูกสร้างบ้านเอง โดยมี เอคิว มาร์เก็ตติ้งเป็นผู้ดำเนินการบริหารการขาย โดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3-5 จากมูลค่าสัญญา

3. ธุรกิจอื่น ธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัท ดำเนินการโดยบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

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

ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ

ในปี 2561 การดำเนินธุรกิจตามสายการผลิตของบริษัทและบริษัทย่อยมีข้อจำกัดในการลงทุน เนื่องจากบริษัทมีภาระที่ต้องชดเชยให้กับธนาคารกรุงไทย อย่างไรก็ดีบริษัทก็ยังคงดำเนินงานอย่างรอบคอบและมีข้อจำกัดในเรื่องการขยายงานโดยมุ่งหวังสร้างรายได้ให้เพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นสายการผลิตใหญ่ๆ ดังนี้

1. ธุรกิจการค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นขายสินค้าในโครงการเดิมของบริษัทและบริษัทย่อยเนื่องจากข้อจำกัดที่กล่าวมาข้างต้น โดยสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นสินค้าบ้านสร้างก่อนขายมีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม จากข้อจำกัดดังกล่าวผู้บริหารคาดการณ์ว่าเมื่อคดีแล้วเสร็จบริษัทและบริษัทย่อยจะสามารถพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยได้อย่างเต็มศักยภาพเพื่อเพิ่มรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย
2. บริการที่พักและโรงแรม บริษัทและบริษัทย่อยมีธุรกิจบริการและโรงแรม ในปี 2561 บริษัทได้เปิดโรงแรมเพิ่ม 1 โรงแรม มี 2 อาคาร คือ โรงแรมเอลิกซ์ ซอยศูนย์วิจัย ซึ่งตั้งอยู่ในซอยศูนย์วิจัยใกล้ๆ โรงพยาบาลกรุงเทพ มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือลูกค้าชาวต่างชาติที่มารักษาตัวที่โรงพยาบาล โดยได้เปิดทำการเมื่อเดือนกันยายน 2561 กลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักเพื่อรอการรักษาพยาบาลต่อเนื่อง โดยราคาของโรงแรมถูกกว่าที่ลูกค้าต้องนอนพักรักษาตัวในโรงพยาบาล ผลตอบรับจากผู้เข้าพักเป็นที่น่าพอใจ ในปี 2561 รายได้จากบริการที่พักและโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 22.50 ทั้งนี้ ผู้บริหารมีความเห็นว่าจากภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นมีผลกระทบกับบริษัทไม่มากเนื่องจากบริษัทมีการปรับกลยุทธ์ในการบริหารกิจการด้านโรงแรม

1.6 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2559 - ปี 2561 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้นของบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	99.80	399.82	48.50	538.91	70.37	1,088.37	86.46
	อัลลาย เทคโนโลยีฯ	99.90						
	วิทูรนากร	99.99						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	วิลล่า นครินทร์	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ	99.99						
รายได้จากกิจการโรงแรม	เอคิวิ วิลเลจ	99.94	100.73	12.22	82.23	10.74	75.30	5.98
	อควาเรียน เอสเตท	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ*	99.99						
	บ้านขิดธารา*	99.99						
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	เอคิวิ พร็อพเพอร์ตี้ฯ	99.93	20.51	2.49	17.54	2.29	13.99	1.11
	ฟรีโซน แอสเซท	99.98						
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	เอคิวิ เอสเตท	-	-	-	-	-	0.33	0.03
	เอคิวิ มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	99.94						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
รวมรายได้จากการขายและบริการ	-	-	521.05	63.20	638.67	83.40	1,177.98	93.58
รายได้อื่น	เอคิวิ เอสเตท	-	303.38	36.80	127.12	16.60	80.86	6.42
รวมรายได้		-	824.43	100.00	765.79	100.00	1,258.84	100.00

หมายเหตุ * เปิดดำเนินการ กันยายน 2561

2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนายอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และ ที่อยู่อาศัยแนวสูง คือ คอนโดมิเนียมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนายอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

- 1) การซื้อ-ขายที่ดิน เป็นลักษณะการซื้อที่ดินผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ จากนั้นจึงนำมาบริหารและพัฒนาโครงการให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อน แล้วจึงขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย
- 2) การพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนับรวมถึงตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน เช่น การจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียม
- 3) การรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท โดยทำการว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยภายใต้การควบคุมดูแลของเจ้าหน้าที่ของบริษัท
- 4) การรับบริหารการขาย รับบริหารการขายให้กับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายได้จากการบริหารการขายตามสัดส่วนยอดขาย
- 5) การดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท
- 6) การดำเนินธุรกิจให้เช่าสถานที่เก็บสินค้า

บริษัท และกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ได้แก่ ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ / อัลลาย เทคโนโลยีฯ / วิทูรนาคร/อควาเรียสเอสเตท / วิลล่านครินทร์ ฯ / อควาเรียส โฮเทลฯ (‘กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์’) ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริการที่บริษัทและกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทให้กับลูกค้านั้น ครอบคลุมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน ทั้งนี้ลักษณะรูปแบบของบ้านและโครงการ จะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับทำเล สถานที่ และลักษณะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

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

สำหรับงานด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น ปัจจุบัน บริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละบริษัท เป็นผู้ดูแลงานด้านดังกล่าวของโครงการ เว้นแต่การบริหารสโมสรและสระว่ายน้ำ จะเปิดให้บริษัทอื่นเช่าและบริหารงาน เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการ อย่างไรก็ตาม ๖ มิถุนายน 2545 กระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมกิจการ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 (ร.ก.2545/46ก/17/17 มิถุนายน 2545) ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวมีผลให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีความสมบูรณ์มากขึ้น ทั้งนี้ พระราชบัญญัตินี้ได้ระบุว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้จัดตั้ง ‘นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร’ หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปดูแลรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด หรือได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการใด ๆ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ โอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็น

สาธารณประโยชน์ ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายจะช่วยเหลือภาระของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	เจ้าของโครงการ	ทำเล	ประเภทสินค้าที่มีในโครงการ
กฤษดา มารีน่า (โครงการ 27)	บริษัท	ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ทางเข้าวัดไร่ขิง	บ้านพร้อมที่ดิน - ที่ดินเปล่า
กฤษดาซิตีเลคแอนด์พาร์ค (โครงการ 30)	บริษัท	ถนนเทพารักษ์ กม.16ต.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 ลาภูน (โครงการ 41)(โอนแปลงสุดท้ายในปี 2561)	บจก.ธานนท์ฯ	ถนน พระราม 5 แขวงคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	บ้านพร้อมที่ดิน
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42)	อัลลาย	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวงปทุมธานี	บ้านพร้อมที่ดิน
เอคิว เซติ	อัลลาย	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวงปทุมธานี	บ้านแฝด 2 ชั้น 86 ยูนิต
การ์เด็น พระราม 9	วิทูรธนากร	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	อาคารชุด 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร
เอคิว เวลล์	วิทูร/ธานนท์/อัลลาย	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 18 หลัง
เอสเตท รัตนนิเปศร์	อควาเรียส เอสเตท	ถนนรัตนนิเปศร์	อาคารชุด 36 ชั้น จำนวน 475 ยูนิต
โครงการ 15 Gate	อควาเรียสเอสเตท	ถนนโยธินพัฒนา แยกซอยโยธินพัฒนา 11 คลองจั่น กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 15 หลัง
รังสิต บิซ พาร์ค	บริษัท	ถนนพหลโยธิน รังสิต	บ้านเดี่ยว 498 หลัง
เอคิว วิว้า	บริษัท	สวนสยาม 24	ทาวน์เฮาส์ 54 หลัง
โครงการภูริศาลา	บริษัท / อัลลาย	อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บ้านเดี่ยว 18 แปลง
เอคิว เซติ - ชลบุรี - บายพาส	บริษัท	อำเภอเมือง จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว 262 แปลง
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 ไฮเต็ล คอนโดมิเนียม ถนนแหลมเสด็จ ต.มะเร็ด อ.เกาะสมุยจ.สุราษฎร์	วิลล่าและมีห้องสวีท 32 ห้อง (โรงแรมระดับ 5 ดาว)
โครงการกฤษดาออย เชียงใหม่ (Renovation in Progress)	เอคิว วิลเลจ	เส้นทางสะเมิง ห่างจากอุทยานล้านนา	รีสอร์ทจำนวน 60 ห้อง
มาลีบู(Renovation in Progress)	อควาเรียส	ภูเก็ต	รีสอร์ท 32 ห้อง
เอลิก(ALIXE)	อควาเรียสไฮเท็กซ์ /อัลลายฯ	ซอยศูนย์วิจัย	คอนโดมิเนียม และ โรงแรม

ความคืบหน้าโครงการในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ปีที่เริ่ม	สถานะ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สินค้าเพื่อขาย		มูลค่าล้านบาท 1	ยอดขายสะสม		ยอดขายปี 2561		มูลค่าเงินลงทุนในโครงการ (ล้านบาท) 4	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายของสินค้าที่ขายไปแล้ว ยังไม่ได้โอน ณ. 31 ธ.ค.61 (ล้านบาท)
					จำนวนหน่วย	พื้นที่ (ตารางวา)		มูลค่าล้านบาท 2	ร้อยละของมูลค่าสินค้าที่มีเพื่อขาย $3=(2)/(1)*100$	จำนวนหน่วย	มูลค่าสินค้า (ล้านบาท)		เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ล้านบาท) 5	ร้อยละของงานที่เสร็จ $(6)=(5)/(4)*100$	
กฤษดาซอยล์พาร์ค (โครงการ 19)3	บริษัท	2536	ยังเปิดจำหน่าย	34	127	14,171	310.64	238.07	76.64			147.00	147.00	100.00%	-
ธานนท์กอล์ฟวิวแอนด์สปอร์ตคลับ(ค.25)	บริษัท	2549	ยังเปิดจำหน่าย	17	58	5,926	267.34	151.03	56.49			100.51	100.51	100.00%	-
กฤษดามารีน่า (โครงการ 27) 3	บริษัท	2538	ยังเปิดจำหน่าย	134	206	28,085	905.88	548.42	60.54			811.66	706.31	87.02%	-
กฤษดาซิตีเอนด์พาร์ค (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%	-
กฤษดา ลาภูน(โครงการ 41)	ธานนท์	2547	ยังเปิดจำหน่าย	69	166	17,626	692.38	692.38	100.00			750.75	750.75	100.00%	-
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค(โครงการ 42)1. 2	อสังหาริมทรัพย์	2547	ยังเปิดจำหน่าย	65.0.48	224	22,319	1,625.28	1,593.79	98.06	12	118.66	1,150.72	1,149.45	99.89%	
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42) 3	อสังหาริมทรัพย์	2557	ยังเปิดจำหน่าย	15.0.48.62	86	3,210	355.90	149.69	42.06	7	39.50	302.43	290.49	96.05%	4.80
ภูริศลา ภูเก็ต Project 51	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	11.3-22	18	2,163	330.33	18.90	5.72			259.87	123.57	47.55%	-
ชลบุรี บายพาส Project 52	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	48.0.36.8	262	19,237	978	229.26	23.44	10	39.78	835.17	519.73	62.23%	25.20
โครงการสวดยาม	บริษัท	2557	ยังไม่เปิดจำหน่าย	5.3-86	54	2,386	306.21	112.24	36.65	16	96.20	242.32	225.54	93.08%	33.32
โครงการ ARBOR ถนนเฉลิมพระเกียรติ	วิลล่า	2558	ยังไม่เปิดจำหน่าย	28-0-2	114	7,061	989.84	280.05	28.29	7	76.37	896.40	679.36	75.79%	12.13
15 Gate	อสังหาริมทรัพย์	2557	ยังเปิดจำหน่าย	3-175.2	15	903.3	326.00	312.00	95.70			269.12	269.12	100.00%	-
AQ Welle	ธานนท์,อสังหาริมทรัพย์,วิเทศนการ	2559	ยังเปิดจำหน่าย	4-1-16	32	1,637	690.00	76.00	11.01	1	35.82	580.96	464.39	79.93%	
The Kris Garden	วิเทศนการ	2556	ยังเปิดจำหน่าย	4	479	16,991	957.8	758.99	79.23	6	15.05	829.63	826.18	99.58%	
Estets Ratanathibet	อสังหาริมทรัพย์	2557	ปิดจำหน่าย	1.3.47	475	15,626	1,390.45					1,241.12	518.93	41.81%	
AQ ALIX	อสังหาริมทรัพย์ โอเคิล	2559	ยังเปิดจำหน่าย	0-2-62	67	1,909	258.08	230.04	89.14			162.74	162.74	100.00%	

2.3 การตลาดและการแข่งขัน

ในภาพรวมเศรษฐกิจโลกปี 2561 การขยายตัวชะลอตัวลงหลังจากที่เร่งไปมากในปีก่อน โดยเฉพาะ ในช่วงครึ่งหลังของปี ส่วนหนึ่งเป็นผลจากนโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ และการตอบโต้ของประเทศคู่ค้า เศรษฐกิจกลุ่มยูโรขยายตัวชะลอตัวลงตามการบริโภคภาคเอกชนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ จากความกังวลต่อความไม่แน่นอนทางการเมืองในกลุ่มยูโรที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับเศรษฐกิจญี่ปุ่นขยายตัวชะลอตัวลงเป็นผลของภัยธรรมชาติ เศรษฐกิจจีนขยายตัวชะลอตัวลง จากภาวะการเงินที่ตึงตัวเนื่องจากธนาคารเข้มงวดในการให้สินเชื่อมากขึ้นตามนโยบายดูแลเสถียรภาพระบบการเงินของทางการเพื่อปรับลดหนี้ในระบบเศรษฐกิจ รวมถึงผลกระทบจากนโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ที่ชัดเจนขึ้นในช่วงปลายปีสำหรับเศรษฐกิจเอเชีย (ไม่รวมญี่ปุ่นและจีน) ขยายตัวชะลอตัวลงจากภาวะการเงินที่ตึงตัวขึ้นในบางประเทศ ความเชื่อมั่นที่ปรับลดลงจากนโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ รวมทั้งแรงกระตุ้นทางการคลังที่ปรับลดลงในบางประเทศ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจสหรัฐฯ ขยายตัวดีต่อเนื่อง ตามปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง สะท้อนจากตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี กอปรกับแรงสนับสนุนด้านการคลังที่ยังมีต่อเนื่อง ขณะที่การดำเนินนโยบายการเงินในหลายประเทศโดยเฉพาะสหรัฐฯ เริ่มลดระดับความผ่อนคลายนโยบายการเงินให้เข้าสู่ภาวะปกติ (normalization) ในระยะต่อไป คาดว่าเศรษฐกิจโลกโดยรวมมีแนวโน้มขยายตัวชะลอตัวลง กลับเข้าสู่สภาวะเติบโตตาม ศักยภาพ โดยยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามดังนี้

1. ความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าระหว่างประเทศของ สหรัฐฯ และการตอบโต้ของประเทศคู่ค้า
2. ความไม่แน่นอนของข้อสรุปการออกจากสหภาพยุโรปของ สหราชอาณาจักร (Brexit)
3. ความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ (geopolitical risks) ที่อาจส่งผลกระทบต่อการ ขยายตัวของเศรษฐกิจโลก

สำหรับเศรษฐกิจไทยปี 2561 ขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.1 โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักมาจากการใช้จ่ายภาคเอกชนที่ขยายตัวดีทั้งการบริโภคและการลงทุน สำหรับการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวดีต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเป็นผลจากเงื่อนไขผูกพันของโครงการรถยนต์คันแรกที่ต้องถือครองจนครบ 5 ปีทยอยหมดลง รวมถึงปัจจัยสนับสนุนกำลังซื้อภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นตามรายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตรกรรมที่ขยายตัวดีและกระจายตัวทั่วถึงมากขึ้น ความเชื่อมั่นครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง กอปรกับมีมาตรการสนับสนุนเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้นทั้งการลงทุนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและการขยายกำลังการผลิต ตามความเชื่อมั่นภาคธุรกิจที่อยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งได้รับผลดีจากการย้ายฐานการผลิตในบางอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อการ ส่งออกมายังไทยในช่วงปลายปี สำหรับการใช้จ่ายภาครัฐยังมีส่วนช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการลงทุน เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งทางราง แม้ในบางโครงการยังมีความล่าช้าอยู่บ้าง ด้านการส่งออกสินค้าขยายตัวชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับทิศทางการขยายตัวของเศรษฐกิจ ประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกที่ได้รับผลกระทบจากความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน รวมถึงการชะลอตัวของวัฏจักรสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ นอกจากนี้ การส่งออกสินค้าบางกลุ่มได้รับผลกระทบ ทางตรงและทางอ้อมจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ เช่น เครื่องซักผ้า เซลล์แสงอาทิตย์ (solar cells) และแผงวงจรรวม อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปีผู้ส่งออกบางอุตสาหกรรม อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า และยางล้อ รถยนต์ได้รับผลดีจากการย้ายคำสั่งซื้อมายัง

ไทยมากขึ้น สำหรับการส่งออกบริการขยายตัวชะลอตัวตามจำนวน นักท่องเที่ยวจีนเป็นสำคัญ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์เรือท่องเที่ยวล่มที่ภูเก็ตในเดือนกรกฎาคมส่งผลให้ ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจีนลดลง รวมถึงผลของเศรษฐกิจจีนที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวจากประเทศอื่นยังขยายตัวดีต่อเนื่อง

ภาพรวมในธุรกิจด้านการท่องเที่ยวขยายตัวในทุกภูมิภาคทั้งจากนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติ แม้กลุ่มนักท่องเที่ยวจีนยังหดตัว แต่สถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อน ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวดีเฉพาะในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ

โดยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้แสดงถึงภาพรวมในปี 2561 ทั้งปี สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 โดยเป็นผลจากการขยายตัวของปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูง นอกจากนี้ผลจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ส่งผลให้ปลายปีมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นมากเป็นพิเศษ และเกิดอุปทานใหม่ขึ้นทดแทนอุปทานเดิมที่ได้ขายออกไปแล้ว

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2561 มีจำนวนรวม 404 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 118,271 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 538,767 ล้านบาท จำนวนโครงการลดลงร้อยละ 2.7 แต่จำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 และร้อยละ 10.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 415 โครงการ 114,194 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 488,537 ล้านบาท

บ้านจัดสรร มีจำนวน 244 โครงการลดลงร้อยละ 9.0 และมีจำนวน 45,063 หน่วยลดลงร้อยละ 8.5 แต่มีมูลค่าโครงการ 217,811 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 268 โครงการ 49,241 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 209,905 ล้านบาท

อาคารชุด มีจำนวน 160 โครงการ 73,208 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 320,956 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 ร้อยละ 12.7 และร้อยละ 15.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 147 โครงการ 64,953 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 278,632 ล้านบาท

สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยอยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 112,044 หน่วย เป็นประเภทบ้านจัดสรรประมาณร้อยละ 41.1 และเป็นอาคารชุดร้อยละ 58.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 100,800 ถึง 123,250 หน่วยลดลงร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 118,271 หน่วย

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ปี 2561 ทั้งปี มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ 122,877 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 114,501 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเอง เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 ส่วนอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมาณ

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยภาพรวมปี 2561 มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ 196,630 หน่วย และมีมูลค่า 565,112 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 163,468 หน่วย และมีมูลค่า 427,728 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) 123,664 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) ประมาณ 72,966 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในปี 2561 เท่ากับ 63: 37

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ปี 2561 ทั้งปีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 702,900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 633,990 ล้านบาท โดยแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 697,814 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 692,600 ถึง 701,900 ล้านบาท มีแนวโน้มลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 702,900 ล้านบาท เนื่องจากคาดว่าปี 2562 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ มีมูลค่า 3,795,058 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 3,525,103 ล้านบาท สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 4,145,000 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 4,102,700 ถึง 4,187,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 3,795,058 ล้านบาท

3. สถานการณ์ในส่วนของการท่องเที่ยวและโรงแรม

จากรายงานของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวภายในประเทศไทย 7 เดือนแรกของปี 2561 ยังคงเติบโตได้ดี โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจาก มกราคม - กรกฎาคม 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 22,657,730 คน - ครึ่ง ขยายตัวร้อยละ 11.00 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมารายได้รวมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 7 เดือนแรกสูงถึง 1.18 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 14.44 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมารายได้จากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เติบโตได้ดีได้แก่ จีน รัสเซีย อินเดีย และมาเลเซีย สำหรับตลาดนักท่องเที่ยว

ไทยเที่ยวไทยนั้นยังขยายตัวได้ดี โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2561 นักท่องเที่ยวไทยเที่ยวไทยมีจำนวน 74.96 ล้านคน - ครึ่ง ขยายตัวร้อยละ 4.68 ก่อให้เกิดรายได้ 519 พันล้านบาท ทำให้รายได้รวมสู่ภาคการท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทย 7 เดือนแรก และนักท่องเที่ยวไทย เที่ยวไทย 6 เดือนแรกของปี 2561 มีมูลค่าสูงถึง 1.701 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 12.87 จากช่วงเวลาเดียวกัน ของปีที่ผ่านมา

สำหรับทิศทางของธุรกิจท่องเที่ยวในระยะถัดไป ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าธุรกิจการท่องเที่ยวน่าจะยังขยายตัวได้ ในไตรมาสสุดท้ายจากการเข้าสู่ช่วงไฮซีซั่นและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ อย่างไรก็ตามจากการแข่งขันกันดึงดูด นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศของตนที่ดุเดือดมากขึ้นและแนวโน้มการท่องเที่ยวในรูปแบบใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น รวมทั้งเทคโนโลยีการท่องเที่ยว (Travel Tech) ที่ปัจจุบันเข้ามามีบทบาทในภาคการท่องเที่ยว ทำให้ผู้ประกอบการ ที่เกี่ยวข้องจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์เพื่อรับมือต่อความท้าทายจากการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น

ปัจจัยที่อาจสร้างความท้าทายต่อธุรกิจการท่องเที่ยว

อย่างไรก็ดีถึงแม้จะมีปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ที่สร้างโอกาสให้แก่ผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการท่องเที่ยว แต่ขณะเดียวกันก็ยังมีปัจจัยบางอย่างที่เข้ามาสร้างความท้าทายให้แก่ผู้ประกอบการ เช่น

1. การแข่งขันกันอย่างรุนแรงมากขึ้นของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในระดับประเทศ เห็นได้จากการสนับสนุนจากรัฐบาลของประเทศต่างๆ ที่มีมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว เช่น การให้การยกเว้นวีซ่า ท่องเที่ยวในประเทศต่างๆ เพื่อดึงดูดปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติ รวมถึงลงทุนในโครงสร้างและระบบขนส่ง พื้นฐานประชาสัมพันธ์และโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ต่างๆ หรือแม้กระทั่งนโยบายการคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่ม จากการซื้อสินค้าให้แก่นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจับจ่ายในประเทศของตน โดยประเทศในแถบเอเชีย ที่ถือได้ว่าเป็นคู่แข่งที่สำคัญของไทยได้แก่ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน มาเลเซีย สปป.ลาว และเวียดนาม เป็นต้น ซึ่งนับว่าเป็นความท้าทายที่มีผลต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามายัง ประเทศไทย

2. บทบาทของ OTA ที่มีมากขึ้น โดยมีผลต่อธุรกิจโรงแรมและบริษัทนำเที่ยวต่างๆ ให้ต้องแข่งขันกันมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังทำให้ผู้ประกอบการต้องพบกับต้นทุนที่สูงขึ้นจากการที่ต้องจ่ายค่าคอมมิชชั่นให้แก่บริษัท OTA โดยมีสัดส่วนระหว่าง 20-35% ของราคาห้องพัก รวมถึงการเข้ามาทำหน้าที่เป็นพ่อค้าส่ง โดยที่บริษัท OTA จะติดต่อขอซื้อห้องพักจากผู้ให้บริการหลายประเภทล่วงหน้าในจำนวนหลายหน่วยเพื่อให้ได้ราคา ที่ถูกกว่าราคาตลาด เช่น ห้องพักรวมจากโรงแรม ตัวเครื่องบิน รถเช่า แล้วนำมารวมเป็นแพ็คเกจเพื่อขาย ให้แก่นักท่องเที่ยวในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่นักท่องเที่ยวจองโดยตรงกับผู้ให้บริการ ทำให้นักท่องเที่ยวหันมาใช้บริการจองผ่าน OTA มากขึ้น ซึ่งถือได้ว่าเป็นความท้าทายที่มีผลต่อผู้ประกอบการในกลุ่มโรงแรม และที่พัก

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

-ไม่มี-

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3.1.1 ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดิน

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

3.1.2 ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

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

3.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการผลิต

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

ผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งบริษัทที่มีทีมงานในตรวจคุณภาพที่มีประสิทธิภาพ มีการวางมาตรฐานที่บริษัทกำหนดอย่างดี

3.1.4 ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานไม่ตรงตามเวลาจากผู้รับเหมา

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

3.1.5 ความเสี่ยงด้านการเงิน

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

3.1.6 ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้างเนื่องจากไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้อย่างแม่นยำ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และสภาพคล่องในการรับรู้รายได้ชะลอตัว บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงด้านนี้โดยการจัดตั้งฝ่ายประสานงานและติดต่อผลอย่างต่อเนื่อง การตั้งงบประมาณเพื่อค่าดำเนินการไว้ล่วงหน้า และการจัดสรรบุคคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการขออนุญาต

3.1.7 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันเกี่ยวกับคดีความกับธนาคารกรุงไทย ซึ่งให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

3.1.8 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

3.1.9 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

3.1.10 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอควี เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิพนัดชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

3.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

3.2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

ในงวดบัญชีปี 2561 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 74.89 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2561 เป็นจำนวน (6,340.74) ล้านบาท ทั้งนี้การที่บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมาเนื่องมาจากการตั้งประมาณการค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องตามข้อกล่าวหาพร้อมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐกระทำผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกย่องทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบ ซึ่งทำให้บริษัทต้องชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ดี ในขณะนี้บริษัทวางแผนการระดมเงินทุนโดยการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ รวมถึงลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทคาดว่าจะการดำเนินการตามแผนดังกล่าว จะมีผลทำให้บริษัทสามารถเริ่มมีกำไรสุทธิ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นต่อไปได้

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
		15,722.35

4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

4.1 ข้อมูลทั่วไป

1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: AQ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนว สูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000471
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 02-033-5555 โทรสาร 02-033-5566 02-033-5567
เว็บไซต์	: www.aqestate.com
ทุนจดทะเบียน	: 147,006,012,651.50 บาท

ทุนเรียกชำระแล้ว : 42,662,405,722.00 บาท
 จำนวนหุ้นสามัญชำระแล้ว : 85,324,811,444 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้ : 0.50 บาท
 รอบระยะเวลาบัญชี : 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

- (1) **ชื่อบริษัท** : บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 90 หมู่ 4 ต.บ้านโป่ง อ.หางดง จ.เชียงใหม่ 50230
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและให้บริการสนทนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท
 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 : ค้าส่งহারิมทรัพย์
 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 : ค้าส่งহারิมทรัพย์
 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 ซ่อม 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 วิทูรธนากร 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 ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)

- (10) **ชื่อบริษัท** : บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและให้บริการด้านการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท
- 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 ซ้อม 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 : นายเชษฐา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3759
นายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5113
น.ส.กรรณิการ์ วัฒนรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
 72 อาคาร กสท.โทรคมนาคม ชั้น 24
 ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
 โทรศัพท์: 0-2105-4661
 โทรสาร : 0-2026-3760
 Website : <http://www.karinaudit.co.th/>

4.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

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

5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

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

- ☐ ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็น
 หุ้นสามัญจำนวน 294,012,025,303 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- ☐ ทุนชำระแล้ว 42,662,405,722.00 บาท แบ่งออกเป็น
 หุ้นสามัญจำนวน 85,324,811,444 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

5.2 ผู้ถือหุ้น

1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 15 มีนาคม 2561 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
1	ZICO ALLSHORES TRUST (S) LTD. ATO WISDOM & VIRTUE FUND	17,000,000,000	19.93
2	CGS-CIMB SECURITIES (SINGAPORE)PTE., LTD.	5,100,000,000	5.98
3	นางจิรฐา วัฒนเวคิน	3,900,000,000	4.57
4	นายบวร รุ่งเรืองเนาวรัตน์	3,582,000,000	4.20
5	นายชนน วังตาล	3,315,000,000	3.89

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
6	นายวิทยา จักรเพชร	3,100,000,000	3.63
7	นายพิเชษฐ เพิ่มทรัพย์หิรัญ	2,670,000,000	3.13
8	น.ส. สุณัตรา สือวิระชัย	2,226,622,600	2.61
9	น.ส. ศุภลักษณ์ เศษะพานิช	2,060,000,000	2.41
10	นายสุสิทธิ์ทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	2,000,000,000	2.34
	รวม	44,953,622,600	

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 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

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 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- ☐ อัตราใหม่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1.028 หุ้นสามัญ (อัตรา 1:1.028:1) ราคาใช้สิทธิ 0.584 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ

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

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

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W4 มีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 48 ราย จำนวน 10,127,909 หน่วย จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 42,646,721,758 หน่วย หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 10,127,909 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 42,646,721,758 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการสำรองเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และจะนำเงินส่วนที่เหลือจากการสำรองเงินทุนดังกล่าวมาพิจารณาในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น โดยข้อบังคับบริษัทระบุไว้ดังนี้

ข้อที่ 41 ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกเหนือจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

โดยมีข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังในปีที่ผ่านมา ดังนี้

เงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี	2561	2560	2559	2558	2557
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.0009	(0.0036)	(0.2954)	(0.17)	(0.04)
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-	-
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-	-	-

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับบริษัท ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2539 จนถึงปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

7. โครงสร้างการจัดการ

7.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

1) คณะกรรมการบริษัท

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี | ประธานกรรมการ |
| 2. ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง | กรรมการ |
| 3. นายประพัฒน์ ยอห์น | กรรมการ |
| 4. ดร.วิญญา รัชตะนาวิน | กรรมการ |
| 5. นายเอ สัจเดวี | กรรมการอิสระ |

6. น.ส.กุลชญา วัฒนา กรรมการอิสระ
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ กรรมการอิสระ

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

1. นายเอ สัจเดว์ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ กรรมการตรวจสอบ
3. น.ส.กุลชญา วัฒนา กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น มีบทบาทหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทโดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เพื่อการสร้างมูลค่าให้แก่กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้ความเชี่ยวชาญและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 57.14 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

วงเงินอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีวงเงินอำนาจการอนุมัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายสุทัศน์ จันกิ่งทอง หรือ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ หรือนางสาวรัญชนา รัชตะนาวิน กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2561 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 13 ครั้ง และการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	-	-	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2. ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการ	13	13	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
3. นายประพัฒน์ ยอชนันท์	กรรมการ	13	7	แต่งตั้ง 26 มิ.ย. 2561
	กรรมการตรวจสอบ	1	-	แต่งตั้ง 26 มิ.ย. 2561 ลาออก 27 ก.ย. 2561

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	
4. ดร.รัฐชนา รัชตะนาวิน	กรรมการ	13	12	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
5. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	13	13	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
	กรรมการตรวจสอบ	5	5	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
6. นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ	3	2	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
	ประธานกรรมการตรวจสอบ	1	1	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
7. น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการอิสระ	3	3	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
	กรรมการตรวจสอบ	1	1	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
8. นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ	10	10	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559 ลาออก 1 ต.ค. 2561
9. นายอภิวุฒิ ทองคำ	รองประธานกรรมการ	8	8	แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559 ลาออก 29 ส.ค. 2561
10. นายสมชาย มีเสน	กรรมการ	4	4	แต่งตั้ง 13 ม.ค. 2560 ลาออก 21 มี.ย. 2561
11. นายพรเทพ ปันยารชุน	กรรมการ	2	1	แต่งตั้ง 26 มี.ย. 2561 ลาออก 14 ส.ค. 2561
12. นายวุฒิพงษ์ อิสระมาลัย	กรรมการอิสระ	9	8	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560 ลาออก 6 ก.ย. 2561
	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4	4	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560 ลาออก 6 ก.ย. 2561
13. ดร.สรันยา แสงหิรัญ	กรรมการอิสระ	4	4	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559 ลาออก 25 มี.ย. 2561
	กรรมการตรวจสอบ	3	3	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559 ลาออก 25 มี.ย. 2561

7.2 ผู้บริหาร

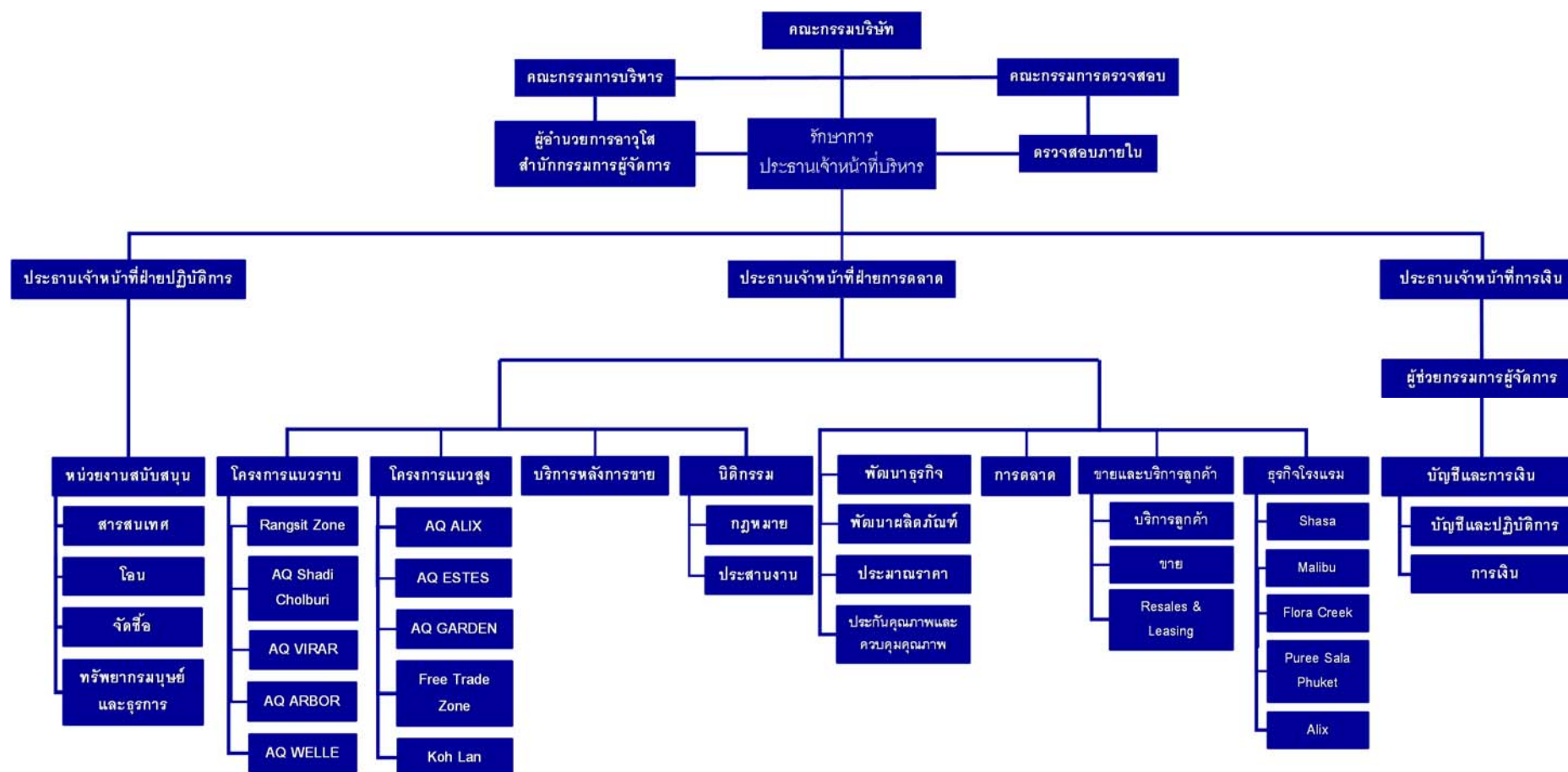
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้บริหารบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /กรรมการบริหาร /ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด
2. ดร.รัฐชนา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหาร
3. นายประพัฒน์ ยอห์น	กรรมการบริหาร

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
4. นายวิรัตน์ เอียวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
5. นางปราณี หิรัญบรรเทา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน /ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ /ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามข้อ 9 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

โครงสร้างการบริหารจัดการ
บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



7.3 เลขานุการบริษัท

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

7.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามมติคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2561 จำนวน 3,500,000 บาท

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ก. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยค่าตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	-	-	-	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2. ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	72,000	-	72,000	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558 แต่งตั้ง 3 ต.ค. 2561 แต่งตั้ง 31 ส.ค. 2561
3. นายประพัฒน์ ยอชนันท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหาร	42,000	79,166.67	121,166.67	แต่งตั้ง 26 มิ.ย. 2561 แต่งตั้ง 26 มิ.ย. 2561 ลาออก 27 ก.ย. 2561
4. ดร.รัชชา รัชตะนาวิน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	66,000	-	66,000	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
5. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	72,000	300,000	372,000	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
6. นายเอ สัจจ์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	12,000	150,000	162,000	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
7. น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	18,000	75,000	93,000	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
8. นายสมชาย คุวิจิตรสุวรรณ	ประธานกรรมการ	54,000	630,000	684,000	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559 ลาออก 1 ต.ค. 2561

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
9. นายอภิวุฒิ ทองคำ	รองประธานกรรมการ* / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการสรรหาฯ	42,000	-	42,000	แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559 ลาออก 29 ส.ค. 2561
10. นายสมชาย มีเสน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	18,000	150,000	168,000	แต่งตั้ง 13 ม.ค. 2560 ลาออก 21 มิ.ย. 2561
11. นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาฯ	42,000	408,333.33	450,333.33	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560 ลาออก 6 ก.ย. 2561
12. ดร.สรินยา แสงหิรัญ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	18,000	150,000	168,000	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559 ลาออก 25 มิ.ย. 2561
13. นายพรเทพ ปันยาธุณ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	6,000	-	6,000	แต่งตั้ง 26 มิ.ย. 2561 ลาออก 14 ส.ค. 2561
รวม		462,000	1,942,500	2,404,500	

ข. ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการบริหาร

ในปี 2561 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารและกรรมการบริหาร จำนวน 5 ราย รวมทั้งสิ้น 17,336,378.33 บาท ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	บาท
เงินเดือน	13,468,333.33
โบนัส	-
ค่าตอบแทนโครงการพิเศษ	180,000.00
ค่าเบี้ยประชุมฯ	210,000.00
ค่ารับรอง	246,000.00
ค่าที่ปรึกษา(ผู้บริหารภายใน)	3,232,045.00
รวม	17,336,378.33

2) ค่าตอบแทนอื่น

ก. ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

ในปี 2561 บริษัทไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนอื่นให้แก่กรรมการ

ข. ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

☐ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5% ของเงินเดือน โดยในปี 2561 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคมสำหรับผู้บริหารจำนวน 365,750 และ 45,000 บาท ตามลำดับ

7.5 บุคลากร

1) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน รวมทั้งสิ้น 396 คน โดยในปี 2561 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 165.64 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยจำนวนนี้ได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวม 95.89 ล้านบาท

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)	
	บริษัท	บริษัทย่อย 11 บริษัท
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	-	219
พนักงานบริหาร (คน)	29	28
พนักงานในสำนักงานใหญ่ (คน)	70	50
รวม	99	297
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	69.75	95.89

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

2) นโยบายพัฒนาบุคลากร

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

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างขวัญและกำลังใจ และความภูมิใจในการปฏิบัติงานให้กับพนักงาน ด้วยการกำหนดผลตอบแทนและความก้าวหน้าในองค์กร บนพื้นฐานความรู้ความสามารถ และความเป็นธรรม รวมทั้งการจัดให้มีระบบสวัสดิการที่เหมาะสม ตลอดจนพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของพนักงานให้ดีขึ้น

8. การกำกับดูแลกิจการ

8.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

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

- ☐ บริษัทมีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าเพียงพอและทันเวลาตลอดจนบริษัทได้ online อยู่ใน Web Site บริษัท ซึ่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวจะแจ้งรายละเอียด อันประกอบด้วย วันที่ เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนข้อมูลที่สำคัญเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจ พร้อมด้วยความเห็นคณะกรรมการในแต่ละวาระ รวมไปถึงการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น เป็นต้น
- ☐ ให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน และทันต่อเหตุการณ์ โดยบางเรื่องแม้ว่าตามกฎหมายจะไม่ได้要求在เกณฑ์ที่กำหนดให้เปิดเผย แต่หากบริษัท

เห็นว่าเรื่องใดมีความจำเป็นที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบก็จะเปิดเผยข้อมูลนั้นผ่านทาง Web Site ของ บริษัท และผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ☐ ในปี 2561 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 30 เมษายน 2561 ซึ่งกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน โดยบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ให้ความสนใจเข้าประชุมและซักถาม ตลอดจนแสดงความคิดเห็นต่างๆ อยู่ภายใต้ห้องประชุมเดียวกัน ทำให้การประชุมดำเนินไปอย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบด้วย
- ☐ ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด ที่แสดงถึงหมายเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ในการใช้สิทธิออกเสียงแต่ละวาระได้ใช้วิธีเก็บบัตรยืนยันลงคะแนนของผู้ถือหุ้นซึ่งออกเสียงและไม่เห็นด้วยทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม โดยเมื่อจบการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถขอตรวจสอบรายละเอียดได้
- ☐ การประชุมฯ ดำเนินการตามวาระที่ได้แจ้งตามหนังสือเชิญประชุมฯ ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นและไม่มีวาระอื่น ๆ เพิ่มในการประชุมฯ
- ☐ ประธานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างการประชุม ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเต็มที่
- ☐ 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 ตลอดจนการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่

เหมาะสมและเป็นธรรม จัดให้มีสวัสดิการพนักงานค่ารักษาพยาบาลประกันสุขภาพ ตรวจสอบสภาพประจำปี และจัดกิจกรรมการให้พนักงานได้สร้างความสัมพันธ์อันดีด้วยกิจกรรมต่างๆ เช่นระหว่างเดือนมีกิจกรรมที่พนักงานทุกท่านต้องมีส่วนร่วม กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี นอกจากนี้บริษัทสนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ โดยมีหลักสูตรฝึกอบรม ลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ซึ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมืออาชีพ ตลอดจนบริษัทจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและพึงพอใจสูงสุด

☐ **ลูกค้า**

บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด

☐ **ผู้บริหาร**

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของผู้บริหารซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้ จึงได้จัดโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมในธุรกิจประเภทเดียวกัน

☐ **คู่แข่ง**

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่ค้าของคู่แข่งด้วยวิธีซ้อผล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ในปีที่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

☐ **เจ้าหนี้**

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับเจ้าหนี้และคู่ค้าทุกประเภทอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันและตามที่กฎหมายกำหนด

☐ **ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม**

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ ชุมชน และให้ความใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมโดยรวม รวมทั้งมุ่งมั่นปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

8.2 คณะกรรมการ

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

1) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2.	ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
3.	ดร.รัชชนา รัชตะนาวิน	กรรมการ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
4.	นายประพัฒน์ ยอห์น	กรรมการ	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
5.	นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
6.	น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
7.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
8.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	กรรมการ	แต่งตั้ง 14 ก.ย. 2559 ลาออก 29 ส.ค. 2561
9.	นายสมชาย มีเสน	กรรมการ	แต่งตั้ง 13 ม.ค. 2560 ลาออก 21 มิ.ย. 2561
10.	นายสมชาย คูวิจิตรสุวรรณ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 8 มี.ค. 2559 ลาออก 1 ต.ค. 2561
11.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560 ลาออก 6 ก.ย. 2561
12.	ดร.สรณยา แสงหิรัญ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559 ลาออก 25 มิ.ย. 2561
13.	นายพรเทพ ปันยารชุน	กรรมการ	แต่งตั้ง 26 มิ.ย. 2561 ลาออก 14ส.ค. 2561

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 57.14 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้ปฏิบัติตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

โดยมีนายอภิรัฐ อินทรชู เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

องค์ประกอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการ กรรมการบริษัท มาจากการเลือกตั้งโดยผู้ถือหุ้น โดยถือว่าหนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง

- การพ้นจากตำแหน่ง ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งกรรมการผู้อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีหุ้นนับรวมได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียง
- จำนวนกรรมการ ให้บริษัทฯ มีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน ไม่เกินกว่า 11 คน ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายเอ สัจเดวี	ประธานกรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
2.	น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
3.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
4.	ดร.สรณียา แสงหิรัญ	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 27 ธ.ค. 2559 ลาออก 25 มิ.ย. 2561
5.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 15 ก.พ. 2560 ลาออก 6 ก.ย. 2561
6.	นายประพัฒน์ ยอชนันท์	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 26 มิ.ย. 2561 ลาออก 27ก.ย. 2561

โดยมี น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) 2551 จำนวน 1 ท่าน และนางปราณี หิรัญบรรเทา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

3) คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2559
2.	ดร.วิญชนา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2559
3.	นายประพัฒน์ ยอชนันท์	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
4.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	กรรมการบริหาร	ลาออก 29 ส.ค. 2561
5.	นายสมชาย มีเสน	กรรมการบริหาร	ลาออก 21 มิ.ย. 2561

4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	ดร.สุทัศน์ จันทิวงษ์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
2.	นายเอ สัจเจริญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
3.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
4.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	ลาออก 6 ก.ย. 2561
5.	ดร.สรณยา แสงหิรัญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	ลาออก 25 มิ.ย. 2561
6.	นายอภิวุฒิ ทองคำ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	ลาออก 29 ส.ค. 2561

5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายประพัฒน์ ยอจันทร์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
2.	นายเอ สัจเจริญ	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
3.	ดร.วิญญา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
4.	ดร.สรณยา แสงหิรัญ	กรรมการบริหารความเสี่ยง	ลาออก 25 มิ.ย. 2561
5.	นายวุฒิพงษ์ อิศระมาลัย	กรรมการบริหารความเสี่ยง	ลาออก 6 ก.ย. 2561
6.	นายสมชาย มีเสน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	ลาออก 21 มิ.ย. 2561

6) คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง

คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างมีอำนาจอนุมัติในการจัดซื้อจัดจ้าง คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างแบ่งดังนี้

☐ คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ล้านบาท ประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ

คณะกรรมการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจ
 จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

- ☐ คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 10 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจและ โครงการ
 จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารรับทราบ

- ☐ คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 20 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการ กรรมการบริหารบริษัท
 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านกิจการพิเศษ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจโครงการ
 จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

กรณีการจัดซื้อจัดจ้างนอกงบประมาณ มีขั้นตอนการทำงานให้ปฏิบัติตามระเบียบการดำเนินงานของ
 กิจการ บริษัท เอคว 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 เมื่อผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้
 คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- 5) การขายที่ดินหรือทรัพย์สินและการดำเนินการอื่นใด บรรดาที่เป็นปกติธุระของบริษัทให้เป็น อำนาจ
 ของกรรมการผู้จัดการ

การดำเนินการกิจการของบริษัทที่มีได้กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการ
 ผู้จัดการ ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นรายกรณีไป

8.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในปี 2557 โดยคัดเลือกจากคุณสมบัติตามกฎเกณฑ์ก.ล.ต. และพิจารณาจากประวัติการทำงานและคุณสมบัติที่จะสามารถพัฒนาให้ธุรกิจของบริษัทฯ เจริญและเติบโต โดยจะต้องมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ในส่วนกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้นดังนี้

นियามกรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เข้มกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำของก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็น โดยมีคุณสมบัติในวาระการดำรงตำแหน่ง ดังนี้

1. เป็นกรรมการซึ่งอาจถือหุ้นของบริษัทได้แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 1 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด (ตามเกณฑ์สนง.กสท. แต่เข้มข้นกว่าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)
2. เป็นกรรมการที่ไม่ทำหน้าที่จัดการในบริษัทหรือบริษัทย่อย
3. เป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม
4. ต้องไม่เป็นญาติสนิทหรือเป็นบุคคลซึ่งรับหรือมีผลประโยชน์ร่วมกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม
5. เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีสาระสำคัญกับบริษัท ซึ่งสามารถมีอิทธิพลต่อการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระและต้องไม่เป็นลูกจ้างหรือพนักงานที่ได้รับเงินเดือนประจำในช่วงหนึ่ง 1 ปีก่อนดำรงตำแหน่ง

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 นโยบายและวิธีการติดตามดูแลในการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนนั้น บริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ดูแลและพิจารณาตัดสินใจความผิด ในกรณีที่กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว และมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้พิจารณาความผิด ในกรณีที่พนักงานมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว

8.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยมีรายชื่อดังนี้

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

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัท รวมจำนวนทั้งสิ้น 5,387,900 บาท ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)			
	รายไตรมาส	รวม	งบประมาณปี	รวม
งบการเงินรวม	225,000	675,000	275,000	950,000
บมจ. เอคิว เอสเตท	220,000	661,500	735,000	1,396,500
บจก. เอคิว วิลเลจ	37,800	113,400	252,000	365,400
บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	25,000	75,000	120,000	195,000
บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้	25,000	75,000	120,000	195,000
บจก. อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล	30,000	90,000	200,000	290,000
บจก. ธาณท์ พร็อพเพอร์ตี้	30,000	90,000	200,000	290,000
บจก. ฟรีโซน แอสเซท	25,000	75,000	100,000	175,000
บจก. วิทูรนากร จำกัด	35,000	105,000	150,000	255,000
บจก. บ้านชิดธารา	10,000	30,000	60,000	90,000
บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	63,000	189,000	252,000	441,000

บริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)			
	รายไตรมาส	รวม	งบประมาณปี	รวม
บจก. อควาเรียส เอสเตท	63,000	189,000	336,000	525,000
บจก. วิลล่า นครินทร์	30,000	90,000	130,000	220,000
รวม		2,457,900	2,930,000	5,387,900

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2561 บริษัทจ่ายค่าบริการอื่น (non-audit fee) ซึ่งประกอบด้วย ค่าพาหนะ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ให้แก่ผู้สอบบัญชีรวมจำนวนทั้งสิ้น 152,543 บาท

9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายชื่อคุณวุฒิ และประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ ได้รับการแต่งตั้ง 1 กุมภาพันธ์ 2562 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 3 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2562)	61	<input type="checkbox"/> รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ <input type="checkbox"/> ศิลปศาสตรบัณฑิต บริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 2554 การอบรม / ศึกษาดูงาน <input type="checkbox"/> ผู้แทนเข้าร่วมประชุมอธิบดีศุลกากรอาเซียน ประเทศมาเลเซีย <input type="checkbox"/> เป็นผู้แทนเข้าร่วมประชุม WCO Asia Pacific Regional Heads of Customs Administration ณ สาธารณรัฐฟิจิ <input type="checkbox"/> เป็นผู้แทนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการระบบฮาร์โมนไนซ์ ประเทศเบลเยียม <input type="checkbox"/> อบรมหลักสูตร Asean Border Leadership Exchange Programme (Singapore) ณ ประเทศสิงคโปร์ <input type="checkbox"/> ศึกษาดูงาน Lessons from Europe Learning Program ณ กลุ่มประเทศสหภาพยุโรป <input type="checkbox"/> ศึกษาดูงานการดำเนินงานของ Australian Customs and Border Protection Service (ACBPS) ณ ประเทศออสเตรเลีย	0.02	ไม่มี	1 ก.พ.2562 - ปัจจุบัน 2556 - 2561	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการรองอธิบดี	บมจ.เอควิ เอสเตท กรมศุลกากร กระทรวงการคลัง

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อนหน่วยงาน/บริษัท
		<input type="checkbox"/> ศึกษาคุณงานด้าน Law Enforcement ของ U.S Department of Homeland Security ณ ประเทศสหรัฐอเมริกา					
2. ดร.สุทัศน์ จันทอง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 3 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2562)	49	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเวส เทิร์น <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค. 2558 – ปัจจุบัน 3 ต.ค.2561 - 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 มี.ค. 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บริษัท เอส.เจ. แคปปิตอล ออโต้ลีส จำกัด บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก.วิฑูร ธานีกร บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทิล แอนด์ รีสอร์ท
3. ดร.รัชชนา รัชตะนาวัน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 3 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2562)	49	<input type="checkbox"/> Doctor of Philosophy (International Business), Concentration: Finance and Marketing Asian, Institute of Technology , 2004 <input type="checkbox"/> M.B.A. (Business Administration),Salem State College, Massachusetts, U.S.A. 1996 <input type="checkbox"/> บธ.บ. การเงินและการธนาคาร, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> Director Accreditation Program (DAP) ปี 2550	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค.2558 – ปัจจุบัน 2555 – ปัจจุบัน 2551 – 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	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท กรรมการพิจารณาแผนธุรกิจ โครงการ ABI (Authorized Business Incubators) สาขิต บมจ. ไซแมท เทคโนโลยี บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจก. อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. ฟรีโซน แอสเซท บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. วิลล่า นครินทร์

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
					พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน ธ.ค. 2560 - ปัจจุบัน 2556- 2560 มิ.ย. 2560 -พ.ย. 2560 ก.พ. 2558 - ก.พ. 2559 มิ.ย. 2552 - ม.ค. 2558	กรรมการ กรรมการ กรรมการ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์บ่มเพาะธุรกิจ กรรมการ หัวหน้าสาขาการเงิน ผช.ผอ.กลุ่มงานวิจัยและบริการวิชาการ ผอ.ศูนย์บ่มเพาะธุรกิจ	บจก.วิฑูร ธารนกร บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท มหาวิทยาลัยศรีปทุม สมาคมหน่วยบ่มเพาะธุรกิจและอุทยาน วิทยาศาสตร์ไทย มหาวิทยาลัยศรีปทุม มหาวิทยาลัยศรีปทุม มหาวิทยาลัยศรีปทุม
4. นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 3 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2562)	33	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บธ.ม) สาขาการ จัดการ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต (บธ.บ) สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย <input type="checkbox"/> Director Accreditation Program Class 140/2017, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย Thai Institute of Directors	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค. 2558 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. สมาร์ทแท็ก คอมมูนิเคชั่น บจก. จี-แทรค บจก. เวิร์ค คอมมูนิเคชั่น สำนักบัญชีและการภาษีอากรสากล บจก. เอส.ที.ดี.แคร์เปอร์เบรค
5. นายประพัฒน์ ยอซันธิ์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 26 มิถุนายน 2561 ดำรงตำแหน่งกรรมการ 10 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2562)	45	<input type="checkbox"/> Master of Business Administration City University, Vancouver, B.C. Canada <input type="checkbox"/> Bachelor of Arts, Major Econ Geography University of Victoria, Victoria, B.C. Canada <input type="checkbox"/> Associate Bachelor of Arts Capilano College, North Vancouver, B.C. Canada	ไม่มี	ไม่มี	26 มิ.ย. 2561 – ปัจจุบัน 27 ก.ย. 2561 – ปัจจุบัน 26 มิ.ย. 2561 – 27 ก.ย. 2561 2559-2561 2556-2559 2554-2556	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการทั่วไป	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท One Plus International Co.,Ltd. KPN Chinese Academy Eastern Cuisine (Thailand) Co.,Ltd.
6. นางสาวกุลชญา วัฒนา กรรมการ กรรมการตรวจสอบ	34	<input type="checkbox"/> ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสื่อสาร การตลาด University of Westminster, United Kingdom	ไม่มี	ไม่มี	27 ก.ย. 2561 – ปัจจุบัน 2560 - ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เบค ซีส์ ทาร์ต (ไทยแลนด์) บจก. อีสเทิร์นควีน (ประเทศไทย)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ได้รับการแต่งตั้ง 27 กันยายน 2561 ดำรงตำแหน่งกรรมการ 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2562)		<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <input type="checkbox"/> อบรมหลักสูตรประกาศนียบัตร "ผู้นำยุคใหม่ ในระบอบประชาธิปไตย" (ปนป.) รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า <input type="checkbox"/> หลักสูตรผู้ประกอบการยุคใหม่เพื่อสังคม สำหรับผู้บริหาร(SEP-S) รุ่นที่ 4 สถาบันนักลงทุนรุ่นใหม่					
7. นายเอ สัจเจริญ กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 27 กันยายน 2561 ดำรงตำแหน่งกรรมการ 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2562)	38	<input type="checkbox"/> MBA สถาบันบริหารธุรกิจคินท์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <input type="checkbox"/> Bachelor of Commerce Monash University Melbourne, Australia <input type="checkbox"/> Diploma of Science Monash University Melbourne, Australia	ไม่มี	ไม่มี	27 ก.ย. 2561 – ปัจจุบัน 2561 - ปัจจุบัน 2560 - 2561 2553 – 2560	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการอาวุโส ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ. ฟู๊ด แคปปิตอล บริษัท พีโก้ คอปอเรชั่น จำกัด ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด(มหาชน)
8. นายวิรัตน์ เชื้อวอักษร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	65	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สาขาเศรษฐศาสตร์ การเกษตร), มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	ไม่มี	ไม่มี	ด.ด.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 ต.ค. 58 2556 - ก.ย. 58	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. วิทูรนากร บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. บ้านชิดอารา บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส บจก. อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. ฟรีโซน แอสเซท บจก. วิลล่า นครินทร์ บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. วิทูรนากร

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
					พ.ค.54-ต.ค.56 พ.ค.54 - มิ.ย.55 พ.ค.54 - มิ.ย.55	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ รักษาการกรรมการผู้จัดการ และ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บจก.อัลลายเทคในโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล
9. นางปราณี หิรัญบรรเทา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน และผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	62	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย รามคำแหง <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	25,000 หุ้น คิดเป็น 0.00003%	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท
10. นายอภิรัฐ อินทรฐ เลขานุการบริษัท ปี 2556	50	<input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, 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 28 กุมภาพันธ์ 2562

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย											บริษัทร่วม (ไม่มี)	บริษัทที่เกี่ยวข้อง (ไม่มี)
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	X													
2.	ดร.สุทัศน์ จันทกึ่งทอง	I,II	I	I	I				I	I	I	I	I		
3.	นายประพัฒน์ ยอจันทร์	I,II	I						I			I	I		
4.	ดร. รัชชนา รัชตะนาวิน	I,II	I	I	I		I	I	I	I	I	I	I		
5.	นายเอ สัจเดวี	I													
6.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	I													
7.	นส.ประภัศร มงคลมะไฟ	I													
8.	นายวิรัตน์ เอียวอักษร	II	I	I	I		I	I	I	I	I	I	I		
9.	นางปราณี หิรัญบรรเทา	II													

หมายเหตุ

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

รายชื่อบริษัทย่อย

- บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด
- บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด
- บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด
- บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
- บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
- บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด
- บริษัท วิภูรนากร จำกัด
- บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
- 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

10.1 นโยบายภาพรวม

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

- พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงการจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เช่น การประกันสุขภาพ / สนับสนุนให้พนักงานมีกิจกรรมเพื่อพัฒนาทางด้านร่างกายโดยได้มีสถานที่ออกกำลังกายเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน
- ลูกค้า : บริษัทมีการซื้อสินค้าและบริการจากลูกค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อลูกค้า

- เจ้าหน้าที่ : บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไขการข้อตกลง
- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รักษาความลับของลูกค้า และมีหน่วยงานหรือบุคคลที่ทำหน้าที่รับข้อร้องเรียนของลูกค้าเพื่อรีบดำเนินการให้แก่ลูกค้าโดยเร็วที่สุดทั้งนี้ 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 2558 บริษัทฯ ไม่มีรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรายการระหว่างกัน
- ☐ การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน
- ☐ กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- ☐ ห้ามไม่ให้ผู้บริหาร หรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอก หรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง

10.2 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ในปี 2561 บริษัทมีกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมดังนี้

- 1) สนับสนุนและเข้าร่วมกิจกรรม Bangkok RUN in the City Mini-Marathon 2018 สนับสนุนให้บุคลากรในองค์กรตระหนักถึงประโยชน์ของการออกกำลังกายเพื่อสุขภาพที่ดี
- 2) สนับสนุนโครงการของกองบังคับการปราบปราม โดยบริจาครถจักรยานเพื่อให้นักเรียนในถิ่นทุรกันดาร โรงเรียนจันทบูรเบกษาอนุสรณ์ อำเภอเกษตรวิสัย จังหวัดร้อยเอ็ด โดยพิจารณาคัดเลือกจากนักเรียนที่มีผลการเรียนดี มีความประพฤติดี และผ่านการคัดเลือก

10.3 การต่อต้านคอร์รัปชัน

1. นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน

คำว่า “การทุจริตคอร์รัปชัน” หรือ “คอร์รัปชัน” หมายถึง การให้ ขอบให้ หรือรับว่าจะให้ หรือการกระทำการในรูปแบบใดๆ เช่น การเสนอ ให้สัญญา มอบให้ ให้คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด (“สินบน”) เป็นต้น แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้หรือจูงใจให้บุคคลดังกล่าวกระทำการหรือละเว้นการกระทำการหรือการปฏิบัติหน้าที่ที่ไม่ชอบ รวมทั้งการเรียกรับหรือยอมจะรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ เพื่อกะทำการหรือละเว้นการกระทำการหรือการปฏิบัติหน้าที่อย่างหนึ่งอย่างใด ไม่ว่าการนั้นจะชอบหรือไม่ชอบก็ตาม เว้นแต่เป็นกรณีที่ถูกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียมประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้

2. ขอบเขตการบังคับใช้และความสอดคล้องกับกฎหมาย

การดำเนินการตามแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้ บริษัทมุ่งหวังให้มีผลบังคับใช้กับผู้ที่จะถือปฏิบัติ ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงตัวแทน ตัวกลาง ที่ปรึกษา หรือผู้ที่รับทำงานให้แก่บริษัท (Outsourcing Service Provider) และผู้ร่วมธุรกิจ (Business Partner) ซึ่งจะพิจารณาดำเนินการให้เหมาะสมสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจะมีการติดต่อสื่อสารและการถือปฏิบัติตามแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเหมาะสม ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้ อาจได้รับการลงโทษซึ่งมีขั้นสูงสุด คือเลิกจ้างหรือยกเลิกสัญญา ทั้งนี้ หากกรณีที่เกี่ยวข้องนั้นเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย อาจถูกดำเนินการตามกระบวนการบังคับใช้กฎหมายนั้น บริษัทสนับสนุนให้บริษัทลูกที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายและแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท โดยอนุโลมตามความเหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะกำหนดช่องทางและวิธีการรวมทั้งผู้ประสานงานและการติดต่อสื่อสารตามความเหมาะสม

3. นโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน

3.1 วัตถุประสงค์

บริษัทกำหนดนโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันขึ้น เพื่อแสดงถึงทิศทางและกรอบการดำเนินการของบริษัทเกี่ยวกับการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ตามหลักการและแนวปฏิบัติที่ดี อันเป็นที่ยอมรับว่าเหมาะสมสำหรับการปรับใช้ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ และการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทสนับสนุนให้บริษัทลูกที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจของบริษัทนํานโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันนี้ไปปรับใช้โดยอนุโลมให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัท

บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง ยึดถือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้ในการดำเนินธุรกิจเพื่อส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรที่มีการบริหารจัดการที่ดีมีประสิทธิภาพ และมีจรรยาบรรณและจริยธรรมในการประกอบธุรกิจ

3.2 นโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน

- (1) บริษัทห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทกระทำการทุจริตหรือคอร์รัปชัน
- (2) บริษัทส่งเสริมค่านิยมเกี่ยวกับความซื่อสัตย์สุจริต และการมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่
- (3) บริษัทสนับสนุนการส่งเสริมให้ผู้ที่เกี่ยวข้องของบริษัทมีความเข้าใจ ตระหนักรู้ และให้ความร่วมมือ ในการอันใดที่จะเป็นประโยชน์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- (4) บริษัทมุ่งหมายที่จะเป็นองค์กรที่โปร่งใสและปราศจากคอร์รัปชัน รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน
- (5) บริษัทกำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) บริษัทจะปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด มีกระบวนการในการลงโทษพนักงานที่ทุจริตคอร์รัปชัน หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะดำเนินการตามขั้นตอนและระเบียบปฏิบัติการพิจารณาและลงโทษทางวินัยพนักงานของบริษัท

3.3 แนวทางปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมีแนวทางปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันโดยกำหนดไว้ในจรรยาบรรณและจริยธรรมธุรกิจ คือ บริษัทต่อต้านการทุจริต และไม่ให้สินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ รวมทั้งจะให้ความร่วมมือและสนับสนุนมาตรการของรัฐและเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และบริษัทจะไม่เรียก รับหรือยอมรับจะรับเงินของขวัญหรือของรางวัล หรือสิ่งตอบแทนอื่นใดจากลูกค้าหรือบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นกรณีอันเนื่องจากการให้ตามประเพณีนิยม นอกจากนี้ บริษัทให้ความร่วมมือกับภาคราชการและภาคเอกชนในการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ ประสบการณ์ หรือเข้าร่วมในกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ บริษัทมุ่งหมายและมุ่งหวังที่จะปลูกฝังให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องให้ความร่วมมือสนับสนุนต่อการดำเนินการดังกล่าวให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่องตลอดไปด้วยดีและมีความมุ่งมั่นต่อการดำเนินการตามแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

4. นโยบายและแนวทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถติดต่อแจ้งข้อมูลและเบาะแสหรือร้องเรียนและตั้งข้อสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักดีว่าความเข้าใจและความร่วมมือที่ระหว่างบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีความสำคัญยิ่งต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายและแนวทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถติดต่อแจ้งข้อมูลและเบาะแสหรือร้องเรียนและตั้งข้อสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันได้ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดรับข้อมูลอย่างเสมอภาค โปร่งใส เอาใจใส่ ให้ความสำคัญกับทุกฝ่าย มีระยะเวลาการสอบสวนที่เหมาะสม มีการรักษาความลับ รวมถึงมีการคุ้มครองผู้ร้องเรียนไม่ให้ถูกกลั่นแกล้ง

นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการอย่างเหมาะสมในการลงโทษผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การลงโทษดังกล่าวรวมถึงการเลิกจ้างงาน ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติในการพิจารณาหรือลงโทษทางวินัยพนักงานของบริษัท

5. ช่องทางในการติดต่อระหว่างบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถติดต่อแจ้งข้อมูลและเบาะแส หรือร้องเรียนและตั้งข้อสงสัย เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน หรือตั้งข้อสังเกตหรือแจ้งประเด็นเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน โดยทำเป็นหนังสือส่งมายังบริษัทได้ที่เลขานุการบริษัทหรือหน่วยงานกำกับดูแล เลขที่ 102 ถนนนิมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 หรือทางเว็บไซต์ Info@aqestate.com

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

1) การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัท ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตาม

นโยบายที่กำหนด ดังนั้นประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการจึงเป็นบุคคลคนละคนกัน โดยทั้งสองตำแหน่งต้องผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุดนอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังเป็นผู้กำหนดแผนบริหารงานในด้านต่างๆ และมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้ดำเนินงานภายใต้นโยบายต่างๆ ที่กำหนดไว้ และรับผิดชอบผลการดำเนินงานโดยรวม ควบคุมค่าใช้จ่ายและงบลงทุนตามขอบเขตที่คณะกรรมการอนุมัติในแผนงานประจำปี ดำเนินการตามนโยบายด้านบุคคล แก้ปัญหาหรือข้อขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กร ตลอดจนการควบคุมภายในด้านการบันทึกบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน ออกจากกันเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ บริษัทมีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน การทำรายการเกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียน การทำธุรกรรมของบริษัทกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวจะพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามหลักการที่ทางคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์กำหนด และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริหาร ในการประชุม มีเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีครบถ้วน และถูกจัดเก็บอย่างเป็นหมวดหมู่ และจัดขึ้นตามนโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจ ตลอดจนบริษัทได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมระบบงานภายในทั้งหมด ซึ่งฝ่ายตรวจสอบสามารถสอบทานทุกรายการได้

3) การติดตามและประเมินผล

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

4) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ชัดเจนครอบคลุมสิ่งที่องค์กรต้องการบรรลุวัตถุประสงค์ระดับกิจกรรมเกี่ยวข้องกับระบบการทำงานที่สำคัญขององค์กร และสอดคล้องเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์และแผนยุทธศาสตร์ขององค์กร ผู้บริหารการระบุความเสี่ยงในระดับองค์กร และครอบคลุมในระดับกิจกรรมที่สำคัญ

5) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างทัดเทียมกันและได้กำหนดให้มีขั้นตอนการประชุมผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2561 บริษัทฯได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามสาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 14 วันทำการ โดยแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯได้เปิดโอกาสให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทฯได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯมาได้ทางเว็บไซต์ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 โดยมีกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบคือ (1) การควบคุมภายในองค์กร (2) การประเมินความเสี่ยง (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ (5) ระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2561 **แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต** ในรายงานการสอบบัญชี ดังนี้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

ของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 16.2 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทที่กำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าผาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีพื้นที่หน้าผาดด้วย เพื่อบริษัทจะรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ 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 และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณา

ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 13 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,066.89 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 และมีการขยายเป็นวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้ของบริษัทดังกล่าว บริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,617.61 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตั๋วแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2559 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีสินทรัพย์ จำนวน 114.01 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.98 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินปี 2560 และ 2561 ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 447.40 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งบริษัทได้รับชำระบางส่วนแล้วในปี 2562 จนถึงวันที่รายงานนี้ มีจำนวน 35.25 ล้านบาท บริษัทพิจารณาจากงบการเงินล่าสุดที่ยื่นต่อราชการ บริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 217.85 ล้านบาท ดังนั้นผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ อย่างไรก็ตามที่ปรากฏในงบการเงิน

บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับแบบซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินระบบควบคุมภายในในเรื่องข้างต้น กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติมจากคณะกรรมการบริษัท

11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2562 ได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัททดแทนนางสาวเกษณี ตัญญาไพบูลย์ 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 บริษัทมีนโยบายที่จะไม่ให้บุคคลอื่นนอกเหนือจากบริษัทและบริษัทย่อยใช้ชื่อ “กฤษดานคร” เพื่อดำเนินโครงการใหม่อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากมีการทำรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทจะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

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

ทั้งนี้ เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีโครงสร้างที่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหลายรายการนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำแผนจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์และมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวขึ้นซึ่งแผน

ดังกล่าวเข้ารับการพิจารณาเห็นชอบโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แผนดังกล่าวได้รับเสียงอนุมัติมากกว่า 3 ใน 4 ของคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมทั้งหมด

ในปี 2561 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2559	2561	2560	2559
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84,088	828,670	78,138	10,547	516,788	6,655
เงินลงทุนชั่วคราว	1,066,894	1,426,009	243,988	1,066,894	1,115,500	193,988
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	121,086	133,229	150,090	1,225,111	1,128,632	443,357
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	488,658	-	-	2,223,648	2,550,755	-
สินค้าคงเหลือ	2,266,441	2,338,392	3,062,467	1,158,109	1,113,138	1,196,770
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	49,800	48,012	46,604	29,858	28,217	26,704
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,076,967	4,774,312	3,581,287	5,714,167	6,453,030	1,867,474
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	95,467	-	-	57,273
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	2,950,282
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	900,000	-	-	900,000	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	14,135	5,099	5,698	1,333	1,632	1,726
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	126,386	141,051	148,307	276,087	282,023	287,121
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	1,164,584	1,179,751	1,194,391	29,661	35,651	42,275
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,596	3,225	5,995	944	1,864	2,784
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	353	353	8,225	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	826,424	833,375	297,763	51,382	61,088	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,034,478	2,162,854	1,755,846	1,259,407	382,258	3,341,461
รวมสินทรัพย์	7,111,445	6,937,166	5,337,133	6,973,574	6,835,288	5,208,935

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2561

พันบาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2559	2561	2560	2559
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	379,505	244,473	244,194	365,508	243,811	209,845
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,287	56,647	-	1,033	1,788	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	381	-	-	381	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,996,061	2,989,194	4,650,717	2,988,681	2,988,431	4,649,990
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	500	-	-	10
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	992	-	-	992
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระ	-	-	26,718	-	-	26,718
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	119,358	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	3,414	-	-	997
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	24,854

รวมหนี้สินหมุนเวียน

	3,381,234	3,290,314	5,045,893	3,355,603	3,234,030	4,913,406
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินระยะยาว	203	1,477	44,137	-	-	776
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	2,449	2,374	2,339	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,445	2,649	2,853	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,841	1,858	3,716	1,495	1,581	3,474
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	55,553	46,168	46,168	46,168	46,168	46,168
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	62,491	54,526	99,213	47,663	47,749	50,418
รวมหนี้สิน	3,443,725	3,344,840	5,145,106	3,403,266	3,281,779	4,963,824

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

พันบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น
ทุนเรือนหุ้น

- ทุนจดทะเบียน

2560-2561 : หุ้นสามัญ 294,012.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

147,006,013

147,006,013

147,006,013

147,006,013

2559 : หุ้นสามัญ 23,318.36 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

11,659,181

11,659,181

- ทุนที่ออกและชำระแล้ว

2561 : หุ้นสามัญ 85,324.81 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท

42,662,405

42,662,405

2560 : หุ้นสามัญ 85,314.68 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท

42,657,341

42,657,341

2559 : หุ้นสามัญ 12,674.68 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท

6,337,341

6,337,341

ส่วนเกิน(ส่วนต่ำ)มูลค่าหุ้น

(32,759,548)

(32,754,991)

4

(32,759,548)

(32,754,991)

4

ส่วนเกินทุนจากการลดทุน (ส่วนเกินมูลค่าหุ้นอื่น)

153,537

153,537

153,537

153,537

153,537

153,537

ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย

(47,939)

(47,939)

(47,939)

-

-

-

ขาดทุนสะสม

(6,340,735)

(6,415,622)

(6,250,916)

(6,486,086)

(6,502,378)

(6,245,771)

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ

3,667,720

3,592,326

192,027

3,570,308

3,553,509

245,111

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

-

-

-

-

-

-

ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ

3,667,720

3,592,326

192,027

3,570,308

3,553,509

245,111

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

7,111,445

6,937,166

5,337,133

6,973,574

6,835,288

5,208,935

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2559	2561	2560	2559
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	399,816	538,908	1,088,366	68,217	135,917	753,183
รายได้จากกิจการโรงแรม	100,727	82,226	75,299	-	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	20,506	17,540	13,993	-	-	-
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	-	325	-	-	-
รวมรายได้	521,049	638,674	1,177,983	68,217	135,917	753,183
ต้นทุน						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(274,206)	(423,190)	(1,354,885)	(51,423)	(104,712)	(660,106)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(161,398)	(162,695)	(151,819)	-	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(9,713)	(10,886)	(10,570)	-	-	-
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	-	(3)	-	-	-
รวมต้นทุน	(445,317)	(596,771)	(1,517,277)	(51,423)	(104,712)	(660,106)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	75,732	41,903	(339,294)	16,794	31,205	93,077
รายได้อื่น	303,379	127,120	80,857	415,262	264,076	218,487
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	379,111	169,023	(258,437)	432,056	295,281	311,564
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	(37,689)	(50,747)	(142,780)	(16,786)	(22,195)	(94,634)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(262,402)	(253,955)	(258,534)	(151,067)	(143,211)	(130,829)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(4,201)	(4,408)	(3,087,958)	(247,877)	(385,682)	(3,542,015)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	(480,565)
รวมค่าใช้จ่าย	(304,292)	(309,110)	(3,489,272)	(415,730)	(551,088)	(4,248,043)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	74,819	(140,087)	(3,747,709)	16,326	(255,807)	(3,936,479)
ต้นทุนทางการเงิน	(136)	(16,951)	(410)	(34)	(800)	(126)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	74,683	(157,038)	(3,748,119)	16,292	(256,607)	(3,936,605)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	204	(7,668)	3,610	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	74,887	(164,706)	(3,744,509)	16,292	(256,607)	(3,936,605)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่ไม่จัดประเภทเข้าไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง						
องค์ประกอบอื่นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(3,110)	-	-	(3,510)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(3,110)	-	-	(3,510)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	-	(3,110)	-	-	(3,510)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	74,887	(164,706)	(3,747,619)	16,292	(256,607)	(3,940,115)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	74,887	(164,706)	(3,744,509)	16,292	(256,607)	(3,936,605)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	74,887	(164,706)	(3,744,509)	16,292	(256,607)	(3,936,605)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	74,887	(164,706)	(3,747,619)	16,292	(256,607)	(3,940,115)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	74,887	(164,706)	(3,747,619)	16,292	(256,607)	(3,940,115)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่						
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	0.0009	(0.0036)	(0.2954)	0.0002	(0.0057)	(0.3106)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2561

พันบาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2559	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	74,887	(164,706)	(3,744,509)	16,292	(256,607)	(3,936,605)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)						
การปรับปรุงด้วย(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(204)	7,668	(3,610)	-	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	136	16,951	410	34	800	126
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(105,837)	(46,815)	(3,417)	(239,073)	(181,197)	(131,782)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	15,442	20,487	234,754	(6,366)	(41,152)	109,641
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(252)	(3,621)	-	300	93	-
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	275,211	366,997	241,483	33,139	86,345	363,229
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(715)	12,005	15,151	(371)	8,261	859
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(13,959)	(17,634)	(127,159)	(15,436)	9,112	(141,145)
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	83,417	88,464	65,166	13,445	19,131	10,600
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน	362	62	579	251	640	630
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	1,056	600	30,685	200,887	381,910	484,778
การปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง(โอนกลับ)	2,858	(1,642,735)	3,038,956	2,858	(1,642,735)	3,038,956
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	364	586	288	295	521	215
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยผิวนิตินดชำระหนี้	(38,405)	-	-	(38,405)	-	-
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(15,373)	(18,994)	(2,338)	(40)	(19,464)	(489)
การปรับปรุงด้วยกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุทธธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	-	(509)	32	-	-	32
การปรับปรุงด้วย(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,307	5,078	(255)	90	(5)	(42)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	-	13,302	(1,295)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยโอนกลับ ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	(151,102)	(74,757)	318,727	(59,435)	(1,847)	55,945
การปรับปรุงด้วยโอนกลับ ค่าเผื่อจากการลดมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	(12,076)	-	-	(12,076)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	480,565
ขาดทุนจากการตัดบัญชีเงินมัดจำสินค้าคงเหลือ	-	-	16,942	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายโครงการ	-	-	(26,815)	-	-	(26,815)
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร(ขาดทุน)	131,193	(1,449,647)	53,775	(91,535)	(1,648,270)	308,698
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน						
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(7,565)	(6,692)	(28,298)	(1,767)	(1,513)	(6,811)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(2,414)	(3,759)	-	(2,415)	(3,759)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	123,628	(1,458,753)	21,718	(93,302)	(1,652,198)	298,128

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2559	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดรับ(จ่าย)เงินลงทุนชั่วคราว	359,115	(1,181,512)	201,135	48,606	(921,512)	(193,516)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในหุ้นของกิจการอื่น	(730,000)	-	-	(730,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(163)	-	(878)	(10,826)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	184	65	(4,550)	37	15	4,955
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	(60,647)	(72,992)	(253,073)	(599)	(181)	(2,931)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(876)	(83)	(330)	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	(719,000)	-	-	(1,035,593)	(578,992)	(1,303,128)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	230,342	-	-	1,208,272	91,846	1,216,163
ดอกเบี้ยรับ	108,665	42,766	10,547	96,620	39,277	723
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	49,514	-	-	(434)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(812,217)	(1,211,756)	3,080	(412,657)	(1,370,425)	(288,994)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	-	-	40,539	-	-	539
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้ระยะยาว	(50,139)	(130,189)	(56,364)	-	(30,000)	(3,842)
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้ซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(2,495)	(3,725)	(3,409)	(776)	(997)	(956)
ดอกเบี้ยจ่าย	(3,866)	(10,050)	(2,506)	(13)	(1,252)	(2,081)
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	507	3,565,005	416	507	3,565,005	416
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(55,993)	3,421,041	(21,324)	(282)	3,532,756	(5,924)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	(744,582)	750,532	3,474	(506,241)	510,133	3,210
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	828,670	78,138	74,664	516,788	6,655	3,445
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	84,088	828,670	78,138	10,547	516,788	6,655
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด						
รายการที่ไม่กระทบเงินสด						
1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	3,667	2,064	45,631	-	464	1,927
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดย						
- ภายใต้อสัญญาเช่าการเงิน	-	-	(4,540)	-	-	-
- จ่ายเงินสด	(60,647)	(72,992)	-	(599)	(181)	(2,931)
			(253,073)			
รวม	(60,647)	(72,992)		(599)	(181)	(2,931)
			(257,613)			
3) ในระหว่างปีบริษัทได้รับโอนอาคารชุดเพื่อชำระหนี้(หมายเหตุ 12)						
- ลูกหนี้เงินมัดจำค่าห้องชุด	10,076	-	-	10,076	-	-
- ดอกเบี้ยรับจากการผิมนัดชำระหนี้	38,405	-	-	38,405	-	-
	48,481	-	-	48,481	-	-
4) ในระหว่างปีบริษัทชำระหนี้ให้แก่บริษัทย่อย						
โดยโอนสิทธิในอาคารชุด(หมายเหตุ 12)	-	-	-	29,806	-	-
5) ในระหว่างงวดมีการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิมนัดชำระหนี้	-	-	26,718	-	-	26,718

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2561

(พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
				จากการเพิ่ม				
				สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม			
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	42,657,341	(32,754,991)	153,537	(47,939)	(6,415,622)	3,592,326	-	3,592,326
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	5,064	(4,557)	-	-	-	507	-	507
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	74,887	74,887	-	74,887
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,340,735)	3,667,720	-	3,667,720

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก 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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	6,337,341	4	153,537	(6,245,771)	245,111
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	42,657,341	(32,754,991)	153,537	(6,502,378)	3,553,509
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	5,064	(4,557)	-	-	507
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	16,292	16,292
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,486,086)	3,570,308

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.21	1.45	0.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.38	0.73	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.03	(0.30)	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.10	4.51	29.98
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	89.02	80.93	12.17
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.19	0.22	0.47
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,921.05	1,659.09	783.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.43	2.44	19.42
ระยะเวลารับหนี้	(วัน)	255.24	149.59	18.80
Cash Cycle	(วัน)	1,754.83	1,590.43	776.83
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	14.53	6.56	(25.62)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	9.08	(18.29)	(318.15)
อัตรากำไรอื่น	(%)	36.80	16.60	6.42
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	165.24	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	9.08	(21.51)	(297.46)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	2.06	(8.70)	(181.28)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	1.07	(2.68)	(64.80)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	13.51	(6.42)	(371.78)
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์	(เท่า)	0.12	0.12	0.22
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.94	0.93	26.79
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	3.42	N/A	34.65
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.08	N/A	0.23
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวม

1) สรุปภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

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

สถานะของบริษัท

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยักยอกทรัพย์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 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 และให้เลื่อนคดี

ไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้งดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ นัดที่ 1 วันที่ 6 มิถุนายน 2561 นัดที่ 2 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 นัดที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และนัดที่ 4 วันที่ 8 สิงหาคม 2561 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรก ราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคา เริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี จะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการพิเศษตามประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ เว้นแต่ที่ดินที่ติดข้อพิพาทบางแปลง ให้งดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัท ได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ นัดที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 นัดที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 และนัดที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 และ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลาระยะเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้นำเงินไปชำระกรมบังคับคดีจำนวน 3,819 ล้านบาท ตามทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดในคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ส่วนทรัพย์สินที่เหลือในคดีแพ่งหมายเลขแดง 4007/2552 และคดีศาลล้มละลายกลางหมายเลขแดง ล.1249/2555 อยู่ระหว่างผู้ร้องยื่นคัดค้าน จำนวน 3 คดี

คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานได้สั่งเพิกถอนคำสั่งแล้วผู้ร้องจึงได้มาร้องต่อศาล เพื่อเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยคดีผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้น ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้ว ได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จ และนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562

คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาล

ได้มีคำสั่งรับทนายความของบริษัทเป็นทนายผู้มีส่วนได้เสีย และให้เรียกว่าบริษัทว่าผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนด
วันนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562

ศาลแพ่งคดีด.59/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาด คดีนี้ผู้ร้องได้ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายบริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 เนื่องจากคดีนี้ยังไม่ได้มีการส่งหมายนัดและสำเนาคำร้องให้แก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ของผู้ร้องทราบว่ามี การยื่นคำร้องดังกล่าว อีกทั้งที่ดินที่พิพาทในคดีนี้มีธนาคารกรุงไทยเป็นผู้รับจำนอง กรณีจึงมีเหตุให้เลื่อนคดี ออกไป โดยนัดใหม่วันที่ 20 มีนาคม 2562

- (ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของการกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าค่าเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่าได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านหน่วย ออกขายไปเมื่อใด และได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนเท่าใด และ (2) หักเงินที่บริษัท แกรนด์ คอมพิวเตอร์ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (จำกัด (จำเลยที่ 22)) ได้วางมัดจำค่าหุ้นของบริษัทแทนธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวไปเป็นค่าจองหุ้นสามัญจำนวน 197.62 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว
- (ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด้นและบริษัทโปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของโกลเด้นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประណหมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนโกลเด้น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการไต่ นโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด้นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ก่าไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่นาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะ แบ่งกันในส่วนดังนี้ โกลเด้นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากก่าไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด้นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา และความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด้นให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทยอยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด้นจำนวน 30 ล้านบาท

ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้อोनหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นที่จริงที่บริษัทได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (จำกัด (2) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ (4) เพิกถอนมติคณะกรรมการของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำกัด (3) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“บริษัท โกลเด็น”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการจ่ายชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อที่บริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด็นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด็นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย สืบเนื่องจากนัดในวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องโดยศาลมีคำสั่งอนุญาตและให้โจทก์ถอนฟ้องได้และให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2561 ตามคดีดำ พ.240/2561 เรื่องขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งปันผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทกับบริษัท โปรเกรสฯ บริษัทต่อสู้ว่าจำเลยทั้ง 3 ฝ่าย ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา ฯ

สัญญาเช่ามีเงื่อนไข ดังกล่าวชัดเจนของหน้าที่ของแต่ละฝ่าย นัดสืบพยานในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 ความเห็นเบื้องต้นเห็นว่าคดีนี้บริษัทไม่ได้เป็นผู้ทำผิดสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ และในสัญญาดังกล่าวก็ระบุหน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยได้สืบพยานเสร็จสิ้นแล้ว ศาลได้กำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 เวลา 10.00 น.

- (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 ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน

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

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

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี่ อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญา

ประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 เต็มตามฟ้อง 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 บาท ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560 ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตามกฎหมายทุกคดีต่อไป

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคาร รับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว 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 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 การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์ กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์

หลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคุณีแฟง ซึ่งถือว่าธนาคารกรุงไทยได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว

ส่วนคดีแฟงที่ธนาคารกรุงไทย 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 ของเงินต้น 8,368,732,100 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้แล้วเสร็จแก่โจทก์ และเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ศาลพิพากษาในคดีแฟงให้บริษัทโกลเด้น 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 หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์จำนวนออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคดีแฟงคดีนี้เป็นคดีที่ธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) ฟ้องบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เป็นจำเลย ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคลไม่ได้เกี่ยวข้องกัน บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค ได้ยื่นอุทธรณ์แล้วในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23 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 2561 ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.21
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	3,056.95

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

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิโต้แย้งต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้ ในขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น

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 2561

1) ชำระหนี้ตามคำพิพากษา แก่ บมจ. ธนาคารกรุงไทย	(1,635.74)	ล้านบาท
2) พัฒนาในโครงการ ARBOR, By Pass , ซดบุรี, เชียงใหม่, รังสิต	(44.00)	ล้านบาท
3) พัฒนาในโครงการ AQ ALIX	(127.00)	ล้านบาท
4) เงินทุนหมุนเวียน	(205.98)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>1,555.55</u>	ล้านบาท

เงินเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจำนวน 1,555.55 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในกองทุนเปิดบัวหลวงตราสารหนี้, ตัวแลกเปลี่ยน และเงินให้กู้ยืม

2) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

2.1) สภาพเศรษฐกิจปี 2561

จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2561 จะขยายตัวร้อยละ 4.2 โดยมูลค่าการส่งออกขยายตัวร้อยละ 7.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.7 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.1 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.4 ของ GDP

นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยโดยรวมขยายตัว โดยธุรกิจการผลิตเพื่อส่งออกขยายตัวต่อเนื่อง แต่กลุ่มที่ผลิตเพื่อตอบสนองอุปสงค์ในประเทศค่อนข้างทรงตัว สำหรับการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวชะลอตัวบ้างสอดคล้องกับกำลังซื้อในภูมิภาคที่ยังไม่เข้มแข็ง ด้านการท่องเที่ยวขยายตัวในทุกภูมิภาคทั้งจากนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติ แม้กลุ่มนักท่องเที่ยวจีนยังหดตัวแต่สถานการณ์เริ่มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อน ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวดีเฉพาะในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ และธุรกิจก่อสร้างเติบโตจากโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐและภาคเอกชนโดยเฉพาะในเขตเมือง แต่ในส่วนภูมิภาคค่อนข้างทรงตัวตามการเบิกจ่ายในต่างจังหวัดที่ยังล่าช้า ทั้งนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังลงทุนเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพหรือขยายสาขาตามปกติ ซึ่งใช้เม็ดเงินลงทุนใกล้เคียงกับปีก่อน มีเพียงธุรกิจขนาดใหญ่บางรายที่ลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ซึ่งใช้เม็ดเงินลงทุนสูงและเป็นแผนลงทุนต่อเนื่องหลายปี นอกจากนี้ ธุรกิจส่วนใหญ่คาดว่าจะรายได้ในไตรมาสหน้าจะปรับตัวขึ้นตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่จะยังขยายตัวต่อเนื่อง แม้บางภาคธุรกิจอาจแผ่วลงบ้างโดยเฉพาะตลาดรถยนต์

2.2) ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รายงานว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างขยายตัวในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑลและหัวเมืองสำคัญ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมขยายตัวต่อเนื่องเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญในภูมิภาค โดยอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยแนวสูงเติบโตดีในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งมาจากกำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มรายได้ปานกลางถึงบนที่ยังขยายตัวได้ และอีกส่วนหนึ่งมาจากอุปสงค์ของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนซึ่งมีส่วนช่วยดูดซับอุปทานในบางพื้นที่ อาทิ สุโขวิทและรัชดา สำหรับอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยแนวราบขยายตัวในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงตัวเมืองของ จังหวัดท่องเที่ยวหลักในภาคใต้ นอกจากนี้ พบว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ส่วนหนึ่งเริ่มหันมาทำโครงการที่สร้างรายได้ประจำ เช่น อพาร์ทเมนต์ โครงการ Mixed Use หรือ อาคารเชิงพาณิชย์แทนการทำโครงการที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินราคาสูงให้คุ้มค่ามากขึ้น

สำหรับภาวะอสังหาริมทรัพย์ในเขตภูมิภาคโดยรวมค่อนข้างทรงตัว โดยเฉพาะภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ที่แม้ยังมีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง แต่ลูกค้ามักประสบปัญหา ถูกปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อเนื่องจากรายได้ ไม่เพียงพอ ซึ่งสอดคล้องกับเศรษฐกิจภูมิภาค ที่ยังไม่เข้มแข็งนัก นอกจากนี้ ผู้ประกอบการบางรายในภาคตะวันออกเฉียงเหนือพบว่ายอดขายบ้านในพื้นที่เริ่มชะลอตัว ส่วนหนึ่งเกิดจาก ความกังวลต่อมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบของ ธปท. (มาตรการ LTV) ซึ่งทำให้

ลูกค้าต้องชะลอ การตัดสินใจซื้อเพราะจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลและลูกค้าบางกลุ่มอาจต้องใช้ระยะเวลานานขึ้นในการเก็บเงินดาวน์ที่อยู่อาศัย

ด้านธุรกิจก่อสร้างในภาพรวมเติบโตต่อเนื่องจากการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ เช่น รถไฟฟ้าสายสีส้มและสีชมพู รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการก่อสร้างโครงการภาคเอกชนขนาดใหญ่ เช่น โครงการ Mixed Use หลายแห่งในกรุงเทพฯ และหัวเมืองท่องเที่ยว สอดคล้องกับรายได้ที่เติบโตสูงของบริษัทรับวางเสาเข็มรายใหญ่ที่รับงานทั้งในโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคและการก่อสร้างอาคาร อย่างไรก็ตาม ธุรกิจก่อสร้างในภูมิภาคยังคงประสบอุปสรรคในการดำเนินงานหลายอย่างที่มีมาอย่างต่อเนื่อง เช่น กฎหมายผังเมืองและการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) รวมถึงข้อจำกัดจาก พ.ร.บ. การจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. 2560 ที่แม้มีแนวโน้มดีขึ้นในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพราะหน่วยงานส่วนกลางเริ่มเข้าใจขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างใหม่มากขึ้นแล้ว แต่ในส่วนภูมิภาคยังประสบปัญหาการเบิกจ่ายล่าช้าและ ขาดสภาพคล่อง นอกจากนี้ การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่สูง ประกอบกับการมีประกวด ราคาแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) ส่งผลให้ผู้ประกอบการท้องถิ่นโดยเฉพาะรายเล็กไม่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางได้ และบางรายต้องปิดกิจการลง

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ผู้ประกอบการมองว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล สะท้อนจากการเปิดตัวโครงการใหม่และยอดขายรอโอน (backlog) ที่มีต่อเนื่อง รวมถึงเห็นการแข่งขันอย่างรุนแรงของผู้ประกอบการเพื่อ เร่งกระตุ้นยอดขายและโอนก่อนมาตรการ LTV จะมีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการเห็นว่า มาตรการดังกล่าวประกอบกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นจะส่งผลให้ผู้ซื้อ บางกลุ่มชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะถัดไป เนื่องจากอาจต้องใช้เวลาในการหาเงินดาวน์มากขึ้นจากสัดส่วนเงินดาวน์ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญากู้ยืมอสังหาริมทรัพย์ และข้อจำกัดที่มากขึ้นสำหรับผู้ที่ต้องการหาบุคคลกู้ร่วม เนื่องจากสัญญากู้ยืมดังกล่าวจะถูกลบเสมือนเป็นสัญญากู้หลักของผู้กู้ร่วมด้วย ทั้งนี้ ผู้ประกอบการหลายรายมีแนวทางปรับตัวด้วยการยืดระยะเวลาผ่อนดาวน์ ให้นานขึ้น โดยให้ผู้ซื้ออยู่ฟรีระหว่างผ่อนดาวน์สำหรับที่อยู่อาศัยแนวสูง และใช้กลยุทธ์จองก่อนสร้างแทนการขายบ้านพร้อมอยู่ สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ ด้านธุรกิจก่อสร้างมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องจากโครงการขนาดใหญ่ของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

2.3) ธุรกิจโรงแรม

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานไว้ว่า แม้ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ภาพรวมการแข่งขันของผู้ประกอบการยังคงเป็นไปอย่างรุนแรง ทั้งการแข่งขันในเช็กเมนต์โรงแรมระดับสามดาวลงมา เพื่อแย่งชิงฐานนักท่องเที่ยวระดับกลางที่มีจำนวนมาก รวมถึงการแข่งขันในเช็กเมนต์โรงแรมระดับสี่ดาวขึ้นไป ที่เริ่มมีจำนวนผู้เล่นมากขึ้นจากการลงทุนก่อสร้างโรงแรมของกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 ธุรกิจโรงแรมน่าจะยังได้รับอานิสงส์จากภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัว

มูลค่าตลาดธุรกิจโรงแรมที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องในระยะที่ผ่านมา ดึงดูดให้ผู้ประกอบการรายใหม่ยังคงเข้าสู่ตลาด สอดคล้องกับสถิติจำนวนโรงแรมและห้องพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งตัวกลางที่เป็น

แพลตฟอร์มการแบ่งปันที่พักอย่าง Airbnb รุกขยายเครือข่ายเจ้าของที่พัก ยิ่งส่งผลให้จำนวนห้องพักที่เป็นทางเลือกในการใช้บริการสำหรับนักท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้น สะท้อนถึงการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่น่าจะมีแนวโน้มรุนแรงยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันให้อัตราการเข้าพักและค่าห้องพักเฉลี่ยยังคงทรงตัวจากในระยะที่ผ่านมา

ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมอาจวิเคราะห์พฤติกรรมและความต้องการใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวกลุ่มท่องเที่ยวทางเลือก โดยแบ่งกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นเซ็กเมนต์ต่างๆ แล้วนำเสนอบริการที่พัก รวมถึงทำการตลาด โดยนอกจากการโฆษณาและการจัดโปรโมชั่นผ่านทั้งช่องทางออฟไลน์และออนไลน์แล้ว ผู้ประกอบการยังต้องทำการตลาดเพื่อเจาะนักท่องเที่ยวแต่ละเซ็กเมนต์ ที่มีรูปแบบการทำการตลาดและช่องทางการทำการตลาดแตกต่างกันไปอีกด้วย

ปฏิเสธไม่ได้ว่า ธุรกิจโรงแรมขนาดกลางและเล็กยังต้องพึ่งพาการขายห้องพักผ่าน OTA (Online Travel Agency) หรือ การขายห้องพักผ่านตัวกลางที่ให้บริการทำธุรกรรมด้านการท่องเที่ยวผ่านอินเทอร์เน็ต) เพื่อขยายช่องทางการขายห้องพักให้สามารถเข้าถึงฐานนักท่องเที่ยวได้สูงสุด ในขณะที่ผู้ประกอบการยังต้องควบคุมต้นทุนการขายให้ต่ำที่สุดควบคู่กันไป โดยยังจะต้องจ่ายค่าคอมมิชชั่นให้ OTA สำหรับการขายทุกๆ ห้องพัก ที่ส่งผลให้อัตรากำไรของผู้ประกอบการลดลง ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า ผู้ประกอบการอาจกระตุ้นการจองห้องพักผ่านช่องทางของโรงแรมด้วยการเพิ่มข้อเสนอพิเศษ เพื่อลดค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้ OTA เช่น เพิ่มข้อเสนอพิเศษที่นักท่องเที่ยวจะได้รับ อย่างอาหารเช้า Late Checkout และมอบของที่ระลึก เมื่อจองห้องพักผ่านเว็บไซต์ของโรงแรม การทำ Loyalty Program เป็นต้น

สาขาโรงแรมและภัตตาคาร

ในไตรมาสที่ 3/2561 สาขาโรงแรมและภัตตาคารชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศและรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในไตรมาสที่สามของปี 2561 การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัว ร้อยละ 6.5 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 9.4 ในไตรมาสที่สองของปี 2561 โดยในไตรมาสนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 9.06 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงมาจากการขยายตัวร้อยละ 8.4 ในไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการปรับตัวลดลงของนักท่องเที่ยวจีน (สัดส่วนร้อยละ 27.0) ร้อยละ 8.8 เนื่องจากผลกระทบจากอุบัติเหตุเรือล่มที่จังหวัดภูเก็ต เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2561 และการปรับตัวลดลงของนักท่องเที่ยวรัสเซีย (สัดส่วนร้อยละ 2.0) ลดลงร้อยละ 7.2 เนื่องจากการจัดการแข่งขันฟุตบอลโลกครั้งที่ 21 ที่ประเทศรัสเซียในระหว่างวันที่ 14 มิถุนายน ถึง 15 กรกฎาคม 2561 ซึ่งส่งผลให้นักท่องเที่ยวรัสเซียลดการเดินทางออกนอกประเทศ รวมทั้งทำให้นักท่องเที่ยวในกลุ่มประเทศยุโรปเปลี่ยนทิศทางการท่องเที่ยวไปยังรัสเซียมากขึ้น สะท้อนจากการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจากยุโรป (สัดส่วนร้อยละ 13.1) ร้อยละ 1.9 ในไตรมาสที่สองของปี 2561 และร้อยละ 1.5 ในไตรมาสที่สามของปี 2561 อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอื่น ๆ ยังขยายตัวได้ดี โดยมีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่ขยายตัวสูง ประกอบด้วย นักท่องเที่ยวจากประเทศมาเลเซีย (สัดส่วนร้อยละ 11.7) เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.3 ฮองกง (สัดส่วนร้อยละ 3.5) เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.5 ญี่ปุ่น (สัดส่วนร้อยละ 5.0) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 ไต้หวัน (สัดส่วนร้อยละ 2.0) เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 และเวียดนาม

(สัดส่วนร้อยละ 3.3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 ตามลำดับ รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 474.6 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 สะท้อนตัวจากการขยายตัวร้อยละ 13.7 ในไตรมาสก่อนหน้าเนื่องจากการปรับตัวลดลงของรายรับจากนักท่องเที่ยวจีนและรัสเซีย รวมทั้งการขยายตัวในเกณฑ์ต่ำของรายรับจากนักท่องเที่ยวยุโรป เป็นสำคัญ ในขณะที่รายรับจากนักท่องเที่ยวจากประเทศสำคัญที่ยังขยายตัวสูง ประกอบด้วยรายรับจากนักท่องเที่ยวมาเลเซีย ส่องกง อินเดียน ญี่ปุ่น และเวียดนาม เป็นสำคัญ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 65.38 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 63.71 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

การท่องเที่ยว

ขยายตัวจากปีก่อนทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ แม้ว่ากลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนยังหดตัว ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 การท่องเที่ยวขยายตัวได้ในทุกภูมิภาคสะท้อนจากรายได้ของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติที่เติบโตขึ้น แม้แรงส่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะลดลงบ้างเมื่อเทียบกับในช่วงครึ่งปีแรกจากนักท่องเที่ยวจีนที่หดตัว

ผู้ประกอบการในธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับ การท่องเที่ยวเห็นว่า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในภาพรวมขยายตัวจากนักท่องเที่ยวอาเซียนและเอเชียตะวันออกเป็นหลัก โดยนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอาเซียนเติบโตค่อนข้างมากจากนักท่องเที่ยวมาเลเซียที่เพิ่มขึ้นตามความเชื่อมั่นต่อเสถียรภาพการเมืองและเศรษฐกิจในประเทศมาเลเซียที่ปรับ ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งวันหยุดทางศาสนาอิสลามในปีที่เร็วขึ้นซึ่งทำให้หยุดได้ยาวนานขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับมุมมองด้านรายได้ที่ปรับ ดีขึ้นของผู้ประกอบการในภาคใต้ซึ่งพึ่งพานักท่องเที่ยวมาเลเซียเป็นหลัก สำหรับนักท่องเที่ยวเอเชียประเทศอื่นๆ อาทิ ส่องกง ญี่ปุ่น และอินเดียขยายตัวดี ส่วนหนึ่งจากการเปิดเส้นทางบินตรง มาไทยมากขึ้น และอินเดียยังได้ผลดีเพิ่มเติม จากมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่าชั่วคราว (Visa on Arrival: VOA) ด้วย

อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวต่างชาติบางกลุ่มลดลง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนที่ยังคงหดตัวต่อเนื่องตั้งแต่เกิดเหตุการณ์เรือล่มที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งทำให้ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยลดลง เป็นอย่างมาก อีกทั้งรัฐบาลจีนได้สั่งลดจำนวนเที่ยวบินมาไทย รวมทั้งจัดเวลาเที่ยวบินที่เหลืออยู่ให้อยู่ในช่วงเวลาที่ไม่เอื้อต่อการเดินทาง นอกจากนี้ ยังได้รับผลลบเพิ่มเติมจากภาวะเศรษฐกิจจีนที่ เริ่มชะลอตัวและเงินหยวนที่อ่อนค่าหลังเกิดข้อพิพาททางการค้ากับสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการ เห็นว่าสถานการณ์โดยรวมเริ่มปรับดีขึ้นบ้างตั้งแต่ช่วงเดือนพฤศจิกายน หลังผลของปัจจัยลบต่างๆ อาทิ ข่าวการแพร่ระบาดของไข้เลือดออกในประเทศไทยและเหตุการณ์ทำร้ายร่างกายนักท่องเที่ยวจีนได้ทยอยคลี่คลายลง อีกทั้งยังได้รับผลบวกเพิ่มเติมจากมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียม VOA และ อีกส่วนหนึ่งจากการปรับตัวของผู้ประกอบการ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ เจาะลึกด้านการปรับตัวของผู้ประกอบการท่องเที่ยว) สำหรับนักท่องเที่ยวยุโรปบางส่วนมีการเปลี่ยนเส้นทางไปประเทศอื่นที่ทางการตลาดเชิงรุกมากขึ้นแทน เช่น นักท่องเที่ยวรัสเซียและเยอรมัน ขณะเดียวกันนักท่องเที่ยวอังกฤษชะลอการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศออกไปจากสถานการณ์ Brexit ที่ยังไม่ชัดเจน

สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวไทยปรับเพิ่มขึ้นจากระยะเดียวกันปีก่อนโดยเฉพาะในภูมิภาค ส่วนหนึ่งเป็นผลดีจากนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรองที่ช่วยให้นักท่องเที่ยวไทยกระจายตัวไปนอกจังหวัดท่องเที่ยวหลัก

มากขึ้น โดยจังหวัดที่มีสถานที่ท่องเที่ยวที่โดดเด่นจะได้รับผลดีค่อนข้างชัดเจน ส่วนจังหวัดที่ไม่มีสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญไม่ได้รับผลดีมากนัก แต่มีการปรับตัวโดยการสร้าง Landmark หรือกิจกรรมใหม่ๆ ขึ้น สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวในภาคเหนือซึ่งมักพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยเป็นตัวขับเคลื่อนหลักในไตรมาสสุดท้ายของปี และรายได้ของผู้ประกอบการในภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่ขยายตัวได้บ้างแม้มีปัจจัยลบจากข่าวน้ำท่วม ในพื้นที่ริมแม่น้ำโขงในช่วงต้นไตรมาส ด้านรายได้จากการจัดประชุมสัมมนาทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชนปรับตัวขึ้นในทุกภูมิภาค

2.4) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มสำนักงานให้เช่า

สำหรับภาพรวมตลาดกลุ่มสำนักงานให้เช่ายังคงเติบโตดี เนื่องจากยังมีความต้องการเช่าสูงจากผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจไอที ออนไลน์ อีคอมเมิร์ซ โค-เวิร์กสเปซ ที่กำลังขยายงานกันอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งปีแรกมีอาคาร สนน.ใหม่สร้างเสร็จเพิ่มขึ้น 9 หมื่นตร.ม. ส่งผลให้มีซัพพลายในตลาดรวมอยู่ที่ 8.9 ล้าน ตร.ม. โดยมีอัตราว่างพื้นที่เช่าเฉลี่ย 8.7%

จากปัจจัยดีมานด์ที่ขยายตัวส่งผลให้ราคาเช่าสำนักงานปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมากกว่า 8 ปี โดยในปัจจุบันราคาเช่า สนน.เกรดเอ เฉลี่ยอยู่ที่เดือนละ 881 บาทต่อตร.ม. สนน.ทั่วไป เฉลี่ยอยู่ที่เดือนละ 668 บาทต่อตร.ม. โดยเกษร ทาวเวอร์ ค่าเช่าสูงสุด เฉลี่ยอยู่ที่ 1,300 -1,350 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ราคาเช่าเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 1,300 บาท พร้อมกันนี้ ยังคาดว่าราคาเช่าในกลุ่ม สนน.จะปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเฉลี่ย 3 -5% ต่อปีจนถึงปี 2565 หรือจะมีราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น อยู่ที่ 1,000 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน

ขณะที่ทำเลยอดนิยมคืออาคาร สนน. ที่อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS และ MRT โดยกลุ่มผู้เช่ายังคงมีองค์ประกอบต่างๆ ในการเลือกเช่า สนน. แต่ละแห่ง ไม่ว่าจะเป็นทำเลที่ตั้ง ห้องน้ำ ที่จอดรถ ลักษณะการออกแบบพื้นที่โครงการแต่ละชั้น (Floor plate) ที่ยังเริ่มมีเทรนด์พัฒนาโปรดักท์ใหม่ๆ ให้สอดคล้องไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่มากขึ้น เช่น การสร้างห้องงีบหลับ (Napping room) ห้องตะโกน (Screaming room) เพื่อผ่อนคลายความเครียดการทำงาน

กลุ่มศูนย์การค้า

ในปัจจุบันมีศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ คิดเป็นขนาดพื้นที่รวมประมาณ 6.5 ล้านตร.ม. โดยมีศูนย์การค้าที่เปิดบริการในช่วงครึ่งปีแรก 6 โครงการคิดเป็นพื้นที่ให้เช่า 4.8 หมื่นตร.ม. และช่วงครึ่งปีหลัง จะเปิดเพิ่มอีก 17 โครงการ คิดเป็นพื้นที่รวมกว่า 4.75 แสนตร.ม. จากโครงการใหญ่ๆ เช่น ไอคอนสยาม เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก โดยอัตราการว่างของพื้นที่ให้เช่าเฉลี่ยทั้งตลาดค่อนข้างต่ำ ราว 5 -8%

พร้อมกันนี้ จะได้เห็นแนวโน้มผู้ประกอบการกลุ่มศูนย์การค้าทยอยปรับตัวขยายพื้นที่โซนไลฟ์สไตล์มากขึ้นเพื่อแข่งขันกับเทรนด์อีคอมเมิร์ซที่กำลังเติบโตเป็นไปตามทิศทางเดียวกับภาพรวมทั่วโลก ซึ่งมองว่าโซนแฟชั่นและโซนธนาคารของศูนย์การค้าแต่ละแห่งจะถูกปรับให้มีสัดส่วนพื้นที่เล็กลง โดยที่ผ่านมามีตัวอย่างที่เห็นได้

ชัดเจน คือ เมกา บางนา ที่จากเดิมมีสัดส่วนพื้นที่โซนแฟชั่น ราว 20% ก็ถูกปรับลดลงเหลือ 12% และเพิ่มพื้นที่โซนอาหารและเครื่องดื่ม จากสัดส่วน 22-23% เป็น 30% เพื่อดึงดูดให้คนเข้าห้างและใช้เวลาในห้างมากขึ้น

ที่มา : ศูนย์บริการข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไทย JLL

3) ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้น < 50% ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินดังต่อไปนี้

- ☐ งบการเงิน ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561
- ☐ งบการเงิน ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561
- ☐ งบการเงินประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โดยล่าสุดบริษัทได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลกับผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) ในการที่หลักทรัพย์ของบริษัทถูกขึ้นเครื่องหมาย “C” จากการที่บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยจัดประชุมเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2562 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมเอลิคซ์ กรุงเทพฯ อาคาร B ห้องประชุม ชั้น 2 เลขที่ 31 ซอยศูนย์วิจัย 7 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยมีสรุปผลการประชุม ดังนี้

สาเหตุจากที่บริษัทฯ มีผลขาดทุนจำนวนมากเนื่องจากการตั้งสำรองภาระหนี้สินจากคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองที่ต้องชดให้ให้ธนาคารกรุงไทยมีอยู่จำนวน 3,056.95 ล้านบาทเกิดจากศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองมีคำสั่งให้บริษัทร่วมรับผิดชอบค่าเสียหายจำนวน 10,004.47 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายชำระไปแล้วจำนวน 1,635.74 ล้านบาท คงเหลือภาระหนี้สินที่ต้องชดใช้จำนวน 8,368.73 ล้านบาท

แนวทางแก้ไข การขายทอดตลาดที่ดินหลักประกัน จำนวน 4,300 ไร่ ซึ่งราคาของที่ดินที่ขายทอดตลาด คณะกรรมการกำหนดราคาขายอยู่ที่ ราคา 8,914.07 ล้านบาทซึ่งสูงกว่าจำนวนเงินที่บริษัทต้องชดใช้ โดยเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 เป็นนัดแรกในการขายทอดตลาด มีผู้ประมูลที่ดินหลักประกันได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทโดยผู้ประมูลได้วางเงินมัดตามระเบียบที่สำนักงานบังคับคดีจำนวน 448.50 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และในวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,819 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ประมูลกลุ่มที่ 1 ในส่วนทรัพย์สินที่ประมูลกลุ่มที่ 1 และ 2 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด็นท์ฯ ส่วนที่ดินกลุ่มที่ 3 เป็นกรรมสิทธิ์ของบจก.เคแอนด์วี เอส อาร์ เอสการ์เด็นท์โฮม ซึ่งบจก.โกลเด็นท์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ได้นำมาวางค้ำประกันภาระหนี้ให้กับบจก.โกลเด็นท์ฯ โดยบจก.เคแอนด์วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นท์โฮม ได้ยื่นเรื่องคำร้องเพิกถอนการขายทรัพย์สิน โดยอ้างว่าเป็นการขายไม่ชอบด้วยกฎหมายมี 4 คดี โดย 2 คดีดังกล่าวได้ยกคำร้อง และ อีก 2 คดี นัดฟังคำสั่งศาลแพ่ง ในวันที่ 20 มีนาคม 2562 และ อีกคดีนัดวันสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562

ขณะนี้ผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ชำระคงเหลือ 4,646.57 ล้านบาท ภายหลังการชำระเงินส่วนที่เหลือแล้วเสร็จและธนาคารกรุงไทยได้รับชำระเงินเรียบร้อยแล้ว สำหรับภาระหนี้สินที่ตั้งไว้จะถูกโอนล้างผลขาดทุนสะสมจึงทำให้ผลขาดทุนคงเหลือ 3,283.79 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้อถือหุ้นมีจำนวน 6,724.67 ล้านบาท เมื่อเทียบกับส่วนของทุนที่จดทะเบียนและเรียกชำระแล้วหักส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นมีจำนวนสุทธิ 9,902.86 ล้านบาท ได้อัตราส่วนร้อยละ 67.91 เกินกว่า 50 % ตามเกณฑ์ ดังนั้นบริษัทสามารถที่จะแก้ไขเครื่องหมาย C ได้

คณะกรรมการเห็นควรให้รอผลที่ธนาคารกรุงไทยได้รับชำระเงินจากการประมูลขายที่ดิน 4,300 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในไตรมาส 2 ปี 2562 และบริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรับทราบผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2561 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี อย่างไรก็ตามนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

5) ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต

นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต สำหรับงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 16.2 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่า

และคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโอนสิทธิหน้าผาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมียพื้นที่หน้าผาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าเช่าโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัททยอยทางอ้อมได้เห็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัททยอยทางอ้อมจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัททยอยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 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 เอคว เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัททยอยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 13 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จาก

สถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,066.89 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 และมีการขยายเป็นวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้ของบริษัทดังกล่าว บริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,617.61 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตั๋วแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2559 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีสินทรัพย์ จำนวน 114.01 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.98 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินปี 2560 และ 2561 ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 447.40 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งบริษัทได้รับชำระบางส่วนแล้วในปี 2562 จนถึงวันที่รายงานนี้ มีจำนวน 35.25 ล้านบาท บริษัทพิจารณาจากงบการเงินล่าสุดที่ยื่นต่อราชการ บริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 217.85 ล้านบาท ดังนั้นผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ อย่างไรก็ตามที่ปรากฏในงบการเงิน บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับแบบซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่ง

เป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงความเห็นดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

- (1) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คนและบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 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 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงสถาบันการงินดังกล่าว โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

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

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

หรือลงได้ ตามราคาประมูลขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้นำเงินไปชำระกรมบังคับคดีจำนวน 3,819 ล้านบาท ตามทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดในคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ส่วนทรัพย์สินที่เหลือในคดีแพ่งหมายเลขแดง 4007/2552 และคดีศาลล้มละลายกลางหมายเลขแดง ล.1249/2555 อยู่ระหว่างผู้ร้องยื่นคัดค้าน จำนวน 3 คดี คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานได้สั่งเพิกถอนคำสั่งแล้วผู้ร้องจึงได้มาร้องต่อศาลเพื่อเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยคดีผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้น เป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้ว ได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จ และนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วีเอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลได้มีคำสั่งรับนายความของบริษัทเป็นทนายผู้มีส่วนได้เสีย และให้เรียกว่าบริษัทว่าผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 ศาลแพ่งคดี ถ.59/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาด คดีนี้ผู้ร้องได้ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายบริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 เนื่องจากคดีนี้ยังไม่ได้มีการส่งหมายนัดและสำเนาคำร้องให้แก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของผู้ร้องทราบว่ามีคำร้องดังกล่าว อีกทั้งที่ดินที่พิพาทในคดีนี้มีธนาคารกรุงไทยเป็นผู้รับจำนอง กรณีจึงมีเหตุให้เลื่อนคดีออกไป โดยนัดใหม่วันที่ 20 มีนาคม 2562

- (2) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 7 และ 8 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่ง รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี ครอบคลุมวันที่ 11 - 17 สิงหาคม 2560 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท ไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 บริษัทโอนทรัพย์สินจำนวน 1,100 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทมีมติอนุมัติยกเลิกสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวม โซลาลิส จำกัด ในการบริหารกองทุนส่วนบุคคลและขอรับหลักทรัพย์

คืนซึ่งจะมีผลในวันที่ 22 มีนาคม 2561 บริษัทรับหลักทรัพย์ โดยเป็นยอดสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายแล้ว คืนแล้วในวันที่ 28 มีนาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 19/2560 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงทุน ในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตัวไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัทว่าจะไม่ออกตัวแลกเงิน รุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัท แทนการชำระหนี้ตามตัวแลกเงินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีวงเงินกู้ 514.6 ล้านบาท และ 204.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.0 ต่อปี และ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ วันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย วันที่ 28 ธันวาคม 2561 (หมายเหตุ 8)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตัวแลกเงินที่ครบกำหนดภายในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 2561 จำนวน 3 ฉบับ เป็นเงิน 118.46 ล้านบาท ออกไปอีก 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี ไม่เกินวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2561 วันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่ครบกำหนดในเดือนสิงหาคม และกันยายน 2561 จำนวน 7 ฉบับ เป็นเงินต้น 1,027.57 ล้านบาท และดอกเบี้ย จำนวน 17.65 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตัวไปอีก ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,066.89 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 488.66 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2561 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 ให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 460.01 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 เมษายน 2562

6) ความคืบหน้าการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ว่าการเมือง

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ประกัน ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 448.50 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,819 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์ที่ประมูลในกลุ่มที่ 1 ในส่วนทรัพย์หลักประกันกลุ่มที่ 1 และ 2 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และ ที่ดินกลุ่มที่ 3 เป็นกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ถือหุ้นอยู่ 99.97% ได้นำที่ดินกลุ่มที่ 3 มาวางค้ำประกันภาระหนี้ให้กับบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด โดยบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ได้ยื่นเรื่องคำร้องเพิกถอนการขายทรัพย์ โดยอ้างว่าเป็นการขายไม่ชอบด้วยกฎหมายมี 4 คดี โดยศาลมีคำสั่งยกคำร้อง 2 คดี ส่วนที่เหลืออีก 2 คดี คือ คดีที่ (1) บมจ.เอควี เอสเตท ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียลพาร์ค จำกัด เรื่องเงินมัดจำค่าที่ดินโดยศาลนัดฟังคำพิพากษา ในวันที่ 20 มีนาคม 2562 และ คดีที่ (2) คดีคือ บสก. ฟ้อง บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็น โฮม จำกัดล้มละลาย ทั้งนี้ ธนาคารกรุงไทยเป็นเจ้าหนี้หลักประกันจึงได้สวมสิทธิ์แทนบสก. โดยศาลนัดสืบพยานวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้น โดยมีจำนวนเงินที่ต้องชำระคงเหลือ 4,645.57 ล้านบาท

7) ความคืบหน้าการฝากตัวแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม

ตามที่บริษัทได้เพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2560 เป็นเงินจำนวน 3,632 ล้านบาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนไปชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองให้แก่ธนาคารกรุงไทย (KTB) โดยได้ชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว 1,636 ล้านบาท คงเหลือเงินเพิ่มทุนอีก 1,996 ล้านบาท และในช่วงเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการลงทุนในตัวแลกเงิน (B/E) 1,600 ล้านบาท และมอบอำนาจคณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ที่มีฐานะการเงินที่ดีและมั่นคงภายในวงเงินคราวละไม่เกิน 500 ล้านบาท และให้สามารถต่อ B/E ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว คณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีแหล่งเงินทุนในการคืนชัดเจนและมีความเสี่ยงน้อย โดยจะพิจารณาขยายระยะเวลา

ในแต่ละครั้งอยู่ในช่วง 15-30 วัน เพื่อให้บริษัทสามารถได้ถอนนำเงินมาใช้ชำระหนี้ได้ทันเวลา ทั้งนี้ บริษัทได้นำเงินไปลงทุนใน B/E ของ 5 บริษัท เมื่อครบกำหนดมีการขยายระยะเวลาลงทุนใน B/E มาโดยตลอด

วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ครอบคลุมการลงทุนใน B/E ของบริษัท กรุงไทย แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ไทย ฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริษัทมีมติเปลี่ยนแปลงการลงทุนใน B/E เป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทดังกล่าวแทนรวม 719 ล้านบาท โดยครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ประกอบกับ B/E ของบริษัท เฟลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้งส์ ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด จำนวน 1,143 ล้านบาท ครอบคลุมชำระคืนเงินแล้ว 115 ล้านบาท และอีก 1,028 ล้านบาท ครอบคลุมชำระคืนเดือนสิงหาคมและเดือนกันยายน 2561

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแหล่งเงินที่บริษัทนำไปลงทุนใน B/E และให้กู้ยืมแก่บริษัทข้างต้นมาจากเงินเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นเงินสำรองไว้เพื่อชำระหนี้ส่วนต่างจากการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันกับ KTB โดยมีกำหนดขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวนัดถัดไปวันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และวันที่ 8 สิงหาคม 2561 หากบริษัทมีการต้องชำระหนี้ส่วนต่างจากการขายที่ดินข้างต้นให้กับ KTB อาจทำให้บริษัทมีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ให้แก่ KTB ประกอบกับรายการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลอื่น คิดเป็นร้อยละ 20 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญและมีไ้การประกอบธุรกิจปกติของบริษัท

7.1) เงินให้กู้ยืมแก่กรุงไทย แลนด์ และ ไทยฟิลาเท็กซ์ จำนวน 719 ล้านบาท

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการเปลี่ยนรูปแบบการลงทุนในตัวแลกเงินเป็นสัญญาเงินกู้ที่มีเงื่อนไขเหมือนตัวแลกเงินเดิม และเหตุผลที่ยังให้ทั้ง 2 บริษัทกู้ยืมเงินเนื่องจากบริษัทยังไม่มีความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าวหลังจากงดการขายทอดตลาดวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ปัจจุบันยังไม่ได้กำหนดวันขายครั้งต่อไป รวมทั้งพิจารณาแล้วเห็นว่าทั้ง 2 บริษัท มีศักยภาพในการชำระหนี้คืน จึงเห็นว่าการให้กู้ดังกล่าว มีความเหมาะสม

โดยในส่วนการชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญานักการเมืองให้กับ KTB นั้น เนื่องจากการชำระค่าเสียหายดังกล่าวยังมีขั้นตอนการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ อยู่ ซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้านบาท เนื่องด้วยราคาที่กำหนดโดยกรมบังคับคดีกำหนดราคาขาย 8,850 ล้านบาท บริษัทฯยังเชื่อมั่นว่าราคาที่ขายต้องสูงกว่าที่กรมบังคับคดีตั้งขาย

สำหรับงบการเงิน ปี 2559 บริษัทได้ตั้งสำรองภาระหนี้สินกับธนาคารกรุงไทย โดยใช้ราคาประเมินของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด ประเมิน ณ เดือน พฤษภาคม 2560 เท่ากับ 11,600 ล้านบาท ราคาบังคับขายที่ 5,800 ล้านบาทซึ่งในปีนั้นบริษัทฯได้เปิดให้ผู้เสนอราคาซื้อที่ดินส่งซองประมูลมาที่บริษัทฯซึ่งราคาจากผู้เสนอซื้อ 3-4 รายส่งมาราคาต่ำกว่าราคาบังคับขาย ทางบริษัทฯจึงเห็นสมควรใช้ราคาบังคับขายเป็นฐานในการตั้งสำรองโดยหากราคาที่ขายที่ดินได้ต่ำกว่า 8,368.73 ล้านบาท บริษัทฯจะยังสามารถชำระค่าเสียหายให้กับ KTB ได้ เพราะยังมีสภาพคล่องจากเงินลงทุนส่วนอื่นที่เหลือ (กองทุนตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร จำนวน 321 ล้านบาทและทรัพย์สินโครงการจำนวน 1,607 ล้านบาท) อีกทั้งสามารถเรียกให้ บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลลอป

เมนต์ จำกัด และ บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) ชำระคืนหนี้ดังกล่าวก่อนกำหนดได้โดยการแจ้งล่วงหน้า 30 วัน

อีกทั้งคณะกรรมการได้พิจารณาสถานะการเงินของ บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด และ บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) แล้ว เห็นว่ายังมีเครดิตที่ยังรับได้และเชื่อว่า บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด และ บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถชำระคืนหนี้ในส่วนนี้ได้ตามสัญญา

อีกทั้งในเชิงกฎหมายนั้น การเปลี่ยนรูปจากการรับซื้อตัวแลกเงินเป็นการให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่ได้ทำให้สถานะของบริษัทและบริษัทย่อยเปลี่ยนไปจากเดิม สำหรับการวางหลักประกันและการค้ำประกัน สิทธิการเรียกเงินให้กู้ก่อนกำหนด การบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การวางหลักประกันและค้ำประกัน

บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (กรุงไทยแลนด์) : ไม่มี

บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) : ไม่มี

สิทธิการเรียกเงินให้กู้ก่อนกำหนด

บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (กรุงไทยแลนด์) สัญญาเงินกู้ระบุบริษัท เอควิวมีสิทธิเรียกชำระเงินก่อนครบกำหนด โดยบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน

บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) สัญญาเงินกู้ระบุบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด มีสิทธิเรียกชำระเงินก่อนครบกำหนด โดยบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทในกรณีที่อาจเกิดจากไม่ได้รับชำระหนี้คืน

นโยบายบริษัทได้สอบถามทั้งสองบริษัทอยู่เสมอๆ และเพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯ เจรจาขอหลักประกันเงินกู้เพิ่มเติมเช่น สินทรัพย์ หรือการรับประกันสิทธิชำระหนี้เพิ่มเติม

7.2) การลงทุนใน B/E ของเพเลนเน็ต จำนวน 1,143 ล้านบาท

ในส่วนของตัวแลกเงินของ เพเลนเน็ต (PEH) จำนวน 2 ฉบับ ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 เมษายน 2561 จำนวน 30.5 ล้านบาท และในวันที่ 29 พฤษภาคม 2561 จำนวน 74.7 ล้านบาท ซึ่งทาง PEH ได้แสดงความประสงค์ที่จะขอต่อตัวแลกเงินทั้งสองฉบับดังกล่าวออกไปอีก 6 เดือนนั้น ในการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 2/2561 วันที่ 24 เมษายน 2561 คณะกรรมการบริหาร (ตามที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทยังไม่มีความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าว โดยในการชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญานักการเมืองให้กับ KTB นั้น เนื่องจากการชำระค่าเสียหายดังกล่าวยังมีขั้นตอนการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ อยู่ ซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้านบาท โดยหากราคาที่ขายที่ดินได้ต่ำกว่า 8,368.73 ล้านบาท บริษัทฯ ยังมีสภาพคล่องจากเงินลงทุนส่วนอื่นที่ทยอยครบกำหนดเพื่อชำระส่วนต่างค่าเสียหายดังกล่าว (ถ้ามี) ได้ อีกทั้ง

คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาสถานะการเงินของ PEH แล้วเห็นว่ายังมีเครดิตที่ยังรับได้และเชื่อว่า PEH มีความสามารถชำระคืนตัวแลกเงินที่ต่อออกไปนี้ได้ถ้าเรียกคืน

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทยังไม่มีความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าว โดยใน ส่วนการชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ต้องหาให้กับ KTB นั้น เนื่องจากการชำระค่าเสียหายดังกล่าวยังมีขั้นตอนการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ อยู่ ซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้านบาท โดยหากราคาที่ขายที่ดินได้ต่ำกว่า 8,368.73 ล้านบาท บริษัทฯ ยังมีสภาพคล่องจากเงินลงทุนส่วนอื่นที่ทยอยครบกำหนดเพื่อชำระส่วนต่างค่าเสียหายดังกล่าว (ถ้ามี) ได้ อีกทั้ง ตามที่คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาสถานะการเงินของ PEH แล้วเห็นว่ายังมีเครดิตที่ยังรับได้และเชื่อว่า PEH มีความสามารถชำระคืนตัวแลกเงินที่ต่อออกไปนี้ได้ถ้าเรียกคืน จึงมีมติอนุมัติต่อตัวแลกเงินฉบับดังกล่าวดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดออกไปได้ไม่เกินวันที่ 28 ธันวาคม 2561 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี

คณะกรรมการจะพิจารณาถึงความคืบหน้าของการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ ซึ่งมีกำหนดขายทอดตลาดในวันที่ 8 สิงหาคม 2561 (งดการขายทอดตลาดและในปัจจุบันยังไม่ทราบกำหนดวันขายทอดตลาดใหม่) ซึ่งปัจจุบันราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้านบาท ว่าบริษัทยังมีภาระที่ต้องชำระค่าเสียหายส่วนต่างให้กับธนาคารกรุงไทยหรือไม่ และในจำนวนเท่าไร โดยถ้าหากพิจารณาเรื่องภาระการชำระค่าเสียหายดังกล่าวและการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทอื่นๆ แล้ว บริษัทมีสภาพคล่องส่วนเกินเหลืออยู่ บริษัทอาจพิจารณาลงทุนระยะสั้นต่อไป โดยอาจพิจารณาลงทุนในต่อในบริษัทที่ได้ลงทุนอยู่แล้ว หรืออาจปรับเปลี่ยนการลงทุนในรูปแบบอื่นขึ้นกับความเหมาะสมในช่วงนั้น ๆ ซึ่งคณะกรรมการจะได้ทำการวิเคราะห์และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการวันที่ 19 กรกฎาคม 2561 ที่ผ่านมา ที่ประชุมคณะกรรมการได้ให้นโยบายกับฝ่ายจัดการในการเพื่อป้องกันความเสี่ยงเพิ่มเติม ทั้งในการติดตามสถานะการดำเนินงานของบริษัทที่ลงทุนและให้กู้ยืมระยะสั้นอย่างใกล้ชิด รวมทั้งให้หาแนวทางในการเจรจาหลักประกัน และ/หรือ การค้ำประกันเพิ่มเติม ในส่วนของเงินลงทุนที่มีกับทั้ง 3 บริษัท และให้คณะกรรมการหาทางเลือกในการลงทุนอื่น ๆ เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาในครั้งต่อไป อีกด้วย

7.3) ผลตอบแทนที่ได้รับในช่วงระยะเวลาที่ลงทุน

บริษัทลงทุนในตัวแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ออกตัว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตัว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)
1	บจก.กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	สัญญาเงินกู้	28 ธ.ค. 18	31 ม.ค. 19	6.00	447,398,226.33
2	บจก. เฟลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง พีทีอี แอลทีดี	PLN30/2018	28 ธ.ค. 18	31 ม.ค. 19	6.50	10,245,459.16
		PLN23/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	418,312,115.21
		PLN24/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	253,395,985.72
		PLN29/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	59,235,425.23
		PLN26/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	96,104,750.88

ลำดับ	ผู้ออกตัว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตัว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)
		PLN25/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	85,253,763.04
		PLN27/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	74,926,652.64
		PLN28/2018	30 พ.ย. 18	31 ม.ค. 19	6.50	69,419,466.64
3	บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์	สัญญาเงินกู้	28 ธ.ค. 18	31 ม.ค. 19	5.5	41,260,012.00
	รวม					1,555,551,856.85

โดยผลตอบแทนจากการฝากตัวแลกและเงินให้กู้ยืมเงิน ณ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ผลตอบแทน (บาท)
1	บจก.กรุงเทพ แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	44,061,134.93
2	บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์	12,899,136.97
3	บมจ.วินเทจ วิศวกรรม	16,716,725.95
4	บจ.แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี โซลดิ้ง	66,604,758.31
5	บมจ.อีสต์โคสต์ เพอร์นิเทค	7,147,894.28
	รวม	147,429,650.44

8) ผลคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีแพ่ง หมายเลขดำที่ ธ268/2549คดีหมายเลขแดงที่ ธ2687/2550

ตามที่ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาคดีแพ่ง หมายเลขดำที่ ธ268/2549 คดีหมายเลขแดงที่ ธ2687/2550 ระหว่าง ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โจทก์ กับ บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำเลยที่ 1 ที่บริษัทฯ ได้รายงานให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทราบแล้วเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ตามหนังสือเลขที่ ตล.044/2560 แล้วนั้น

จำเลยที่ 1 ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว โดยศาลอุทธรณ์รับไว้เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2561 ให้รับฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1

วันที่ 21 กันยายน 2561 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาลงเป็นคดีหมายเลขดำที่ 836-837/2561 คดีหมายเลขแดงที่ 12786-12787/2561 โดยพิพากษาดังนี้

- ☐ ให้ยกฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฟ้องแย้งไม่สามารถเรียกคืนได้
- ☐ สำหรับชั้นอุทธรณ์ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ศาลอุทธรณ์พิพากษาคตามศาลชั้นต้น

บริษัทฯ ได้รับทราบผลคำพิพากษาดังกล่าวจากทนายความผู้รับผิดชอบเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561 สำหรับเรื่องการฎีกา บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด อยู่ในขั้นตอนหาหรือถ้ามีความคืบหน้าจะรายงานให้ทราบอีกครั้ง

บริษัทฯ ขอเรียนให้ทราบว่า ผลคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์นี้ มิได้มีผลต่อบริษัทฯ แต่อย่างใดเนื่องจากบริษัทฯ มิได้ถูกฟ้องเป็นคู่ความในคดีนี้

14.2 ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 74.89 ล้านบาท ซึ่งในงวดเดียวกันของปี 2560 มีผลขาดทุนสุทธิเบ็ดเสร็จรวมจำนวน (164.71) ล้านบาท มีผลกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 239.60 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 โดยมีสาเหตุดังนี้

รายได้

หน่วย : พันบาท	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	399,816	(25.81)	538,908	(50.48)	1,088,366
รายได้จากกิจการโรงแรม	100,727	22.50	82,226	9.20	75,299
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	20,506	16.91	17,540	25.35	13,993
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-	-	-	-	325
รวมรายได้จากการขายและบริการ	521,049	(18.42)	638,674	(45.78)	1,177,983
รายได้อื่น	303,379	138.66	127,120	57.22	80,857
รวมรายได้	824,428	7.66	765,794	(39.17)	1,258,840

1) รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย ปี 2561 มีจำนวน 521.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560 มีจำนวน 638.67 ล้านบาท ลดลง (117.62) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (18.42) โดยมีสาเหตุดังนี้

- ☐ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 399.82 ล้านบาท ในปี 2560 มีจำนวน 538.91 ล้านบาท ลดลง จำนวน (139.09) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (25.81) โดยมีสาเหตุหลักคือการขายคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวมีจำนวนลดลง
- ☐ รายได้จากกิจการโรงแรม และรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องของบริษัทและบริษัทย่อย ปี 2561 มีจำนวน 121.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 21.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.52 เนื่องจากโรงแรมที่เชียงใหม่มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นและในช่วงเดือนกันยายน 2561 บริษัทย่อยได้เปิดบริการโรงแรมเอลิกซ์ ซอยศูนย์วิจัยจึงทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น

2) รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2561 มีจำนวน 303.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 176.26 ล้านบาท จากปี 2560 เนื่องจากในปี 2561 มีรายได้จากกลับค่าเผื่อด้อยค่าสินค้าจำนวน 94.81 ล้านบาท และมีดอกเบียรับเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 59.02 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	9,773	9,697	22,100	30,400
ดอกเบียรับ	105,837	46,815	239,073	181,197
โอน (กลับ) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	43,881	-

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	1,360	2,551	-	2,138
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนชั่วคราว	-	509	-	-
รายได้ค่าเช่า	4,127	5,588	15,417	15,603
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	11,369	12,403	-	-
โอนกลับค่าเผื่อเงินมัดจำที่ดิน	-	12,076	-	12,076
ดอกเบี้ยรับจากการผิณฑ์ชำระหนี้	38,405	-	38,405	-
โอนกลับค่าเผื่อด้อยค่าสินค้าคงเหลือ	94,806	-	52,924	-
รายได้ประมาณการหนี้สินยกเลิกสัญญา	-	19,464	-	19,464
อื่น ๆ	37,702	18,017	3,462	3,198
รวม	303,379	127,120	415,262	264,076

ค่าใช้จ่าย

หน่วย : พันบาท	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(274,206)	(35.20)	(423,190)	(68.77)	(1,354,885)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(161,398)	(0.80)	(162,695)	7.16	(151,819)
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(9,713)	(10.78)	(10,886)	2.99	(10,570)
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	-				(3)
รวมต้นทุนขายและบริการ	(445,317)	(25.38)	(596,771)	(60.677)	(1,517,277)
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	(37,689)	(25.73)	(50,747)	(64.46)	(142,780)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(262,402)	3.33	(253,955)	(1.77)	(258,534)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(4,201)	(4.70)	(4,408)	(99.86)	(3,087,958)
ต้นทุนทางการเงิน	(136)	(99.20)	(16,951)	4,034.39	(410)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	204	(102.66)	(7,668)	(312.41)	3,610
รวมค่าใช้จ่าย	(749,541)	(19.45)	(930,500)	(81.40)	(5,003,349)

1) ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการปี 2561 มีจำนวน 445.32 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2560 มีจำนวน 596.77 ล้านบาท ลดลงจำนวน (151.45) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (25.38) เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง โดยแบ่งออกเป็น

- (1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วน 68.58% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สัดส่วนต้นทุนลดลงจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 78.53% เนื่องจากในปี 2561การขายอสังหาริมทรัพย์บริษัทสามารถออกแบบและควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ดีขึ้น

(2) ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรมคิดเป็นสัดส่วน 160.23% ของรายได้จากกิจการโรงแรม สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 128.06% เนื่องจากโรงแรมที่เชียงใหม่มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น และในช่วงเดือนกันยายน 2561 บริษัทย่อยได้เปิดบริการโรงแรมเอลิคซ์ ซอยศูนย์วิจัย

(3) ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องคิดเป็นสัดส่วน 62.06% ของรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สัดส่วนต้นทุนลดลงจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 47.37%

2) ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย 37.69 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (13.06) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (25.73)% สอดคล้องกับรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวที่มีจำนวนลดลง

3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 262.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 3.33%

4) ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายอื่น 4.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (0.20) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (4.70)% ประกอบด้วยหนี้สงสัยจะสูญและค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สงสัยจะสูญ	1,056	600	244,768	381,910
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	3,145	3,808	3,109	3,772
รวม	4,201	4,408	247,877	385,682

5) ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน 0.14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (16.82) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (99.20)%

6) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้ภาษีเงินได้ 0.20 ล้านบาท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	14.53	6.56	(25.62)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	9.08	(18.29)	(318.15)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตรากำไรอื่น	(%)	36.80	16.60	6.42
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	165.24	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	9.08	(21.51)	(297.46)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	2.06	(8.70)	(181.28)

อัตรากำไรขั้นต้น 14.53% เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้น 6.56% โดยมีสาเหตุมาจากต้นทุนขายและบริการลดลง (25.38)% จากปีก่อน เนื่องจากในปี 2561 การขายอสังหาริมทรัพย์สามารถออกแบบและควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ดีขึ้น จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 9.08% เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (18.29)% โดยมีสาเหตุหลักจากในปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายลดลง (13.06) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (25.73)% เนื่องจากรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวที่มีจำนวนลดลง

อัตรากำไรอื่น 36.80% เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีอัตรากำไรอื่น 16.60% เนื่องจากในปี 2561 รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 176.26 ล้านบาทจากปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากกลับค่าเผื่อด้อยค่าสินค้าจำนวน 94.81 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 59.02 ล้านบาท

อัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 9.08% และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.06% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยเป็นผลมาจากในปี 2561 บริษัทมีผลการดำเนินงานดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

1) การบริหารลูกหนี้

ในปี 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 121,086 ล้านบาท ลดลง (12.14) ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น (9.11)% ประกอบด้วยลูกหนี้การค้า – สุทธิ จำนวน 10.05 ล้านบาท และลูกหนี้อื่น – สุทธิ จำนวน 111.04 ล้านบาท และมีลูกหนี้ค้างชำระเกินกำหนดมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป จำนวน 1.58 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (6.89) ล้านบาท

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	10,046	16,675	-	-
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	111,040	116,554	24,995	36,750
รวม	121,086	133,229	24,995	36,750
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ				
(หมายเหตุ 6)				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	956,899	848,665
รวม	-	-	1,200,116	1,091,882
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทอื่น - สุทธิ	121,086	133,229	1,225,111	1,128,632

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาชำระหนี้	-	-	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	4,052	5,033	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	2,255	1,639	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,217	1,594	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1,576	8,463	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	10,100	16,729	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(54)	(54)	-	-
สุทธิ	10,046	16,675	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	6,835	129,028	689	124,602

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้อื่น – ขดเชยค่าเสียหาย				
จากคดีความ	-	33,600	-	33,600
ลูกหนี้สรรพากร	37,821	35,664	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	44,325	53,167	21,151	29,115
ดอกเบี้ยค้างรับ	250	3,762	211	2,699
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	6,631	10,798	2,139	1,474
อื่นๆ	16,546	8,986	2,173	3,711
รวม	112,408	275,005	26,363	195,201
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,368)	(158,451)	(1,368)	(158,451)
สุทธิ	111,040	116,554	24,995	36,750
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	1,200,116	1,091,882
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	121,086	133,229	1,225,111	1,128,632

ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทถูกฟ้องต้องชดใช้ค่าเสียหายจากคดีความในฐานะตัวแทนการขายของสัญญาขายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20 บริษัทจึงตั้งบริษัทแห่งหนึ่งที่เคยเกี่ยวข้องกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านที่ขายเป็นลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้รายดังกล่าวได้เลิกกิจการไปแล้ว บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติตัดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทางบัญชี เนื่องจากปัจจุบันลูกหนี้รวมในคดีทั้งหมดถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและล้มละลาย บริษัทจึงไม่สามารถเรียกให้ชำระเงินคืนได้อย่างแน่นอน

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเป็นผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

2) สิ้นค้าคงเหลือ และการเสื่อมสภาพหรือล้าสมัย

ในปี 2561 บริษัทมีสินค้านำคงเหลือ - สุทธิ จำนวน 2,266.44 ล้านบาท ลดลง (71.95) ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็น (3.08)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

- ☐ สินค้านำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ☐ สินค้านำคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ☐ ต้นทุนสินค้านำคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ☐ ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน
- ☐ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย
- ☐ กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า
- ☐ กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สินค้านำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
ราคาทุน	2,506,736	2,721,157	1,191,433	1,205,897
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้านำคงเหลือ	(335,495)	(469,091)	(79,324)	(130,637)
สุทธิ	2,171,241	2,252,066	1,112,109	1,075,260
สินค้านำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม				
เครื่องดื่ม	12,472	11,720	-	-
รวม	2,183,713	2,263,786	1,112,109	1,075,260
ที่ดินรอพัฒนา				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	180,586	180,586	139,779	139,779
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
โอนออกไปสินค้านำคงเหลือ	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	180,586	180,586	139,779	139,779

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(97,858)	(105,980)	(93,779)	(101,901)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	82,728	74,606	46,000	37,878
รวมสินค้าคงเหลือทั้งสิ้น	2,266,441	2,338,392	1,158,109	1,113,138

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้าประกันคดียุติความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,252,066	1,075,260
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	104,423	43,470
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	8,559	-
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(274,206)	(51,423)
มูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	133,596	51,313
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(53,197)	(6,511)
โอนค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-
โอนสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,171,241	1,112,109

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	469,091	130,637
บวก ตั้งสำรองเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	1,305	1,304
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(134,901)	(52,617)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	335,495	79,324

ในปี 2561 บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน พบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวน 335.50 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 79.32 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 21.2)	263,249	265,316	-	-
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	6,892	6,892	6,892	6,892
รวม	270,141	272,208	6,892	6,892

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค้ำนายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัท ที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน ๆ ละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือน ตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 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 ผู้รับเหมาขอเงินเบิกล่วงหน้าที่ยังค้างอยู่จำนวน 80,013,403.32 บาท (ยอด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559) มาหักเป็นค่างวดผลงาน, ค่างานเพิ่มดำเนินการแล้วที่ตกลงกัน และเงินประกันผลงาน โดยเงินที่จะนำมาหักเงินเบิกล่วงหน้านี้ ประกอบไปด้วย

1. เงินค่าผลงานเดือนสิงหาคม 2559 จำนวน 35,867,382.16 บาท
2. เงินค่าผลงานเดือนกันยายน 2559 จำนวน 29,763,708.64 บาท

3. เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้ (Retantion) สะสมถึงเดือนกันยายน 2559 จำนวน 11,360,420.10 บาท

4. เงินค่างานเพิ่ม ที่ได้ดำเนินการแล้ว จำนวน 3,052,667.74 บาท

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

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

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจูงใจให้แก่ลูกค้าที่ขอยกเลิกสัญญาของสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ได้รับโอนห้องชุดเพื่อรับชำระหนี้จากบริษัทจำนวน 8 ห้อง มูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายจำนวน 29.81 ล้านบาท (ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 12)

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมทริค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขอให้หยุดการก่อสร้าง หมายเลขคดีดำที่ พ.5671/2561 ขอให้ผิดสัญญาจ้างทำของ บริษัทดังกล่าวเรียกค่าเสียหายเป็นเงินทุนทรัพย์จำนวน 111.19 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การโดยศาลได้นัดสืบพยานในวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ศาลได้สอบถามคู่ความทั้งสองฝ่ายแล้ว คู่ความทั้งสองฝ่ายประสงค์ที่จะตกลงกัน โดยให้ศาลส่งสำนวนไปยังศูนย์ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทของศาลแพ่ง และได้นัดไกล่เกลี่ยและฟังผลการไกล่เกลี่ยในวันที่ 27 มีนาคม 2562

3) เงินลงทุนชั่วคราว

ในปี 2561 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,066.89 ล้านบาท ลดลง (359.12) ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็น (25.18)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	-	1.50	-	20,000	-	-
เงินกองทุนส่วนบุคคล	6.5	5-5.5	1,066,894	1,115,500	1,066,894	1,115,500
หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด						

	อัตราดอกเบี้ย		(หน่วย : พันบาท)			
	(ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 1 มกราคม			290,509	193,988	-	193,988
ซื้อระหว่างปี			445,791	2,260,045	-	1,874,495
ขายระหว่างปี			(736,300)	(2,164,033)	-	(2,068,483)
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น						
จริงจากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่า			-	509	-	-
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			-	290,509	-	-
รวม			1,066,894	1,426,009	1,066,894	1,115,500

รายละเอียดตัวแลกเปลี่ยนคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					วันที่ได้รับเงิน หลังวันสิ้นงวด
ชื่อ	เลขที่ตัว	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน		
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN023/2018	31 ม.ค. 62	418,312	-	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN024/2018	31 ม.ค. 62	253,396	-	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN025/2018	31 ม.ค. 62	96,105	-	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN026/2018	31 ม.ค. 62	85,254	-	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN027/2018	31 ม.ค. 62	74,927	-	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN028/2018	31 ม.ค. 62	69,420	-	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN029/2018	31 ม.ค. 62	59,235	-	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN030/2018	31 ม.ค. 62	10,245	-	-
รวม			1,066,894		

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่งรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.0 - 6.0 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 11 - 17 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้จำนวน 1,600 ล้านบาท ออกไปอีกจนถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน 2560 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 14/2560) และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท

ไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตั๋วแลกเงินระยะสั้น อายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนโดยใช้มูลทรัพย์สินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 บริษัทโอนทรัพย์สินจำนวน 1,100 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทมีมติอนุมัติยกเลิกสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวม ไชยาลิส จำกัด ในการบริหารกองทุนส่วนบุคคลและขอรับหลักทรัพย์คืนซึ่งจะมีผลในวันที่ 22 มีนาคม 2561 บริษัทรับหลักทรัพย์ โดยเป็นยอดสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายแล้ว คืนแล้วในวันที่ 28 มีนาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 19/2560 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตัวไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัทว่าจะไม่ออกตั๋วแลกเงินรุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทแทนการชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีวงเงินกู้ 514.60 ล้านบาท และ 204.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.0 ต่อปี และ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ วันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย วันที่ 28 ธันวาคม 2561 (หมายเหตุ 10)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดภายในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 2561 จำนวน 3 ฉบับ เป็นเงิน 118.46 ล้านบาท ออกไปอีก 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี ไม่เกินวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2561 วันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตั๋วแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่ครบกำหนดในเดือนสิงหาคม และกันยายน 2561 จำนวน 7 ฉบับ เป็นเงินต้น 1,027.57 ล้านบาท และดอกเบี้ย จำนวน 17.65 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,066.89 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562

4) เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: ล้านบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2561	2560	2561	2560
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100	99.90	99.90	100,315	100,315
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	25	99.80	99.80	23,612	23,612
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1	99.93	99.93	1,000	1,000
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	1	99.94	99.94	1,000	1,000
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	1	99.94	99.94	999	999
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	1	99.98	99.98	42,105	42,105
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	54	99.99	99.99	480,998	480,998
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	270	99.99	99.99	170,232	170,232
รวม				820,261	820,261
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน				(820,261)	(820,261)
สุทธิ				-	-

เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 บริษัทได้ซื้อธุรกิจของบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2556 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2556 จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 85 ของทุนจดทะเบียน

ทะเบียนของบริษัท 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 ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่สิ้นสุดโครงการ โดยสมบูรณ์ โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันทำสัญญา ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2560 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาขยายเวลาออกไปอีกระยะหนึ่ง) โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

บริษัทบันทึกถือเป็นการซื้อสินทรัพย์โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

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

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

	(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 2561 บริษัทมีส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น (ไม่รวมเงินลงทุนชั่วคราว, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินค้าคงเหลือ - สุทธิ) ตามงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84,088	(89.85)	828,670	960.52	78,138
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	488,658	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	49,800	3.72	48,012	3.02	46,604
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	-	95,467
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	900,000	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	14,135	177.21	5,099	(10.51)	5,698
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	126,386	(10.40)	141,051	(4.89)	148,307
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	1,164,584	(1.29)	1,179,751	(1.23)	1,194,391

หน่วย : พันบาท	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,596	(19.50)	3,225	(46.21)	5,995
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	353	-	353	(95.71)	8,225
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	826,424	(0.83)	833,375	179.88	297,763

สินทรัพย์หมุนเวียน

☐ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 84.09 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (744.58) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (89.85)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	2,063	1,098	212	209
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	70,051	94,270	10,298	5,818
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	4,234	24,989	37	10,761
เงินฝากธนาคาร - ประจํา	7,740	7,522	-	-
ตั๋วแลกเงินอายุไม่เกิน 3 เดือน	-	700,791	-	500,000
รวม	84,088	828,670	10,547	516,788

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

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

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

☐ เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 488.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนจากปีก่อน เนื่องจากจากในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลไม่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง โดยทำสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน จำนวน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม					
ชื่อ	ประเภท สัญญา	วันที่ครบ กำหนด	จำนวนเงิน	วันที่รับเงินหลัง วันสิ้นงวด	จำนวนเงินรับเงินหลัง วันสิ้นงวด
บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดี				มกราคม ถึง กุมภาพันธ์	
วิลล่าปิ่นเกล้า จำกัด	เงินกู้	28 ก.พ. 62	447,398	2562	35,253
บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์				มกราคม ถึง กุมภาพันธ์	
จำกัด (มหาชน)	เงินกู้	28 ก.พ. 62	41,260	2562	41,260
รวม			488,658		76,513

☐ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน 49.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 3.72%

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

☐ เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินลงทุนระยะยาวอื่น 900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนจากปีก่อน เนื่องจากเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2561 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่ง จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์ที่จะซื้อและรับโอนหุ้นสามัญไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่ารวมไม่เกินจำนวน 900 ล้านบาท และในระหว่างเดือนกันยายน ถึง ธันวาคม 2561 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วจำนวน 730 ล้านบาท ส่วนจำนวนเงินคงเหลืออีก 170 ล้านบาท จะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยแสดงไว้ภายใต้บัญชี “เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2562 และวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 24 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2561 บริษัทรับโอนหุ้นจากผู้ขายจำนวน 1,500,000 หุ้น (ในราคาหุ้นละ 600 บาท) ทั้งนี้บริษัทได้รับหนังสือยืนยันจากผู้ขายว่าไม่มีกำไรจากการขายหุ้นสามัญให้แก่บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จากการซื้อเงินลงทุนในครั้งนี้

☐ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น 14.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 177.21 % ซึ่งเป็นรายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

☐ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ 126.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (14.67) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (10.40)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครงการกฤษดาซอย	-	-	276,087	282,023
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอกฟ्रीเทรดโซน	126,386	141,051	-	-
รวม	126,386	141,051	276,087	282,023

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าซึ่งได้มาจากการซื้อธุรกิจของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินมูลค่าลงวันที่ 20 เมษายน 2561 ของ บริษัท เอส แอล สเตนด์ดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) จำนวนประมาณ 155.00 ล้านบาท ซึ่งมีอายุในสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี

□ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า 1,164.58 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (15.17) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (1.29)% โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

- (1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1,070.28 ประกอบด้วย ที่ดิน 295.11 ล้านบาท, อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 595.00 ล้านบาท, สโมสรสนามกีฬาและอื่น ๆ 10.59 ล้านบาท, เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ 70.23 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้าง 99.35 ล้านบาท
- (2) สิทธิการเช่า – สุทธิ จำนวน 94.31 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2561	2560
สิทธิการเช่าบนที่ดิน		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	70,852	74,179
ข) สิทธิการเช่าโครงการมาลินีบูรี รีสอร์ท - เกาะสมุย	15,408	19,260
ค) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ Alix Bangkok Hotel (เดิมชื่อโครงการราชา ริทรี โฮเทล)	8,046	8,357
รวม	94,306	101,796

□ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2.60 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (0.63) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (19.50)% ซึ่งเป็นค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ทั้งจำนวน

□ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 0.35 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวนเงิน 1,638.76 ล้านบาท และ 1,719.23 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 1,584.39 ล้านบาท และ 1,634.52 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้

□ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 826.42 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (6.95) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (0.83)% โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	89,922	89,206	51,382	51,012
ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง	729,874	739,950	-	10,076
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	6,628	4,219	-	-
รวม	826,424	833,375	51,382	61,088

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทได้แก่ อาคารชุดที่จังหวัดภูเก็ต แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวน 10.08 ล้านบาท

ของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต และโครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่รัตนนิเบศร์ แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 295.57 ล้านบาท และ 434.30 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 295.57 ล้านบาท และ 434.30 ล้านบาท (มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2561 โดยวิธีราคาตลาดจำนวนเงิน 348.20 ล้านบาท และจำนวนเงิน 434.30 ล้านบาท) ตามลำดับ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	1.07	(2.68)	(64.80)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	13.51	(6.42)	(371.78)
อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์	(เท่า)	0.12	0.12	0.22

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ 1.07% และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร 13.51% เพิ่มขึ้นจากปี 2560 โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2561 บริษัทมีผลการดำเนินงานดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์สามารถออกแบบและควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ดีขึ้น จึงทำให้อัตรากาไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น รวมทั้งรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 176.26 ล้านบาทจากปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากกลับค่าเผื่อด้อยค่าสินค้าจำนวน 94.81 ล้านบาท และมีดอกเบียรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 59.02 ล้านบาท

อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์ 0.12 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงจากเนื่องจากรายได้รวมและสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2561 โครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้มาจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 123.63 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2561 ดังนี้

หน่วย : พันบาท	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560	เปลี่ยนแปลง %	2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	123,628	(108.47)	(1,458,753)	(6,816.79)	21,718
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(812,217)	(32.97)	(1,211,756)	(39,442.73)	3,080
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(55,993)	(101.64)	3,421,041	(16,143.15)	(21,324)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	(744,582)	(199.21)	750,532	21,504.26	3,474
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	828,670	960.52	78,138	4.65	74,664
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	84,088	(89.85)	828,670	960.52	78,138

- ☐ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 123.63 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (1,458.75) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงจากการปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง (โอนกลับ)
- ☐ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (812.22) ลดลงจากปีก่อน (32.97)% โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในเงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในหุ้นของกิจการอื่น (730) ล้านบาท, ซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (60.65) ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น (719) ล้านบาท
- ☐ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (55.99) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,421.04 ล้านบาท คิดเป็นเปลี่ยนแปลง (101.64)% เนื่องจากในปี 2560

มีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 3,565.00 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ในปี 2561 เงินสดถูกใช้ไปในการชำระหนี้ระยะยาว

2) รายจ่ายลงทุน

ในปี 2561 บริษัทมีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (1,509.65) ล้านบาท โดยเป็นการใช้ไปในการลงทุนในหุ้นของกิจการอื่น (730) ล้านบาท, ซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (60.65) ล้านบาท และเงินให้กู้ระยะสั้น (719) ล้านบาท

3) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.21	1.45	0.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.38	0.73	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.03	(0.30)	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.10	4.51	29.98
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	89.02	80.93	12.17
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.19	0.22	0.47
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,921.05	1,659.09	783.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.43	2.44	19.42
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	255.24	149.59	18.80
Cash Cycle	(วัน)	1,754.83	1,590.43	776.83

อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.21 เท่า ลดลงจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ประกอบไปด้วย เงินสด ลูกหนี้ และสินค้าคงเหลือมากกว่าหนี้ระยะสั้น แต่อย่างไรในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความคล่องตัวในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงจากปีก่อน

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.38 เท่า ลดลงจากปีก่อน สะท้อนให้เห็นสภาพคล่องที่แท้จริงว่าบริษัทมีสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสด (เงินสด, เงินลงทุนชั่วคราว และลูกหนี้การค้า) น้อยกว่าหนี้ระยะสั้น อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด 0.03 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ (0.30) เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัท แต่อย่างไรก็ตามกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 4.10 เท่า โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 89.02 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเก็บเงินจากการขายเชื่อได้ช้าลงกว่าปี 2560 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการลดลง (18.42)%

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.19 เท่า โดยมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 1,921.05 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้ช้าลงกว่าปี 2560 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการลดลง (25.38)% ในขณะที่มีสินค้าคงเหลือ – สุทธิ ลดลงเพียง (3.08)%

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 1.43 เท่า และมีระยะเวลาชำระหนี้ 255.24 วัน ยาวกว่าปี 2560 ที่มีระยะเวลาชำระหนี้ 149.59 วัน เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการลดลง (25.38)% ในขณะที่มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 55.23%

วงจรเงินสดของบริษัทมีระยะเวลายาวขึ้นเป็น 1,754.83 วัน เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยยาวขึ้นมาก

4) ความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมในปี 2561 เท่ากับ 3,443.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดหนี้สินเท่ากับ 3,344.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 98.89 ล้านบาท คิดเป็น 2.96% โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง 2,996.06 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 บริษัทได้ประนีประนอมยอมความกับเจ้าหนี้ที่กรมบังคับคดี จ่ายชำระค่าความเสียหายแล้วจำนวน 7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้บันทึกการขายได้จากการกลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง ไว้ จำนวน 26.46 ล้านบาท หักกลบค่าใช้จ่าย 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) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยจริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท ในปี 2560 บริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความ ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจำนวน 3.13 ล้านบาท และบริษัทได้ชำระค่าความเสียหายชดเชยแก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้มาจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และชำระหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข และมีความสามารถในการชำระหนี้เพียงพอ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.94	0.93	26.79
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	3.42	N/A	34.65
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.08	N/A	0.23
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เท่ากับ 0.94 เท่า และ 0.93 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 0.95 เท่า และ 0.92 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 3.42 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน (84.66) เท่า แสดงให้เห็นว่า บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมากกว่าดอกเบี้ยจ่าย 3.42 เท่า เนื่องจากในปี 2561 กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) เท่ากับ 0.08 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานน้อยกว่าภาระผูกพัน เช่น การจ่ายชำระหนี้สิน, รายจ่ายลงทุนซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 123.63 ล้านบาท ในขณะที่มีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (1,509.65) ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

14.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31 ของงบการเงินประจำปี 2561 ดังนี้

1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 89.50 ล้านบาท และ 89.11 ล้านบาท ตามลำดับ (ส่วนของบริษัท 47.62 ล้านบาท และ 47.62 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการเงินปฏิบัติตามประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท

2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.38 ล้านบาท และ 13.38 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้คำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม
- 2.2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหายจากที่ปรึกษางานการตลาดแห่งหนึ่งกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้าง เรียกเงินค่าจ้าง และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 1.19 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการดำเนินกระบวนการพิจารณาตัดสินพิพยาน
- 2.3) ภาระผูกพัน
- 2.3.1) กลุ่มบริษัทเอควิเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้าย่อยบางส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน
- 2.3.2) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยทางตรงที่ได้รับจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยบริษัท
- 2.3.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญา ก่อสร้างคงเหลือ 781.75 ล้านบาท และ 674.84 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 137.58 ล้านบาท และ 163.12 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 494.53 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 287.22 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 510.98 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 163.85 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 25.84 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 112.17 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 26.79 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 136.33 ล้านบาท)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มูลค่าตามสัญญาารวมจำนวน 1,799.57 ล้านบาท และ 1,588.13 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 339.75 ล้านบาท และ 451.95 ล้านบาท ตามลำดับ

- 2.3.4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 26 ปี 8 เดือนถึง 30 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	4,126	4,126
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	18,198	17,421
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	83,296	88,200
รวม	105,620	109,747

- 2.3.5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุตามสัญญา 30 ปี อายุสัญญาคงเหลือ 25 ปี 9 เดือน 21 วัน จำนวน 15.17 ล้านบาท และ 26 ปี 9 เดือน 21 วัน จำนวน 15.66 ล้านบาท ตามลำดับ

- 2.3.6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน อายุสัญญา 7 ปี 6 เดือน 19 วัน อายุสัญญาคงเหลือ 4 ปี 21 วัน จำนวน 7.81 ล้านบาท และ 5 ปี 21 วัน จำนวน 10.01 ล้านบาท ตามลำดับ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโรงแรมกับบุคคลไม่เกี่ยวข้องโดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 2 พฤศจิกายน 2585 กำหนดค่าตอบแทน 65 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยได้จัดทำบันทึกข้อตกลงเพื่อกำหนดระยะเวลาเช่าเพิ่มขึ้นอีก 20 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 และสิ้นสุดวันที่ 2 พฤศจิกายน 2585 โดยตกลงเช่าทรัพย์สินเป็นเงิน 65 ล้านบาท แบ่งชำระเป็น 3 งวด ดังนี้

- งวดที่ 1 ผู้เช่าชำระค่าเช่า จำนวน 30 ล้านบาท ชำระภายในวันที่ 31 มกราคม 2562
- งวดที่ 2 ผู้เช่าชำระค่าเช่า จำนวน 20 ล้านบาท ชำระภายในวันที่ 31 มกราคม 2563
- งวดที่ 3 ผู้เช่าชำระค่าเช่า จำนวน 15 ล้านบาท ชำระภายในวันที่ 31 มกราคม 2564

14.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

1) แนวโน้มสภาพเศรษฐกิจปี 2562

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 จะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมี

แนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุน การขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง (2) การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนรวม โดยการลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง (3) การปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว (4) การขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่สามารถสนับสนุนการขยายตัวของการส่งออกได้อย่างต่อเนื่อง และ (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 – 1.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.8 ของ GDP

2) ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2562 ยังเผชิญกับปัจจัยท้าทายหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความต่อเนื่องในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศ กำลังซื้อภาคประชาชนที่ยังเปราะบางโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในตลาดที่อยู่ในระดับสูง ศูนย์วิจัยกสิกรไทยจึงทำการสำรวจพฤติกรรมทางเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ เพื่อสะท้อนแนวโน้มความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใน 1-2 ปีนี้ โดยให้ความสำคัญกับเรื่องมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) บังคับใช้ 1 เม.ย. 2562 อันเป็นปัจจัยท้าทายเฉพาะในปี 2562 ที่อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ

จากผลสำรวจ พบว่ากลุ่มที่ถือครองที่อยู่อาศัยและมีความประสงค์ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการคิดเป็นสัดส่วนที่ร้อยละ 34 และเมื่อรวมกับกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปที่มีสัดส่วนราวร้อยละ 2 ของภาพรวม ส่งผลให้กลุ่มที่จะเข้าขายได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV เบื้องต้น คาดว่ามีสัดส่วนราวร้อยละ 36 อย่างไรก็ตาม หากตัดผู้ซื้อที่น่าจะพ้นภาระการผ่อนชำระจากที่อยู่อาศัยหลังแรกออกไป กลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่จะได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV จะอยู่ที่ราวร้อยละ 18-22 ซึ่งเมื่อเทียบกับจำนวนบัญชีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในแต่ละปี (อ้างอิงข้อมูลจาก ธปท.) ศูนย์วิจัยกสิกรไทยจึงประเมินว่ามาตรการ LTV อาจมีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยราว 18,000-22,000 บัญชี ทั้งนี้ผลกระทบดังกล่าว ส่งผลต่อผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่ต้องสำรองเงินเพิ่มขึ้นที่ราว 11-22 เท่าของรายได้หลังหักค่าใช้จ่าย เมื่อเทียบกับก่อนมาตรการ LTV ใช้บังคับที่ต้องสำรองเงินราว 5-11 เท่าของรายได้หลังหักค่าใช้จ่าย

ดังนั้น จากภาพกลุ่มผู้ซื้อในประเทศที่มีปัจจัยให้ต้องคำนึงถึงมากขึ้น เมื่อประกอบกับทิศทางการซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติที่คาดว่าจะไม่เร่งขึ้นมาก จากแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่เติบโตชะลอลงและบรรยากาศตลาดในประเทศที่มีความระมัดระวังมากขึ้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จึงคาดการณ์ว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2562 อาจอยู่ที่จำนวน 169,300-177,000 หน่วย หรือหดตัวประมาณร้อยละ 8.5-12.5 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในปี 2561 ที่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก ประกอบกับการทำตลาดของผู้ประกอบการเพื่อเร่งระบายที่อยู่อาศัยค้างขายที่อยู่ในระดับสูง ก่อนที่มาตรการ LTV มีผลบังคับ

ในภาวะเช่นนี้ผู้ประกอบการอาจจำเป็นต้องเลือกเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการและมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในช่วง 1-2 ปี ข้างหน้านี้ อาทิ กลุ่ม Gen-Y ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหลังแรก

จากการประเมินของศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า กลุ่มประชากร Gen-Y ที่อาจเป็นเป้าหมาย (Potential Demand) ในการซื้อที่อยู่อาศัยใน 1-2 ปีนี้ ได้แก่ประชากรที่มีอายุระหว่าง 25-38 ปี มีรายได้มากกว่า 40,000 บาท ต่อเดือน และมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายไม่เกินร้อยละ 50 ของรายได้ต่อเดือน ยังไม่มีที่อยู่เป็นของตนเอง และมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในช่วง 1-2 ปี โดยประชากรในกลุ่มนี้มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 4.3 ของประชากร Gen-Y ทั้งหมดที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพและปริมณฑล โดยมองหาที่อยู่อาศัยในราคาประมาณ 2.5 ล้านบาท ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพรอบนอก และปริมณฑล

อย่างไรก็ตามการเจาะกลุ่มเป้าหมาย Gen-Y ยังมีความท้าทายที่สำคัญจากความต้องการที่หลากหลายของประชากรในกลุ่มนี้รวมไปถึงช่องว่างระหว่างราคาที่ต้องการซื้อและราคาขาย (Price Mismatch) ของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพและ ปริมณฑล ดังนั้นผู้ประกอบการที่ต้องการระบายที่อยู่อาศัยค้างขายและที่มีแผนจะเปิดโครงการใหม่อาจเพิ่มความยืดหยุ่นในการออกแบบและพัฒนาที่อยู่อาศัย และ เน้นการบริหารจัดการต้นทุน ให้สามารถเพิ่มยอดขายในกลุ่ม Gen-Y ที่เป็นกลุ่ม Potential Demand

ทั้งนี้จากผลสำรวจ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์ว่า ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม Gen-Y ที่เป็น Potential Demand ในกรุงเทพและปริมณฑลในระหว่างปี 2562-2563 มีสูงถึง 42,000 - 50,000 หน่วยต่อปี อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยที่จะได้รับการอนุมัติสินเชื่อและปิดการขายได้จริงยังคงขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและคุณสมบัติต่างๆของผู้กู้ ซึ่งทำให้ยังคงต้องติดตามว่ายอดขายที่เกิดขึ้นจริงในกลุ่ม Gen-Y นี้จะออกมาเท่าใด

3) ธุรกิจโรงแรม

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า โรงแรมและที่พักในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักยังมีแนวโน้มสดใส โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ แรงแหน่งหลักจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจโลกโดยรวมที่กำลังฟื้นตัว ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEsยังเผชิญกับการแข่งขันรุนแรง

- ☐ โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก อาทิ กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต: คาดผลประกอบการยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราเข้าพักเฉลี่ยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างสูง 75-80% โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ทั้งเครือโรงแรมไทยและต่างชาติ ซึ่งยังมีแผนขยายการลงทุนโรงแรมทุกระดับอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว โดยคาดว่าจะสามารถหารายได้เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ภาวะการแข่งขันระหว่างโรงแรมในพื้นที่จะสูงขึ้น ผนวกกับปัญหาการเข้ามาแข่งขันแย่งตลาดจากธุรกิจพาร์ตเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมที่เปิดให้เช่าเป็นรายวัน รวมทั้งบริการแบ่งปันห้องพักออนไลน์ เช่น Airbnb เป็นต้น
- ☐ โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ อาทิ เชียงใหม่ สงขลา นครราชสีมา สุราษฎร์ธานี: คาดได้อานิสงส์จากการเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจระหว่างกัน

และการเปิดพื้นที่เพื่อรองรับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งจะหนุนการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจรวมทั้งการพัฒนาโครงการโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐที่จะอำนวยความสะดวกต่อการเดินทางระหว่างภูมิภาค อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงและรถไฟทางคู่ โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) และการขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ ที่จะช่วยกระจายแหล่งท่องเที่ยวไปยังพื้นที่ท่องเที่ยวรองซึ่งโครงสร้างตลาดนักท่องเที่ยวพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยสัดส่วนสูงเกินกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติ ช่วยหนุนรายได้ผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของโรงแรมในพื้นที่ค่อนข้างรุนแรงจากการขยายตัวของเครือโรงแรมไทยและต่างชาติ และยังมีปัญหาการเข้ามาแข่งขันของสินค้าทดแทนต่อเนื่อง ทำให้อัตราการเข้าพักอยู่ในระดับไม่สูงนัก

- โรงแรมในจังหวัดทั่วไปยังคงได้รับผลกระทบจากปัญหาห้องพักที่มีจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นของผู้ประกอบการ SMEs ประกอบกับกลุ่มลูกค้ามักเป็นคนที่เดินทางติดต่อธุรกิจ หรือพักเพื่อผ่านไปท่องเที่ยว/ทำธุระในจังหวัดอื่น ทำให้ระยะเวลาเข้าพักสั้น และการใช้จ่ายหรือการใช้บริการในโรงแรมค่อนข้างน้อย นอกจากนี้ การแข่งขันด้านราคายังสูงจากการเข้ามาแย่งตลาดของอพาร์ทเมนต์ที่เปิดให้เช่าเป็นรายวัน ทำให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมในพื้นที่อยู่ในระดับต่ำ (เมื่อเทียบกับโรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดศูนย์กลางความเจริญภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวอื่น) และแนวโน้มรายได้ของผู้ประกอบการยังคงมีความไม่แน่นอน

4) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีทิศทางขยายตัวดี แรงหนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ความเชื่อมโยงด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศในภูมิภาคอาเซียน ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ด้านอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดไม่มากนัก ทำให้อัตราการเช่ายังทรงตัวเหนือระดับ 90% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ทำให้ธุรกิจนี้ยังมีศักยภาพในการทำกำไรได้อย่างต่อเนื่อง

วิจัยกรุงศรีคาดว่าปี 2562 ผลประกอบการของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่อุปทานของสำนักงานใหม่ค่อนข้างจำกัดโดยเฉพาะในพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงกว่า 90% และค่าเช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่ในอัตราชะลอตามภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น

- ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในย่าน Prime Area มีโอกาสทำกำไรได้ต่อเนื่อง การเข้ามาแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหม่ทำได้ยาก เนื่องจากต้องใช้งบลงทุนสูงและพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ ความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ขณะที่อุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดไม่มากนัก ทำให้มีอัตราการเช่าและราคาเช่าสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ

ย่าน Prime Area เป็นพื้นที่ศักยภาพในการขยายการลงทุนเชิงการตลาดตามมุมมองของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) โดยคำนึงถึงปัจจัยความพร้อมด้านสาธารณูปโภค (Infrastructure) และมีการเข้าถึงสะดวก (Accessibility) ด้วยระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า เป็นต้น พื้นที่ทำเลทอง (Prime Area) ของกรุงเทพฯ ได้แก่ สยาม สาทร วิทยุ ราชด วริ เพลินจิต เป็นต้น

- ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านรอบนอกและพื้นที่บริเวณชานเมือง รายได้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับที่ผ่านมา โดยการลงทุนจะมีขนาดและรูปแบบที่แตกต่างกัน ตั้งแต่อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารสำนักงานเพื่อเป็นที่ตั้งกิจการของตนเอง แต่มีการแบ่งพื้นที่ให้เช่าส่วนหนึ่ง และอาคารพาณิชย์แบ่งส่วนให้เช่า อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของเมืองตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย แต่การเข้าสู่ตลาดของรายใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การแข่งขันค่อนข้างรุนแรง

พื้นที่ค้าปลีก (Retail space)

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงระยะ 1-3 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยกำลังซื้อของผู้บริโภคที่กระเตื้องขึ้นจะเป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ประกอบการยังพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้อุปทานเพิ่มขึ้นและมีผลต่อเนื่องไปยังการปรับลดลงของอัตราเช่าได้บ้าง แต่ยังคงอยู่เหนือระดับ 90% ส่วนค่าเช่าเฉลี่ยยังคงเติบโตโดยเฉพาะพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง

ผลประกอบการของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตในระดับปกติ โดยมีแรงหนุนจากอุปสงค์ที่มีทิศทางฟื้นตัว ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่หลากหลาย อย่างไรก็ตาม การแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้นอาจเป็นข้อจำกัดในการทำกำไรของผู้ประกอบการ ทำให้คาดว่าผลประกอบการยังคงอยู่ในระดับปานกลาง

- ผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล: คาดว่ารายได้ยังมีแนวโน้มเติบโตดี เนื่องจากการเข้ามาแข่งขันของรายใหม่ทำได้ยาก เพราะต้องใช้เงินลงทุนสูง ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดิน ในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับผู้ประกอบการทำเล่านใจกลางเมืองมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยมากขึ้นเพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของลูกค้า ส่งผลให้ค่าเช่า มีแนวโน้มสูงขึ้น
- ผู้ประกอบการคอมมูนิตีมีอลล์: รายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น ธุรกิจยังถูกกดดันจากอุปทานสะสมหลังการเร่งเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ประกอบกับการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ (Entry Barrier) ค่อนข้างง่ายเนื่องจาก 1) เป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็กใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก 2) หากทำเลเพื่อพัฒนาโครงการได้ง่ายกว่า โดย

ผู้ประกอบการจะเน้นทำเลแถบปริมณฑลและ ชานเมืองที่ราคาที่ดินไม่สูงเมื่อเทียบกับเขตเมือง ทั้งนี้ พื้นที่คอมมูนิตีมอลล์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี 2555 ที่ผ่านมาสวนทางกับกำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้า จึงมีผลต่ออัตราการเช่าพื้นที่บางทำเล เช่น พื้นที่ชานเมืองที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ยาก ทำให้พื้นที่คอมมูนิตีมอลล์ขยายตัวชะลอลงนับตั้งแต่ปี 2559 และบางโครงการต้องปิดกิจการไปในระยะถัดไป คาดว่าพื้นที่คอมมูนิตีมอลล์จะเพิ่มขึ้นไม่มากเหมือนช่วงหลายปีก่อนหน้า ประกอบกับกำลังซื้อ ที่เริ่มกระเตื้องขึ้นตามทิศทางเศรษฐกิจ ทำให้รายได้ของธุรกิจ คอมมูนิตีมอลล์ยังเติบโตได้ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่อยู่ในทำเลศักยภาพย่านใจกลางเมือง

ธุรกิจคลังสินค้า

ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปในระยะ 1-3 ปีข้างหน้ายังมีภาวะทรงตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่ที่จะขยายตัวต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเติบโต และภาคการค้า/บริการในประเทศที่ขยายตัวดีต่อเนื่อง โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce) แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจมีผลให้พื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินเพิ่มขึ้นในบางพื้นที่ ทำให้การปรับเพิ่มค่าเช่าทำได้ยาก

ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง และคลังสินค้าอัญพืซ (ไฮโด) ซึ่งมีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการเกษตรยังมีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากปัญหาพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีอยู่สูง

คลังสินค้าในทำเลที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนที่ได้โอนสิทธิ์จากการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs) รวมทั้งพื้นที่คลังสินค้าที่ทุนไทยเข้าไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน

วิจัยกรุงศรีคาดว่าธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปยังเติบโตต่อเนื่องในระยะ 1-3 ปีข้างหน้าตามความต้องการเช่าพื้นที่ แต่คลังสินค้าที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเกษตรยังมีภาวะค่อนข้างชะลอตัวจากปัญหาพื้นที่ส่วนเกินที่มีอยู่สูง

- ☐ คลังสินค้าทั่วไป: ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัว ส่วนหนึ่งเกิดจากการผลักดันการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐ ขณะที่การค้า/บริการในประเทศจะขยายตัวดีต่อเนื่อง โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (ecommerce)
- ☐ คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง: คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่จะเพิ่มขึ้นได้บ้างตามปริมาณผลผลิตเกษตรที่เพิ่มขึ้นจากแรงจูงใจด้านราคา โดยเฉพาะผลไม้ยังมีปัจจัยหนุนจากการขยายตลาดผลไม้ออนไลน์สู่ตลาดจีน ซึ่งจะส่งผลดีกับคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งในพื้นที่ภาคตะวันออกและภาคเหนือซึ่งเป็นแหล่งปลูกผลไม้ที่สำคัญของประเทศ อย่างไรก็ตาม ภาวะพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีอยู่จำนวนมาก อาจยังเป็นข้อจำกัดในการขึ้นอัตราค่าเช่าส่วนคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งที่เก็บรักษาสินค้าประมงจะยังมีภาวะชะลอตัว เนื่องจากปริมาณการจับสัตว์น้ำลดลงหลังทางการคุมเข้มการดำเนินการธุรกิจประมงให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ประกอบกับคาด

ว่าผลผลิตกุ้งเพาะเลี้ยงของไทยจะยังมีปริมาณต่ำจากผู้เพาะเลี้ยงกุ้งรายย่อยบางส่วนเล็ก
กิจการหลังเผชิญปัญหาโรคระบาดและประสบภาวะขาดทุน อีกทั้งผู้ประกอบการเพาะเลี้ยงกุ้ง
รายใหญ่บางรายที่มีกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจแปรรูปอาหารทะเลได้หันไปขยายการลงทุนใน
ประเทศอื่นเพิ่มขึ้น อาทิ เวียดนาม อินเดีย เป็นต้น

- ☐ คลังสินค้าธัญพืช หรือ ไชโล: พื้นที่ว่างของไชโลมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาก มีผลให้กิจการไชโล
ประสบภาวะขาดสภาพคล่อง เนื่องจากปริมาณข้าวในโครงการจำหน่ายข้าวฤดูกาลผลิตปี 2554-
2556 จะถูกระบายหมดในปี 2561 ทำให้ผู้ประกอบการไชโลไม่มีรายได้จากการเก็บรักษาข้าว
จากโครงการรัฐเช่นที่ผ่านมาและจำเป็นต้องหารายได้ชดเชยด้วยการรับฝากธัญพืชประเภทอื่นๆ
ทดแทนซึ่งมีปริมาณไม่มากนัก อาทิ ข้าวโพด มันสำปะหลัง รำข้าว แปะ และถั่ว เป็นต้น

15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้จัดโครงสร้างคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) อันประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้บริหาร และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายเอ สัจเดร์ เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ รับตำแหน่งเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2561 และมีสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ และ นางสาวกุลชญา วัฒนา

ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 5 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 กำหนดราคาสินค้าที่เป็นธรรม และไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิดน้ำเสีย อากาศเป็นพิษ เพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ ด้วยการปลูกต้นไม้ นานาพรรณ เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้อยู่อาศัย จัดให้มีสโมสร สถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และอื่นๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสันทนาการที่ดีทำให้มีสุขภาพสมบูรณ์และมีความสุขกับการใช้ชีวิต ทั้งนี้บริษัทยังมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและ สังคมภายในโครงการโดยสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนด้วย

ทั้งนี้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคนยังต้องมีการรายงานต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ทักษะและความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆของบริษัทเสื่อมค่า

หรือสูญหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองหรือผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่ รายงานสถานะและผลการดำเนินงานของบริษัทให้ครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งยังต้องมีจรรยาบรรณต่อลูกค้า โดยต้องให้ความกระจ่างเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินค้าและบริการ โฆษณาสินค้าด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้บริษัทยังส่งเสริมให้มีการอบรมด้านความรู้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้า หลักการบริการที่ดีเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจของลูกค้า และขั้นตอนในงานก่อสร้างของบริษัท

2. **การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)** บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งถือเป็นกลไกสำคัญและเป็นเครื่องมือในการบริหารงานที่จะทำให้องค์กรบรรลุถึงวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยบริษัทมีการพิจารณาปัญหาและความเสี่ยงต่างๆ ในการจ้างเหมางานก่อสร้างแนวราบและแนวสูง และหาแนวทาง วิธีแก้ไข เพื่อควบคุมและลดความเสี่ยง โดยการเปิดให้ผู้รับเหมาหลายรายมาประกวดราคางานก่อสร้างในแต่ละประเภท ซึ่งมีคณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง เป็นผู้ดูแลการดำเนินการและพิจารณา ประกอบไปด้วยผู้บริหารแต่ละสายงาน รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบบัญชีภายในด้วย ทั้งนี้ผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ ความชำนาญ ผลงานในอดีตที่มีคุณภาพ มีบุคลากรในการทำงานอย่างครบถ้วนและมีราคาต่ำสุดที่อยู่ในงบประมาณของบริษัท
3. **กิจกรรมการควบคุม (Control Activity)** ฝ่ายบริหารได้กำหนด นโยบาย มาตรการ และวิธีการต่างๆ ให้นำมาใช้ในการปฏิบัติงาน ซึ่งเมื่อได้ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กรแล้ว ผู้ปฏิบัติงานได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั้งจากภายนอกและภายในองค์กร เช่น กฎหมาย ระเบียบคำสั่ง มาตรฐาน นโยบาย แผนงานและวิธีการที่บริษัทได้กำหนดไว้ ซึ่งส่วนใหญ่แต่ละหน่วยงานมีขั้นตอนในการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ คือ มีการอนุมัติ การมอบอำนาจ การตรวจทาน การกระหนาบยอด 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 นอกจากนี้บริษัทยังมีตั้ง

งบประมาณประจำปีเพื่อใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยใช้ระบบ Oracle เข้ามาควบคุมการใช้งบประมาณทำให้แต่ละหน่วยงานไม่สามารถใช้งบประมาณเกินได้ เมื่อหน่วยงานใดต้องการใช้งบประมาณเพิ่มเติมต้องทำเรื่องขออนุมัติและอธิบายเหตุผลที่ต้องการใช้ นอกจากนี้ทางฝ่ายสารสนเทศยังได้นำระบบการจัดเก็บเอกสาร Alfresco มาใช้เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร ในการเผยแพร่นโยบาย กฎระเบียบคำสั่ง และคู่มือการปฏิบัติงาน รวมทั้งข่าวสารต่างๆ ได้อย่างทั่วถึงทั้งองค์กร

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 ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์กรมีระบบการบริหารจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย



นายเอ สัจเดวี

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

16. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

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

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชี และคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน ตลอดจนระบบการบริหารความเสี่ยงโดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ งบการเงินของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายสุทัศน์ จันกิตทอง)

กรรมการ



(นางสาวรัญชนา รัชตะนารินทร์)

กรรมการ



(นายประพัฒน์ ยอห์น)

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 2561 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 16.2 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับประกันโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีการมีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อบริการลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทฯ จำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระค่ารับประกันโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 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 ล้านบาทโดยใช้วิธี

พิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาด และคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อกจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทยังทางอ้อมยังไม่มียอดราคาเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มียอดราคาเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจมีผลกระทบอย่างป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 13 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของ บริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,066.89 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 และมีการขยายเป็นวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้ของบริษัทดังกล่าว บริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,617.61 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตั๋วแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2559 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีสินทรัพย์ จำนวน 114.01 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.98 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และ

บริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินปี 2560 และ 2561 ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าว่าเหมาะสมหรือไม่

- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 447.40 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งบริษัทได้รับชำระบางส่วนแล้วในปี 2562 จนถึงวันที่รายงานนี้ มีจำนวน 35.25 ล้านบาท บริษัทพิจารณาจากงบการเงินล่าสุดที่ยื่นต่อราชการ บริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 217.85 ล้านบาท ดังนั้นผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ อย่างไรก็ตามที่ปรากฏในงบการเงิน บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับแบบซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับงวดปัจจุบันข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่กล่าวไว้ในเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

ต้นทุนการพัฒนาสิทธิทรัพย์สินเพื่อขาย และการพิจารณาความเพียงพอค่าเผื่อนมูลค่าลดลง

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาการแสดงผลมูลค่าของสินค้าคงเหลือโดยการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลืออย่างเหมาะสม ตามที่เปิดเผยนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบเนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อนมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวน 2,507 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.25 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหาร

ต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันทางการตลาด

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง การทดสอบการบันทึกต้นทุนที่เพิ่มขึ้นว่าควรบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ โดยการตรวจสอบหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ในการพิจารณา การวิเคราะห์ในรายละเอียดสำหรับรายการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินเปรียบเทียบกับราคาทุนของต้นทุนโครงการแต่ละโครงการ และสอบทานการประมาณการมูลค่าที่ได้รับคืนซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

การด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องมีการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อธิบายไว้ในหมายเหตุ 16 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวน 1,156 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.25 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประเมินของผู้บริหารมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะตลาดในอนาคต

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการใช้ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยในการประเมินข้อสมมติ ข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับสมมติฐานซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการทดสอบการด้อยค่าที่อ่อนไหวมากที่สุด และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญที่สุดต่อการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมายหรือภาระหนี้สินอื่น ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการประมาณการหนี้สินตามกฎหมายหรือหนี้สินอื่นที่อาจเกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวน 2,996 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.00 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 ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 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 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงสถาบันการเงินดังกล่าว โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

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

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 และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้นำเงินไปชำระกรมบังคับคดีจำนวน 3,819 ล้านบาท ตามทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดในคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ส่วนทรัพย์สินที่เหลือในคดีแฟงหมายเลขแดง 4007/2552 และคดีศาลล้มละลายกลางหมายเลขแดง ล.1249/2555 อยู่ระหว่างผู้ร้องยื่นคัดค้าน จำนวน 3 คดี คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานได้สั่งเพิกถอนคำสั่งแล้วผู้ร้องจึงได้มาร้องต่อศาลเพื่อเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยคดีผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้น เป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้ว ได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จ และนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลได้มีคำสั่งรับทนายความของบริษัทเป็นทนายผู้มีส่วนได้เสีย และให้เรียกว่าบริษัทว่าผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 ศาลแพ่งคดี ถ.59/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาด คดีนี้ผู้ร้องได้ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายบริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 เนื่องจากคดีนี้ยังไม่ได้มีการส่งหมายนัดและสำเนาคำร้องให้แก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของผู้ร้องทราบว่ามีกรยื่นคำร้องดังกล่าว อีกทั้งที่ดินที่พิพาทในคดีนี้มีธนาคารกรุงไทยเป็นผู้รับจำนอง กรณีจึงมีเหตุให้เลื่อนคดีออกไป โดยนัดใหม่ในวันที่ 20 มีนาคม 2562

- (2) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 7 และ 8 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่ง รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 11 - 17 สิงหาคม 2560 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท ไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)
- ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 บริษัทโอนทรัพย์สินจำนวน 1,100 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทมีมติอนุมัติยกเลิกสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวม โซลาลิส จำกัด ในการบริหารกองทุนส่วนบุคคลและขอรับหลักทรัพย์คืนซึ่งจะมีผลในวันที่ 22 มีนาคม 2561 บริษัทรับหลักทรัพย์ โดยเป็นยอดสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายแล้ว คืนแล้วในวันที่ 28 มีนาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 19/2560 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงทุน ในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตัวไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัทว่าจะไม่ออกตัวแลกเงิน รุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัท แทนการชำระหนี้ตามตัวแลกเงินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีวงเงินกู้ 514.6 ล้านบาท และ 204.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.0 ต่อปี และ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ วันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย วันที่ 28 ธันวาคม 2561 (หมายเหตุ 8)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตัวแลกเงินที่ครบกำหนดภายในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 2561 จำนวน 3 ฉบับ เป็นเงิน 118.46 ล้านบาท ออกไปอีก 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี ไม่เกินวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2561 วันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่ครบกำหนดในเดือนสิงหาคม และกันยายน 2561 จำนวน 7 ฉบับ เป็นเงินต้น 1,027.57 ล้านบาท และดอกเบี้ย จำนวน 17.65 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตัวไปอีก ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,066.89 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 488.66 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลารับคืนในวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2561 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน

1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 ให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 460.01 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปีและ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 เมษายน 2562

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวม

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อกรรมการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวม ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวม

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบการปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ☐ ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวม ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ☐ ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ☐ ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- ☐ สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ☐ ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ☐ ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระจากเรื่องที่เราสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนายเจษฎา หังสพฤกษ์

(นายเจษฎา หังสพฤกษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	84,088	828,670	10,547
เงินลงทุนชั่วคราว	8	1,066,894	1,426,009	1,066,894
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9	121,086	133,229	1,225,111
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	10	488,658	-	2,223,648
สินค้าคงเหลือ	11	2,266,441	2,338,392	1,158,109
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		49,800	48,012	29,858
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,076,967	4,774,312	5,714,167
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	14	900,000	-	900,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	6	14,135	5,099	1,333
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	126,386	141,051	276,087
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	16	1,164,584	1,179,751	29,661
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	2,596	3,225	944
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	353	353	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	826,424	833,375	51,382
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,034,478	2,162,854	1,259,407
รวมสินทรัพย์		7,111,445	6,937,166	6,973,574

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินและผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 14	379,505	244,473	365,508
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1, 21	5,287	56,647	1,033
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	381	-	381
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	1, 20	2,996,061	2,989,194	2,988,681
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,381,234	3,290,314	3,355,603
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินระยะยาว	1, 21	203	1,477	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		2,449	2,374	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	2,445	2,649	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	1,841	1,858	1,495
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		55,553	46,168	46,168
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		62,491	54,526	47,663
รวมหนี้สิน		3,443,725	3,344,840	3,403,266

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	23			
- ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 294,012.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	147,006,013	147,006,013	147,006,013	147,006,013
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 85,324.81 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	42,662,405		42,662,405	
หุ้นสามัญ 85,314.68 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท		42,657,341		42,657,341
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(32,759,548)	(32,754,991)	(32,759,548)	(32,754,991)
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน	153,537	153,537	153,537	153,537
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939)	(47,939)	-	-
ขาดทุนสะสม	(6,340,735)	(6,415,622)	(6,486,086)	(6,502,378)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ	3,667,720	3,592,326	3,570,308	3,553,509
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	3,667,720	3,592,326	3,570,308	3,553,509
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,111,445	6,937,166	6,973,574	6,835,288

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
รายได้					
	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	399,816	538,908	68,217	135,917
	รายได้จากกิจการโรงแรม	100,727	82,226	-	-
	รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	20,506	17,540	-	-
รวมรายได้		521,049	638,674	68,217	135,917
ต้นทุน					
	ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(274,206)	(423,190)	(51,423)	(104,712)
	ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(161,398)	(162,695)	-	-
	ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(9,713)	(10,886)	-	-
รวมต้นทุน		(445,317)	(596,771)	(51,423)	(104,712)
กำไรขั้นต้น					
	รายได้อื่น	75,732	41,903	16,794	31,205
24		303,379	127,120	415,262	264,076
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		379,111	169,023	432,056	295,281
	ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(37,689)	(50,747)	(16,786)	(22,195)
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(262,402)	(253,955)	(151,067)	(143,211)
26	ค่าใช้จ่ายอื่น	(4,201)	(4,408)	(247,877)	(385,682)
รวมค่าใช้จ่าย		(304,292)	(309,110)	(415,730)	(551,088)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้					
		74,819	(140,087)	16,326	(255,807)
ต้นทุนทางการเงิน		(136)	(16,951)	(34)	(800)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้					
		74,683	(157,038)	16,292	(256,607)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้		204	(7,668)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี					
		74,887	(164,706)	16,292	(256,607)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: พันบาท)				
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		74,887	(164,706)	16,292	(256,607)	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		74,887	(164,706)	16,292	(256,607)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	
		74,887	(164,706)	16,292	(256,607)	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		74,887	(164,706)	16,292	(256,607)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		74,887	(164,706)	16,292	(256,607)	
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่						
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)		28	0.0009	(0.0036)	0.0002	(0.0057)
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)		85,316,210	45,370,629	85,316,210	45,370,629	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม							
		ส่วนต่ำกว่าทุน				ส่วนได้เสีย		รวม	
		ทุน		ส่วนเกินทุน	จากการเพิ่ม	รวม	ส่วนได้เสีย	รวม	
		ที่ออกและ	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า)	ส่วนเกินทุน	จากการเพิ่ม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ที่ไม่มี	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
หมายเหตุ		ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	จากการลดทุน	ในบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่	อำนาจควบคุม	สุทธิ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		6,337,341	4	153,537	(47,939)	(6,250,916)	192,027	-	192,027
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	23	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		42,657,341	(32,754,991)	153,537	(47,939)	(6,415,622)	3,592,326	-	3,592,326
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	23	5,064	(4,557)	-	-	-	507	-	507
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	74,887	74,887	-	74,887
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,340,735)	3,667,720	-	3,667,720

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: พันบาท)				
		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	สุทธิ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		6,337,341	4	153,537	(6,245,771)	245,111
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	23	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		42,657,341	(32,754,991)	153,537	(6,502,378)	3,553,509
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	23	5,064	(4,557)	-	-	507
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	16,292	16,292
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,486,086)	3,570,308

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	74,887	(164,706)	16,292	(256,607)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
การปรับปรุงด้วย(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(204)	7,668	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	136	16,951	34	800
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(105,837)	(46,815)	(239,073)	(181,197)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	15,442	20,487	(6,366)	(41,152)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(252)	(3,621)	300	93
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	275,211	366,997	33,139	86,345
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(715)	12,005	(371)	8,261
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(13,959)	(17,634)	(15,436)	9,112
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	83,417	88,464	13,445	19,131
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน	362	62	251	640
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	1,056	600	200,887	381,910
การปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง(โอนกลับ)	2,858	(1,642,735)	2,858	(1,642,735)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	364	586	295	521
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยผิวนัดชำระหนี้	(38,405)	-	(38,405)	-
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(15,373)	(18,994)	(40)	(19,464)
การปรับปรุงด้วยกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุทธธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	-	(509)	-	-
การปรับปรุงด้วย(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,307	5,078	90	(5)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	-	13,302	-	-
การปรับปรุงด้วยโอนกลับ ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	(151,102)	(74,757)	(59,435)	(1,847)
การปรับปรุงด้วยโอนกลับ ค่าเผื่อจากการลดมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	(12,076)	-	(12,076)
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร(ขาดทุน)	131,193	(1,449,647)	(91,535)	(1,648,270)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน				
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(7,565)	(6,692)	(1,767)	(1,513)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(2,414)	-	(2,415)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	123,628	(1,458,753)	(93,302)	(1,652,198)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสดรับ(จ่าย)เงินลงทุนชั่วคราว	359,115	(1,181,512)	48,606	(921,512)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในหุ้นของกิจการอื่น	(730,000)	-	(730,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	(878)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	184	65	37	15
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	(60,647)	(72,992)	(599)	(181)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(876)	(83)	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	(719,000)	-	(1,035,593)	(578,992)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	230,342	-	1,208,272	91,846
ดอกเบี้ยรับ	108,665	42,766	96,620	39,277

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

(812,217)	(1,211,756)	(412,657)	(1,370,425)
-----------	-------------	-----------	-------------

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(50,139)	(130,189)	-	(30,000)
เงินสดที่ผู้เข้าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(2,495)	(3,725)	(776)	(997)
ดอกเบี้ยจ่าย	(3,866)	(10,050)	(13)	(1,252)
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	507	3,565,005	507	3,565,005

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน

(55,993)	3,421,041	(282)	3,532,756
----------	-----------	-------	-----------

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ

(744,582)	750,532	(506,241)	510,133
-----------	---------	-----------	---------

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี

828,670	78,138	516,788	6,655
---------	--------	---------	-------

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี

84,088	828,670	10,547	516,788
--------	---------	--------	---------

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	3,667	2,064	-	464
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดย				
- ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-
- จ่ายเงินสด	(60,647)	(72,992)	(599)	(181)
รวม	(60,647)	(72,992)	(599)	(181)
3) ในระหว่างปีบริษัทได้รับโอนอาคารชุดเพื่อชำระหนี้(หมายเหตุ 12)				
- ลูกหนี้เงินมัดจำค่าห้องชุด	10,076	-	10,076	-
- ดอกเบี้ยรับจากการผิณัดชำระหนี้	38,405	-	38,405	-
	48,481	-	48,481	-
4) ในระหว่างปีบริษัทชำระหนี้ให้แก่บริษัทย่อยโดยโอนสิทธิในอาคารชุด(หมายเหตุ 12)	-	-	29,806	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****วันที่ 31 ธันวาคม 2561****1. ข้อมูลทั่วไป**

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

สถานะของบริษัท

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาพร้อมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาครพณิชยของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาครแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบุริมสิทธิของจำเลยที่ 20 ที่ธนาครพณิชยของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาครพณิชยของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้บริหาร โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด็น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้จำจ้างผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย 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 การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้นสืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้การบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ นัดที่ 1 วันที่ 6 มิถุนายน 2561 นัดที่ 2 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 นัดที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และนัดที่ 4 วันที่ 8 สิงหาคม 2561 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรกราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีนี้เศษจะมีการปิดเศษตามประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงต่อไปได้ เว้นแต่ที่ดินที่ติดข้อพิพาทบางแปลง ให้งดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ นัดที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 นัดที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 และนัดที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 และ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลารอชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้นำเงินไปชำระกรมบังคับคดีจำนวน 3,819 ล้านบาท ตามทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดในคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ส่วนทรัพย์สินที่เหลือในคดีแพ่งหมายเลขแดง 4007/2552 และคดีศาลล้มละลายกลางหมายเลขแดง ล.1249/2555 อยู่ระหว่างผู้ร้องยื่นคัดค้าน จำนวน 3 คดี

คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานได้สั่งเพิกถอนคำสั่งแล้วผู้ร้องจึงได้มาร้องต่อศาลเพื่อเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยคดีผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้น เป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้ว ได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จ และนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562

คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลได้มีคำสั่งรับทนายความของบริษัทเป็นทนายผู้มีส่วนได้เสีย และให้เรียกว่าบริษัทว่าผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562

ศาลแพ่งคดีถ.59/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาด คดีนี้ผู้ร้องได้ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายบริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 เนื่องจากคดีนี้ยังไม่ได้มีการส่งหมายนัดและสำเนาคำร้องให้แก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของผู้ร้องทราบว่ามีคำร้องดังกล่าว อีกทั้งที่ดินที่พิพาทในคดีนี้มีธนาคารกรุงไทยเป็นผู้รับจำนอง กรณีจึงมีเหตุให้เลื่อนคดีออกไป โดยนัดใหม่วันที่ 20 มีนาคม 2562

- (ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าค่าเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่า ได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านหน่วย ออกขายไปเมื่อใดและได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนเท่าใด และ (2) หักเงินที่บริษัท แกรนด์ คอมพิวเตอร์ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (จำกัด) (จำเลยที่ 22) ได้วางมัดจำค่าหุ้นของบริษัทแทนธนาคารพาณิชย์

ของรัฐดังกล่าวไปเป็นค่าของหุ้นสามัญจำนวน 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 รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรรมสรรพากรแทนโกลเด็น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการเดินโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด็นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่นาการพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบนาการพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด็นให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทยอยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทยอยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นเรื่องที่โจทก์ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

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 พาร์ค จำกัด (จำเลยที่ 3) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้ข้อสงวนและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“บริษัท โกลเด็นฯ”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการจ่ายชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อที่บริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด็นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทฯ กับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด้นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯ แต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทฯ ที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย สืบเนื่องจากนัดในวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องโดยศาลมีคำสั่งอนุญาตและให้โจทก์ถอนฟ้องได้และให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2561 ตามคดีดำ พ.240/2561 เรื่องขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งปันผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับบริษัท โปรเกรสฯ บริษัทต่อสู้ว่าจำเลยทั้ง 3 ฝ่าย ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาฯ สัญญาที่มีเงื่อนไข ดังกล่าวชัดเจนของหน้าที่ของแต่ละฝ่าย นัดสืบพยานในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 ความเห็นเบื้องต้นเห็นว่าคดีนี้บริษัทไม่ได้เป็นผู้ทำผิดสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ และในสัญญาดังกล่าวก็ระบุหน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยได้สืบพยานเสร็จสิ้นแล้ว ศาลได้กำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 เวลา 10.00 น.

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

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

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมรับทราบว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำนงของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด้นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้วจึงให้บริษัทรับรองขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอม

ความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด้นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างถึงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด้นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ (1) ให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 ตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480 บาท ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560 ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตามกฎหมายทุกคดีต่อไป

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

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงเทพ โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่ธนาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้วในวันที่ 17 สิงหาคม 2560)
2. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความเสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะได้นำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกา 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 ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่าการดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์ กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีนี้ที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงเทพ ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงเทพได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์หลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมา

ชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคุณีแฟง ซึ่งถือว่าธนาคารกรุงไทยได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว

ส่วนคดีแฟงที่ธนาคารกรุงไทย 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 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้ แล้วเสร็จแก่โจทก์ และเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ศาลพิพากษาในคดีแฟงให้บริษัทโกลเด้น 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 หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์จำนวนออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคดีแฟงคดีนี้เป็นคดีที่ธนาคารกรุงไทยจำกัด(มหาชน) ฟ้องบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เป็นจำเลย ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคล ไม่ได้เกี่ยวข้องกัน บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค ได้ยื่นอุทธรณ์แล้วในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23 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 2561 ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
บวก ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.21
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
หัก มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
ชำระค่าเสียหายจากการชดเชย	(1,635.74)
ประมาณการค่าเสียหาย - สุทธิ	3,056.95

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

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยต่อบริษัท และผลการเจรจาใกล้เคียงกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้ ในขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น

2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อมซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัทย่อยดังกล่าวดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
บริษัทย่อย				
บริษัท เอควิ วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันทนา การและให้บริการโรงแรมและ รีสอร์ท	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอควิ มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอควิ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	ทางตรง	99.93	99.93
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชันแนล จำกัด	ค้าอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.90	99.90
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าอสังหาริมทรัพย์	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	ค้าอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	ค้าอสังหาริมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เอควิ วิลเลจ จำกัด)	พัฒนาและให้บริการสันทนา การและให้บริการโรงแรมและ รีสอร์ท	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)	ให้เช่า ขาย ซื้อและ ดำเนินงานด้าน อสังหาริมทรัพย์ประกอบ ธุรกิจโรงแรม	ทางอ้อม	99.99	99.99

รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลการเงิน

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

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทย ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทหรือล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

4. มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบ งบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้ แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

4.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เรื่อนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

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 เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินรอการพัฒนาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะพิจารณำบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี

เงินลงทุนในหุ้นทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดซึ่งถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ถ้ามี)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่สินทรัพย์ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเช่าเงื่อนไขเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งถือไว้เพื่อก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า เพื่อประโยชน์จากมูลค่าที่เพิ่มขึ้น หรือเพื่อทั้งสองประการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชีกำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของ อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท คำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

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

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนสุทธิจากรายการตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายตามอายุของสัญญาดังต่อไปนี้

	ปี
สิทธิการเช่า - เกาะล้าน ชลบุรี	27.33
สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ Alix Bangkok Hotel (เดิมชื่อโครงการชาซ่า รีทรีท โฮเทล)	30
สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - มาลินีบีช รีสอร์ท เกาะสมุย	7.56

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ซื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ยกเว้นในกรณีที่ไม้อาจคาดระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับ ซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่าย แต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

	ปี
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5
สัญญาแฟรนไชส์	5

ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาหุ้น ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท แสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

การด้อยค่าของสินทรัพย์

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อน ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง โดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

ประมาณการหนี้สิน

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

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณจากการประมาณจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานควรได้รับเป็นการตอบแทนสำหรับบริการที่พนักงานให้ในงวดปัจจุบันและในงวดก่อน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้พิจารณาว่าการบริการในแต่ละงวดก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้น และวัดมูลค่าแต่ละหน่วยแยกจากกันเพื่อรวมเป็นภาระผูกพันงวดสุดท้าย ต้นทุนบริการในอดีตและกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการลงรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท รับรู้การชำระผลประโยชน์ของโครงการเมื่อมีการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์เกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงานวัดค่าโดยวิธีคิดส่วนลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราส่วนลดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอการเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การใช้วิจารณ์ญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณ์ญาณในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย

- การจัดทำงบการเงินรวม : กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีอำนาจควบคุมโดยพฤตินัย (De facto control)เหนือผู้ได้รับการลงทุน
- การจัดประเภทสัญญาเช่า
 - ข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการ
 - ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย
- ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- การใช้ประโยชน์ของขาดทุนทางภาษี
- การรวมธุรกิจ
- การตีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ข้อสมมติฐานสำหรับการประมาณการในการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต
- การวัดมูลค่าของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานเมื่อเกษียณอายุ

- ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- การตีมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้ามีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์จากรายการบัญชีนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า หรือฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของสินทรัพย์

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

สัญญาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท รับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จ อัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จนี้จะประเมินโดยวิศวกรโครงการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ควบคู่กับการพิจารณาต้นทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้มีประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่มิใช่เหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง 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 บันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกไว้ในบัญชีอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

สัญญาเช่าการเงิน

การเข้าซึ่งกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน สินทรัพย์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นต้นทุนทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญาเช่าเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ต้นทุนทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงตกเป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับงวดโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท วัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในงวดที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ว่ากำไรทางภาษีมีเพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้ประเมินสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ใหม่ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ในอดีตเท่ากับจำนวนที่พบว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีนั้น กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลงด้วยจำนวนที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็น

ไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแนบอีกต่อไปที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือ ทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

			(หน่วย:พันบาท)			
	ความสัมพันธ์	นโยบาย การกำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2561	2560	2561	2560
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	บริษัทย่อยทางตรง	ปี 2561 ไตรมาสละ 5.53 ล้านบาท ปี 2560 ไตรมาส ละ 7.60 ล้านบาท	-	-	22,100	30,400
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละ 3.00 ล้านบาท	-	-	12,000	12,000
รายได้ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 5,000 บาท	-	-	60	60
รายได้ค่าโทรศัพท์	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	208	193
ดอกเบี้ยรับ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราร้อยละ 2.5 และ MLR ต่อปี	-	-	144,941	139,393
ค่าบริหารการขาย	บริษัทย่อยทางตรง	ร้อยละ 3 ของยอดขาย	-	-	3,777	4,727
ค่าสาธารณูปโภค	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	2,024	1,578
ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	ปี 2561 อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 19,000 บาท ปี 2560 เดือนละ 10,000 บาท	-	-	228	120
ค่าเช่าพื้นที่	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 0.16 ล้านบาท	-	-	1,907	1,907
ค่าบริหารโครงการ (รวมอยู่ในต้นทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีไว้เพื่อขาย)	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	34	902
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	-	1,458
รายได้ค่าก่อสร้าง	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	-	1,458
รายได้จากการขายห้องชุด	กรรมการบริษัท	ราคาตลาด	3,751	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

		(หน่วย:พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ความสัมพันธ์		2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี	บริษัทย่อย				
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ทางตรง	-	-	177,179	177,179
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	66,038	66,038
รวม		-	-	243,217	243,217
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย – สุทธิ					
(แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	บริษัทย่อย				
จำกัด	ทางตรง	-	-	109,912	109,912
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	323,698	290,885
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	21,537	21,537
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี	บริษัทย่อย				
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ทางตรง	-	-	51,516	51,516
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทย่อย				
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ทางตรง	-	-	6,088	6,088
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	24,274	24,274
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	314,199	224,408
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	70,446	48,109
รวม		-	-	921,670	776,729
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		-	-	(196,240)	(132,572)
สุทธิ		-	-	725,430	644,157

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
ความสัมพันธ์		ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2561
<u>ลูกหนี้และเงินทดรองแก่บริษัทย่อย - สุทธิ</u>					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	48,150	4,066	-	52,216
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	54,556	14,140	(11,128)	57,568
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	84,519	856	-	85,375
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4,494	-	-	4,494
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4,399	667	(251)	4,815
บริษัท วิภูธรนาคร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	11,556	950	(5,230)	7,276
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	14,124	5,255	(119)	19,260
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	13,161	1,070	(5,136)	9,095
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์					
รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	11,556	3,861	(4,824)	10,593
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	5,144	2,669	(109)	7,704
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	5,145	2,743	(184)	7,704
รวม		256,804	36,277	(26,981)	266,100
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(52,296)	(7,265)	24,930	(34,631)
สุทธิ		204,508	29,012	(2,051)	231,469

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31	
		ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2561
ความสัมพันธ์					
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย - สุทธิ</u>					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	281,162	11,490	(2,000)	290,652
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	566,396	-	(80,000)	486,396
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	595,870	26,912	(3,000)	619,782
<u>บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี</u>					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	489,224	115,087	(370,380)	233,931
<u>บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์</u>					
จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	127,669	4,000	(11,500)	120,169
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	124,900	2,000	(19,690)	107,210
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,572,522	113,624	(425,500)	1,260,646
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	313,173	247,880	(229,000)	332,053
รวม		4,070,916	520,993	(1,141,070)	3,450,839
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(1,520,161)	(182,373)	27,945	(1,674,589)
สุทธิ		2,550,755	338,620	(1,113,125)	1,776,250

บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปีและร้อยละ MLR ต่อปี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างต่อเนื่อง

		(หน่วย:พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย			
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี			
อินเทอร์เน็ตเซิร์ฟเวอร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	37,083	37,083
เจ้าหนี้บริษัทย่อย			
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	54,703	50,827
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	15,153	23,170
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	89	80
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตเซิร์ฟเวอร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,795	1,795
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	7,903	37,693
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	240	240
รวม		79,883	113,805
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย			
(แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)			
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	24,854	24,854

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย:พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560
ส่วนที่ค้างชำระไม่เกิน 1 ปี		701,581	761,764
ส่วนที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี		4,180,245	4,585,900
รวม		4,881,826	5,347,664
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(1,905,460)	(1,705,029)
สุทธิ		2,976,366	3,642,635

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อขาดทุนและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับรายการดังกล่าวข้างต้นไว้ในบัญชีแล้ว ซึ่งจะพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้และจะบันทึกรายการ “หนี้สูญรับคืน” เมื่อสามารถเรียกเก็บหนี้ได้

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทไม่มีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

ประเภทของค่าตอบแทน	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินเดือนและผลตอบแทนอื่นๆ	15,837	15,137	15,837	15,137
เบี้ยประชุม	462	630	462	630
โบนัส	-	-	-	-
ค่าที่ปรึกษา	3,232	1,870	3,232	1,870
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	19,531	17,637	19,531	17,637

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	2,063	1,098	212	209
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	70,051	94,270	10,298	5,818
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	4,234	24,989	37	10,761
เงินฝากธนาคาร - ประจํา	7,740	7,522	-	-
ตัวแลกเงินอายุไม่เกิน 3 เดือน	-	700,791	-	500,000
รวม	84,088	828,670	10,547	516,788

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่งรวมทั้งสิ้นจำนวน 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)

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

8. เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย:

(หน่วย : พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	-	1.50	-	20,000	-	-
เงินกองทุนส่วนบุคคล	6.5	5-5.5	1,066,894	1,115,500	1,066,894	1,115,500
หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด						
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 1 มกราคม			290,509	193,988	-	193,988
ซื้อระหว่างปี			445,791	2,260,045	-	1,874,495
ขายระหว่างปี			(736,300)	(2,164,033)	-	(2,068,483)
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น						
จริงจากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่า			-	509	-	-
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			-	290,509	-	-
รวม			1,066,894	1,426,009	1,066,894	1,115,500

รายละเอียดตัวแลกเงินคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ

ชื่อ	เลขที่ตัว	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่ได้รับเงินหลังวันสิ้นงวด
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN023/2018	31 ม.ค. 62	418,312	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN024/2018	31 ม.ค. 62	253,396	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN025/2018	31 ม.ค. 62	96,105	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN026/2018	31 ม.ค. 62	85,254	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN027/2018	31 ม.ค. 62	74,927	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN028/2018	31 ม.ค. 62	69,420	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN029/2018	31 ม.ค. 62	59,235	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN030/2018	31 ม.ค. 62	10,245	-
รวม			1,066,894	

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่งรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.0 - 6.0 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 11 - 17 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้จำนวน 1,600 ล้านบาท ออกไปอีกจนถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน 2560 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 14/2560) และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท ไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนโดยใช้มูลทรัพย์สินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 บริษัทโอนทรัพย์สินจำนวน 1,100 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทมีมติอนุมัติยกเลิกสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวม โซลาลิส จำกัด ในการบริหารกองทุนส่วนบุคคลและขอรับหลักทรัพย์คืนซึ่งจะมีผลในวันที่ 22 มีนาคม 2561 บริษัทรับหลักทรัพย์ โดยเป็นยอดสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายแล้ว คืนแล้วในวันที่ 28 มีนาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 19/2560 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตัวไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัทว่าจะไม่ออกตัวแลกเงินรุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทแทนการชำระหนี้ตามตัวแลกเงินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีวงเงินกู้ 514.60 ล้านบาท และ 204.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.0 ต่อปี และ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ วันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย วันที่ 28 ธันวาคม 2561 (หมายเหตุ 10)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตัวแลกเงินที่ครบกำหนดภายในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 2561 จำนวน 3 ฉบับ เป็นเงิน 118.46 ล้านบาท ออกไปอีก 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี ไม่เกินวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2561 วันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่ครบกำหนดในเดือนสิงหาคม และกันยายน 2561 จำนวน 7 ฉบับ เป็นเงินต้น 1,027.57 ล้านบาท และดอกเบี้ย จำนวน 17.65 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,066.89 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	10,046	16,675	-	-
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	111,040	116,554	24,995	36,750
รวม	121,086	133,229	24,995	36,750
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				
(หมายเหตุ 6)				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	956,899	848,665
รวม	-	-	1,200,116	1,091,882
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทอื่น - สุทธิ	121,086	133,229	1,225,111	1,128,632

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	-	-	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	4,052	5,033	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	2,255	1,639	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,217	1,594	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1,576	8,463	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	10,100	16,729	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(54)	(54)	-	-
สุทธิ	10,046	16,675	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	6,835	129,028	689	124,602
ลูกหนี้อื่น – ชดเชยค่าเสียหาย				
จากคดีความ	-	33,600	-	33,600
ลูกหนี้สรรพากร	37,821	35,664	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	44,325	53,167	21,151	29,115
ดอกเบี้ยค้างรับ	250	3,762	211	2,699
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	6,631	10,798	2,139	1,474
อื่นๆ	16,546	8,986	2,173	3,711
รวม	112,408	275,005	26,363	195,201
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,368)	(158,451)	(1,368)	(158,451)
สุทธิ	111,040	116,554	24,995	36,750
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	1,200,116	1,091,882
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	121,086	133,229	1,225,111	1,128,632

ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทถูกฟ้องต้องชดใช้ค่าเสียหายจากคดีความในฐานะตัวแทนการขายของสัญญาขายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20 บริษัทจึงตั้งบริษัทแห่งหนึ่งที่เคยเกี่ยวข้องกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านที่ขายเป็นลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้รายดังกล่าวได้เลิกกิจการไปแล้ว บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติตัดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทางบัญชี เนื่องจากปัจจุบันลูกหนี้รวมในคดีทั้งหมดถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและล้มละลาย บริษัทจึงไม่สามารถเรียกให้ชำระเงินคืนได้อย่างแน่นอน

10. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	488,658	-	447,398	-
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	1,776,250	2,550,755
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	488,658	-	2,223,648	2,550,755

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-
เพิ่มขึ้น	719,000	514,600
ลดลง	(230,342)	(67,202)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	488,658	447,398

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม					
ชื่อ	ประเภท สัญญา	วันที่ครบ กำหนด	จำนวนเงิน	วันที่รับเงินหลัง วันสิ้นงวด	จำนวนเงินรับเงิน หลังวันสิ้นงวด
บริษัท กรุงไทยแลนด์				มกราคม ถึง กุมภาพันธ์	
ดีวิลอปเมนต์ จำกัด	เงินกู้	28 ก.พ. 62	447,398	2562	35,253
บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์				มกราคม ถึง กุมภาพันธ์	
จำกัด (มหาชน)	เงินกู้	28 ก.พ. 62	41,260	2562	41,260
รวม			488,658		76,513

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ชื่อ	ประเภท สัญญา	วันที่ครบ กำหนด	จำนวนเงิน	วันที่ได้รับเงินหลัง วัน สิ้นงวด	จำนวนเงินที่ได้รับ เงินหลังวันสิ้นงวด
บริษัท กรุงไทยแลนด์				มกราคม ถึง กุมภาพันธ์	
ดีวิลอปเมนต์ จำกัด	เงินกู้	28 ก.พ. 62	447,398	2562	35,253
รวม			447,398		35,253

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลไม่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง โดยทำสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงินจำนวน 514.6 ล้านบาท และ 204.4 ล้านบาท ตามลำดับ ครอบคลุมคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย วันที่ 28 ธันวาคม 2561 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.0 ต่อปี และร้อยละ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (หมายเหตุ 8)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญาเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 488.66 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 ให้บริษัทต่อสัญญาเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 460.01 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปีและ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ให้บริษัทต่อสัญญาเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 เมษายน 2562

11. สินค้ำคงเหลือ – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย:

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>				
ราคาทุน	2,506,736	2,721,157	1,191,433	1,205,897
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้ำคงเหลือ	(335,495)	(469,091)	(79,324)	(130,637)
สุทธิ	2,171,241	2,252,066	1,112,109	1,075,260
 <u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ</u>				
<u>เครื่องดื่ม</u>	12,472	11,720	-	-
รวม	2,183,713	2,263,786	1,112,109	1,075,260
 <u>ที่ดินรอพัฒนา</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	180,586	180,586	139,779	139,779
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
โอนออกไปสินค้ำคงเหลือ	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	180,586	180,586	139,779	139,779
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(97,858)	(105,980)	(93,779)	(101,901)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	82,728	74,606	46,000	37,878
รวมสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น	2,266,441	2,338,392	1,158,109	1,113,138

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้ำประกันคดีความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,252,066	1,075,260
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	104,423	43,470
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	8,559	-
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(274,206)	(51,423)
มูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	133,596	51,313
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(53,197)	(6,511)
โอนค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-
โอนสินค้าคงเหลือไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,171,241	1,112,109

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	469,091	130,637
บวก ตั้งสำรองเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	1,305	1,304
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(134,901)	(52,617)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	335,495	79,324

ในปี 2561 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน พบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 335.50 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 79.32 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 21.2)	263,249	265,316	-	-
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	6,892	6,892	6,892	6,892
รวม	270,141	272,208	6,892	6,892

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน ๆ ละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือน ตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 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 ผู้รับเหมาขอเงินเบิกล่วงหน้าที่ยังค้างอยู่จำนวน 80,013,403.32 บาท (ยอด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559) มาหักเป็นค่างวดผลงาน, ค่างานเพิ่มดำเนินการแล้วที่ตกลงกัน 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 ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาตรวจสอบงานและเจรจาระหว่างกัน

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

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจองให้แก่ลูกค้าที่ชอยยกเลิกสัญญาจองสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ได้รับโอนห้องชุดเพื่อรับชำระหนี้จากบริษัทจำนวน 8 ห้อง มูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายจำนวน 29.81 ล้านบาท (ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 12)

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมทริค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขอให้หยุดการก่อสร้าง หมายเลขคดีดำที่ พ.5671/2561 ขอให้พิทักษ์สัญญาจ้างทำของ บริษัทดังกล่าวเรียกค่าเสียหายเป็นเงินทุนทรัพย์จำนวน 111.19 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การโดยศาลได้นัดสืบพยานในวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ศาลได้สอบถามคู่ความทั้งสองฝ่ายแล้ว คู่ความทั้งสองฝ่ายประสงค์ที่จะตกลงกัน โดยให้ศาลส่งสำนวนไปยังศูนย์ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทของศาลแพ่ง และได้นัดไกล่เกลี่ยและฟังผลการไกล่เกลี่ยในวันที่ 27 มีนาคม 2562

12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย:

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินมัดจำค่าห้องชุด	-	-	-	-
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	-	-	-	-
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

ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้รับคืนเงินมัดจำค่าห้องชุดจำนวน 2 ล้านบาท และได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ หลักประกันดังกล่าวมีเงื่อนไขให้ลูกหนี้มีสิทธิซื้อคืน ภายในระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันที่ลูกหนี้โอนกรรมสิทธิ์

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2561 บริษัทได้รับหนังสือขอโอนทรัพย์สินชำระหนี้โดยลูกหนี้จะทำการโอนห้องชุดทั้งหมดรวมเป็นมูลค่า 48.49 ล้านบาท เพื่อชำระภาระหนี้ค้ำประกันที่มีกับบริษัท (ซึ่งประกอบด้วยเงินมัดจำและดอกเบี้ยผิดนัดชำระ) ภายในวันที่ 15 มิถุนายน 2561 โดยลูกหนี้จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและภาษีการโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ดังกล่าวทั้งสิ้น

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 บริษัททำสัญญาโอนสิทธิตามหนังสือประนีประนอมยอมความขอโอนทรัพย์สินชำระหนี้ ลงวันที่ 28 เมษายน 2561 ให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561

ต่อมาวันที่ 29 มิถุนายน 2561 บริษัทย่อยรับโอนห้องชุดจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 8 ห้อง รวมเป็นเงิน 29.81 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์แล้วเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ซึ่งบริษัทย่อยได้บันทึกไว้ภายใต้บัญชีสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 11) และบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับผิวนัดชำระภายใต้บัญชี “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแล้ว (หมายเหตุ 24)

13. เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: ล้านบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2561	2560	2561	2560
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100	99.90	99.90	100,315	100,315
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	25	99.80	99.80	23,612	23,612
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1	99.93	99.93	1,000	1,000
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	1	99.94	99.94	1,000	1,000
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	1	99.94	99.94	999	999
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	1	99.98	99.98	42,105	42,105
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	54	99.99	99.99	480,998	480,998
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	270	99.99	99.99	170,232	170,232
รวม				820,261	820,261
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน				(820,261)	(820,261)
สุทธิ				-	-

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 ซื่อ 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 ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตรา ร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่สิ้นสุดโครงการ โดยสมบูรณ์ โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันทำสัญญา ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2560 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาขยายเวลาออกไปอีกระยะหนึ่ง) โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

บริษัทบันทึกถือเป็นการซื้อสินทรัพย์โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

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

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

	(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

14. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2561 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่ง จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์ที่จะซื้อและรับโอนหุ้นสามัญไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่ารวมไม่เกินจำนวน 900 ล้านบาท และในระหว่างเดือนกันยายน ถึง ธันวาคม 2561 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว จำนวน 730 ล้านบาท ส่วนจำนวนเงินคงเหลืออีก 170 ล้านบาท จะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยแสดงไว้ภายใต้บัญชี “เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2562 และวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 24 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2561 บริษัทรับโอนหุ้นจากผู้ขายจำนวน 1,500,000 หุ้น (ในราคาหุ้นละ 600 บาท) ทั้งนี้บริษัทได้รับหนังสือยืนยันจากผู้ขายว่าไม่มีกำไรจากการขายหุ้นสามัญให้แก่บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จากการซื้อเงินลงทุนในครั้งนี้

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โคร่ง				
การกฤษฎาซื้อขาย	-	-	276,087	282,023
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า -				
บางกอกฟรีเทรดโซน	126,386	141,051	-	-
รวม	126,386	141,051	276,087	282,023

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินรวมในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอกฟ्रीเทรดโซน	
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	256,729
เพิ่มขึ้น	-
(ลดลง)	(7,256)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	249,473
เพิ่มขึ้น	320
(ลดลง)	(14,985)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	234,808
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	108,422
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	141,051
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	126,386

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าซึ่งได้มาจากการซื้อธุรกิจของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินมูลค่าลงวันที่ 20 เมษายน 2561 ของ บริษัท เอส แอล สเตนด์การ์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) จำนวนประมาณ 155.00 ล้านบาท ซึ่งมีอายุในสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการกฤษดาถนอย				
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	184,828	105,294	-	290,122
เพิ่มขึ้น	-	-	877	877
โอนเข้า (โอนออก)	-	877	(877)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	184,828	106,171	-	290,999
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	184,828	106,171	-	290,999
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	3,001	-	3,001
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,975	-	5,975
โอนออก	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	8,976	-	8,976
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,936	-	5,936
โอนออก	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	14,912	-	14,912
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	-	-	-
ตัดบัญชี	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-	-
และ 2561	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	184,828	97,195	-	282,023
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	184,828	91,259	-	276,087

16. ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า

16.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย:

	(หน่วย:พันบาท)					
	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	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
เพิ่มขึ้น	-	13,895	-	2,232	44,520	60,647
โอนเข้า (โอนออก)	-	130,226	-	34,052	(164,405)	(127)
จำหน่าย	-	-	-	(3,767)	-	(3,767)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	295,105	903,186	27,377	249,123	102,650	1,577,441
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	159,474	14,635	119,868	-	293,977
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	-	32,813	1,080	29,667	-	63,560
จำหน่าย	-	(70)	-	(55)	-	(125)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	192,217	15,715	149,480	-	357,412
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	-	37,266	1,068	29,804	-	68,138
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	(64)	-	(64)
จำหน่าย	-	-	-	(3,644)	-	(3,644)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	229,483	16,783	175,576	-	421,842
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	78,700	-	3,319	3,302	85,321
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าระหว่างปี	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	78,700	-	3,319	3,302	85,321
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	295,105	595,003	10,594	65,435	99,348	1,065,485
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	4,793	-	4,793
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	295,105	595,003	10,594	70,228	99,348	1,070,278

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	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
เพิ่มขึ้น	-	-	-	599	599
จำหน่าย	-	-	-	(304)	(304)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	6,754	67,294	27,056	60,927	162,031
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,236	1,016	4,337	6,589
จำหน่าย	-	-	-	(304)	(304)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	59,291	16,479	56,600	132,370
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6,754	8,003	10,577	3,369	28,703
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	958	958
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	6,754	8,003	10,577	4,327	29,661

มูลค่าต้นทุนของอาคารและอุปกรณ์บางรายการของบริษัท ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 101.89 ล้านบาท และ 97.61 ล้านบาท ตามลำดับ (ของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีจำนวนเงินประมาณ 140.52 ล้านบาท และ 119.90 ล้านบาท ตามลำดับ)

16.2 สิทธิการเช่า – สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของสิทธิการเช่าที่แสดงในงบการเงินรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวม	
<u>ราคาทุน</u>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	298,242
เพิ่มขึ้น	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	298,242
เพิ่มขึ้น	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	298,242
<u>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</u>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	35,292
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,424
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	42,716
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,490
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	50,206
<u>ค่าเผื่อการด้อยค่า</u>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	153,730
ขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	153,730
<u>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</u>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	101,796
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	94,306

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
สิทธิการเช่าที่ดิน		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	70,852	74,179
ข) สิทธิการเช่าโครงการมาลินีปรีซ์ รีสอร์ท - เกาะสมุย	15,408	19,260
ค) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ Alix Bangkok Hotel (เดิมชื่อโครงการซาฟา รีทรีท ไฮเทล)	8,046	8,357
รวม	94,306	101,796

สิทธิการเช่าเป็นสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 81 ไร่ที่เกาะล้าน จังหวัดชลบุรี ของบริษัทย่อยทางอ้อม เพื่อพัฒนาทำธุรกิจ รีสอร์ท มีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อธุรกิจ จำนวน 248 ล้านบาท ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่า สิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มี รายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญา รับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง เพื่อจะได้มีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจาก โรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับ โอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทใน ต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการ โรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้ แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือ แจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญ สหรัฐอเมริกา บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ในเดือน มีนาคม 2560 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่า สิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอนอย่างเป็น สาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ใน ปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1(ก) โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดใน การหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล

อายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 153.73 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง เพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม มูลค่าสิทธิการเช่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่มมีจำนวนเงิน 28.90 ล้านบาท มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี 6 เดือน 19 วัน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 31)

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ค่าลิขสิทธิ์			
	ซอฟต์แวร์	สัญญาแฟรนไชส์	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	7,607	1,000	618	9,225
เพิ่มขึ้น	83	-	-	83
โอนออก	-	-	(618)	(618)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7,690	1,000	-	8,690
เพิ่มขึ้น	876	-	-	876
โอนเข้า	127	-	-	127
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	8,693	1,000	-	9,693
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	2,971	259	-	3,230
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,494	195	-	1,689
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,465	454	-	4,919
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,568	200	-	1,768
โอนเข้า	64	-	-	64
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	6,097	654	-	6,751
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	546	-	546
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	346	-	346
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	3,225	-	-	3,225
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,596	-	-	2,596

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	รวม
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	4,601	4,601
เพิ่มขึ้น	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,601	4,601
เพิ่มขึ้น	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,601	4,601
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		
และวันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,737	2,737
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	920	920
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	3,657	3,657
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,864	1,864
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	944	944

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

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

สิทธิการพัฒนาจะมีผลบังคับเป็นเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2558 ส่วนสิทธิในการดำเนินงานของแต่ละสาขาจะมีผลบังคับเป็นเวลา 5 ปี นับจากวันที่สาขานั้นได้รับการอนุมัติให้ดำเนินงานโดยบริษัท พิชชา 31 จำกัด สิทธิการพัฒนาและสิทธิในการดำเนินงานสามารถต่อสัญญาอัตโนมัติหลังจากครบ 5 ปี ของแต่ละรอบ ถ้าบริษัทแจ้งความจำนงค์กับบริษัท พิชชา 31 จำกัด เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา บริษัทได้ยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้วตั้งแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2559 ในปี 2560 บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าไว้ทั้งจำนวนแล้ว

18. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ตามแบบแสดงรายการ	-	-	-	-
ผลกระทบจากค่าภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	(7,846)	-	-
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน				
ชั่วคราว	-	-	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	-	(20)	-	-
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	-	(6)	-	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	204	204	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	204	(7,668)	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีทางบัญชี	74,683	(157,038)	16,292	(256,607)
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	(14,937)	31,408	(3,258)	51,321
บวก (หัก) : ผลกระทบทางภาษีของ				
รายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และ				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	(65,932)	(85,365)	(46,879)	(55,386)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่				
รับรู้	81,073	46,289	50,137	4,065
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	204	(7,668)	-	-

รายละเอียดของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สรุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน			
	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น			
	กำไร			
	31 ธันวาคม 2560	สำหรับปี	สำหรับปี	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	-	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	353	-	-	353
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	-	-	-	-
รวม	353	-	-	353
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(2,649)	204	-	(2,445)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวนเงิน 1,638.76 ล้านบาท และ 1,719.23 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 1,584.39 ล้านบาท และ 1,634.52 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน				
(หมายเหตุ 19.1)	89,922	89,206	51,382	51,012
ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง				
(หมายเหตุ 19.2)	729,874	739,950	-	10,076
ภาษีลูกหัก ณ ที่จ่าย	6,628	4,219	-	-
รวม	826,424	833,375	51,382	61,088

19.1 เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

19.2 ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทได้แก่ อาคารชุดที่จังหวัดภูเก็ต แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวน 10.08 ล้านบาท

ของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต และโครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่รัตนานิเบศร์ แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 295.57 ล้านบาท และ 434.30 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 295.57 ล้านบาท และ 434.30 ล้านบาท (มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2561 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 348.20 ล้านบาท และจำนวนเงิน 434.30 ล้านบาท) ตามลำดับ

20. ประเมินการหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายและพัฒนาที่ดิน 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 หัก
 งบค่าใช้จ่าย จำนวน 7 ล้านบาท คงเหลือ 19.46 ล้านบาท ภายใต้บัญชี “ รายได้อื่น ” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการ
 บริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุน
 เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50
 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับ
 ความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559
 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท ในปี 2560 บริษัทได้ประมาณ
 การค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความ ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจำนวน 3.13 ล้านบาท และบริษัท
 ได้ชำระค่าความเสียหายชดใช้แก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท

21. หนี้สินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้				
(หมายเหตุ 21.1)	1,033	1,012	1,033	1,012
เงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 21.2)	2,860	53,020	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน				
(หมายเหตุ 21.3)	1,597	4,092	-	776
รวม	5,490	58,124	1,033	1,788
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(1,033)	(1,012)	(1,033)	(1,012)
- เงินกู้ยืมระยะยาว	(2,860)	(53,020)	-	-
- หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1,394)	(2,615)	-	(776)
รวม	(5,287)	(56,647)	(1,033)	(1,788)
สุทธิ	203	1,477	-	-

21.1 หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	1,012	1,012
เพิ่มขึ้น	21	21
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,033	1,033

21.2 เงินกู้ยืมระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	53,020	-
ลดลง (จ่ายชำระคืน)	(50,160)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,860	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR+0.25% ถึง MLR+0.5% ต่อปี

21.3 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1,636	4,246	-	789
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(39)	(154)	-	(13)
	1,597	4,092	-	776
หัก หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,394)	(2,615)	-	(776)
สุทธิ	203	1,477	-	-

บริษัททำสัญญาเช่าการเงินหลายฉบับกับบริษัทในประเทศสองแห่งเพื่อซื้อสินทรัพย์บางรายการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16 โดยมีจำนวนงวดการผ่อนชำระ 48 งวด งวดละเท่า ๆ กันทุกเดือน

22. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,858	3,716	1,581	3,474
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	311	492	252	435
ต้นทุนดอกเบี้ย	53	94	43	86
กลับรายการประมาณการหนี้สินระหว่างปี	-	(30)	-	-
จ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน	-	(2,414)	-	(2,414)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,222	1,858	1,876	1,581

จำนวนที่รับรู้ในขาดทุนสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	311	492	252	435
ต้นทุนดอกเบี้ย	53	94	43	86
กลับรายการประมาณการหนี้สินระหว่างปี	-	(30)	-	-
รวม	364	556	295	521

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.20 - 3.40	2.20 - 3.40
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	6.25	6.25
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	25 - 67	25 - 67
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2550
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.20	2.20
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	6.25	6.25
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	25 - 67	25 - 67
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง
	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50
อัตราคิดลด	2,307	2,410	1,971	2,053
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	2,431	2,287	2,071	1,954
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	2,256	2,464	1,929	2,098

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในการะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่น ซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	381	381
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	2,121	1,909
เกินกว่า 5 ปี	1,704	1,090

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้ กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าอัตราค่าจ้างล่าสุด 400 วันสุดท้าย การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนรวมและเฉพาะกิจการของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงิน

23. ทุนเรือนหุ้น ส่วนต่อมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

23.1 ทุนจดทะเบียนและหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว

- 1.1) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลดทุนจดทะเบียนโดยการลดราคามูลค่าหุ้น จากราคามูลค่าหุ้นละ 20 บาท เป็นราคามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อลดส่วนต่อมูลค่าหุ้นและลดขาดทุนสะสม พร้อมทั้งมีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน และเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมกับกระทรวงพาณิชย์ไว้เรียบร้อยแล้ว
- 1.2) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติดังนี้
 - ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 2,160.22 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 บาททั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาจัดสรร
- 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 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) โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาเสนอขายจะต้องเป็น (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วัน ทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะนั้นหุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้ เนื่องจากหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย (SP) บริษัทต้องหาราคาลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทจะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง (1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทจะให้ราคาประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี 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. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ตามข้อ 3 และที่เหลือจากการจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 นำมาจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละคนที่มีอยู่ อีกครั้งหนึ่ง โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัดส่วนในการจัดสรร ราคาเสนอขาย วันจองซื้อ วันกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน (Record date) เป็นต้น ทั้งนี้ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าอีกครั้ง อนึ่งราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมนั้นจะเป็นราคาที่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด ซึ่งจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 และไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนตามข้อ 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 ให้ บริษัทฯ 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 ในปัจจุบันยังถูกห้ามการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (2) ไม่สามารถกำหนดราคาโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัทฯ 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.กต. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส14 แอดไวเซอรี จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนีทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสถานะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ซึ่งมูลค่าหุ้นที่ประเมินได้เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น

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

ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดราคาที่ 0.05 บาทต่อหุ้นเมื่อเทียบกับราคายุติธรรม 0.04 บาท จึงไม่ถือได้ว่าเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน 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 หุ้นของบริษัทไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์มาตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 และไม่มีนักลงทุนสถาบันประสงค์ที่จะจองซื้อในกระบวนการ Book Build ซึ่งทางบริษัทได้แต่งตั้ง บล.คันทรี ภิรที จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการในการจัดจำหน่ายหุ้นที่เสนอขายนักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Book Building) ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานก.ล.ต. 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 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) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันหุ้นบริษัทไม่ได้ทำการซื้อขาย บริษัทจึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบัน

วันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ซึ่งการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคาที่ 0.04 บาท ทางคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินหลังสุด

2.) บริษัทฯ มีความจำเป็นในการใช้เงิน บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำรองไว้เพื่อให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และดำเนินธุรกิจในอนาคต 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) บริษัทฯจะนำไปเจรจากับธนาคารกรุงไทยเพื่อชำระค่าความเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีนักการเมือง

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
		15,722.35

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 จำกัดในวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ราคาที่ 0.04 บาท โดยใช้ข้อมูลงบการเงินฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ให้นักลงทุนทราบแล้ว

- 5.) เงื่อนไขหรือข้อตกลงอื่นใดที่สำคัญกับผู้ลงทุน โดยบริษัทฯ ขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีข้อตกลงเงื่อนไขอื่นใด
- 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 บริษัทฯ ได้ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 14/2560 ได้มีมติคณะกรรมการยกเลิกจำนวนหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 27,360 ล้านหุ้นโดยนำไปจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิม และมีมติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะได้รับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ในวันที่ 24 ตุลาคม 2560

รายการเคลื่อนไหวหุ้นเรือนหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของหุ้นเรือนหุ้นมีดังนี้

	มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจ 2561	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	294,012,025	147,006,013
เพิ่มทุนจดทะเบียน		-	-
ลดทุนจดทะเบียน		-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	294,012,025	147,006,013
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	85,314,683	42,657,341
เพิ่มทุนจดทะเบียน	0.50	10,128	5,064
ลดทุนจดทะเบียน		-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	85,324,811	42,662,405

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) และไม่มีราคาเสนอ

ขาย โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้ทุก ๆ 3 เดือน โดยกำหนดวันใช้สิทธิในวันทำการสุดท้ายเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายนและธันวาคมของแต่ละปี วันใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 28 กันยายน 2555 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 19 มิถุนายน 2558

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2557 บริษัทแก๊สราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 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 โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้ทุก ๆ 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) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 42,656,849,667 หน่วยนั้น บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 4) ที่จะซื้อหุ้นเพียงจำนวน 42,656,849,667 หน่วย เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2560 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 และเริ่มทำการซื้อ-ขายวันแรกวันที่ 15 มกราคม 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธินั้นเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ปี และไม่มีราคาเสนอขาย โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้เมื่อใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 1 ปี คือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 โดยกำหนดวันใช้สิทธิในวันที่ 16 ตุลาคม 2561 ถึง 30 ตุลาคม 2561 และวันใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้ายตรงกับวันที่ 31 ตุลาคม 2561

- 2.4) 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
- 2.5) 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) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้นได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2559
- 2.6) ใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 4) มีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 48 ราย จำนวน 10,127,909 หน่วย จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 42,646,721,758 หน่วย หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 10,127,909 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 42,646,721,758 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

24. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	9,773	9,697	22,100	30,400
ดอกเบี้ยรับ	105,837	46,815	239,073	181,197
โอน (กลับ) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	43,881	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	1,360	2,551	-	2,138
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนชั่วคราว	-	509	-	-
รายได้ค่าเช่า	4,127	5,588	15,417	15,603
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	11,369	12,403	-	-
โอนกลับค่าเผื่อเงินมัดจำที่ดิน	-	12,076	-	12,076
ดอกเบี้ยรับจากการผิมนัดชำระหนี้	38,405	-	38,405	-
โอนกลับค่าเผื่อด้อยค่าสินค้าคงเหลือ	94,806	-	52,924	-
รายได้ประมาณการหนี้สินยกเลิกสัญญา	-	19,464	-	19,464
อื่น ๆ	37,702	18,017	3,462	3,198
รวม	303,379	127,120	415,262	264,076

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 บริษัทได้บันทึกทรัพย์สินถาวรนี้จากบริษัท กมลอินทนิล จำกัด จำนวน 38.41 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้รับโอนทรัพย์สิน(ห้องชุด) เพื่อชำระหนี้แล้ว (หมายเหตุ 11)

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้แก่

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	80,825	290,782	(36,849)	83,632
ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	112,982	133,868	43,470	22,538
ค่าโฆษณาและบริการขาย	42,168	49,972	16,786	22,193
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	182,985	157,524	87,090	71,890
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่	51,062	42,998	11,713	11,073
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	83,417	78,367	13,445	13,691
หนี้สงสัยจะสูญ	1,056	600	244,768	381,910
ค่าที่ปรึกษาและบริการวิชาชีพ	15,184	17,097	10,997	10,773
ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	3,145	3,808	3,109	3,772

26. ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สงสัยจะสูญ	1,056	600	244,768	381,910
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	3,145	3,808	3,109	3,772
รวม	4,201	4,408	247,877	385,682

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

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

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2561 และ 2560 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมมีจำนวนเงินประมาณ 3.15 ล้านบาท และ 2.86 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะส่วนของบริษัท มีจำนวนเงินประมาณ 2.26 ล้านบาท และ 2.06 ล้านบาท ตามลำดับ)

28. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 คำนวณจากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละงวด โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

	(หน่วย: พันหุ้น)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร(ขาดทุน)ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	74,887	(164,706)	16,292	(256,607)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกต้นปี	85,314,684	12,674,684	85,314,684	12,674,684
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายและ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นในระหว่างปี	1,526	32,695,945	1,526	32,695,945
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	85,316,210	45,370,629	85,316,210	45,370,629
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	0.0009	(0.0036)	0.0002	(0.0056)
มูลค่าหุ้น(บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	0.50

29. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

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

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	2561						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	77,791	6,297	84,088	0.90-1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	1,066,894	-	1,066,894	6.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	76,761	76,761	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	44,325	44,325	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	488,658	-	-	-	-	488,658	5.5-6.0
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	89,922	-	89,922	1.00-1.30
รวม	488,658	-	-	1,234,607	127,383	1,850,648	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	300,580	300,580	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	16,109	16,109	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	62,816	62,816	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,033	-	1,033	3.00
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิन्द	-	-	-	2,860	-	2,860	6.25
ชำระ							
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1,394	203	-	-	-	1,597	3.80-6.67
รวม	1,394	203	-	3,893	379,505	384,995	

(หน่วย: พันบาท)

	2560						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
	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	-	-	-	-	80,062	80,062	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	53,167	53,167	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	89,206	-	89,206	1-1.5
รวม	-	-	-	2,029,993	447,121	2,477,114	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	139,507	139,507	-
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	244,473	311,775	

(หน่วย:พันบาท)

	2561						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	10,298	249	10,547	0.90-1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	1,066,894	-	1,066,894	6.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	478,531	478,531	-
เงินทดรองจ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	21,151	21,151	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	725,430	725,430	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	51,382	-	51,382	1.00-1.30
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	447,398	-	-	1,776,250	-	2,223,648	5.50-6.25
รวม	447,398	-	-	2,904,824	1,225,361	4,577,583	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	345,724	345,724	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	2,308	2,308	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	17,476	17,476	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,033	-	1,033	3.00
รวม	-	-	-	1,033	365,508	366,541	

(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	-	-	-	-	217,235	217,235	
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	1,908	1,908	
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	24,668	24,668	
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,013	-	1,013	3.00
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิมนัดชำระ	-	-	-	-	-	-	4.20
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	776	-	-	-	-	776	
รวม	776	-	-	1,013	243,811	245,600	

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายได้ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ตัดบัญชี	รวม
รายได้จากการขายและบริการ	324,367	75,449	234,330	20,506	(133,603)	521,049
ต้นทุนขายและบริการ	(233,601)	(53,503)	(302,604)	(9,713)	154,104	(445,317)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	90,766	21,946	(68,274)	10,793	20,501	75,732
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						9,773
ดอกเบี้ยรับ						105,837
รายได้อื่น						187,769
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						379,111
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(37,689)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(262,402)
หนี้สงสัยจะสูญ						(1,056)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(3,145)
ต้นทุนทางการเงิน						(136)
กำไรก่อนภาษีเงินได้						74,683
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						204
ขาดทุนสำหรับปี						74,887
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

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	82,226	17,540	-	638,674
ต้นทุนขายและบริการ	(289,354)	(145,182)	(161,676)	(10,886)	10,327	(596,771)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	46,434	57,938	(79,450)	6,654	10,327	41,903
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						9,697
ดอกเบี้ยรับ						46,815
รายได้อื่น						70,608
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						169,023
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(50,747)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(253,955)
หนี้สงสัยจะสูญ						(600)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(3,808)
ต้นทุนทางการเงิน						(16,951)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้						(157,038)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						(7,668)
ขาดทุนสำหรับปี						(164,706)

หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้	รวม
สินทรัพย์	8,725,587	567,609	2,001,427	134,022	196,242	11,624,887
รายการตัดบัญชี						(4,513,442)
รวม						7,111,445
หนี้สิน	5,661,033	427,442	3,201,784	196,228	711,454	10,197,941
รายการตัดบัญชี						(6,754,216)
รวม						3,443,725
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	18,509	9,394	48,257	6,505	752	83,417
รายการปรับมูลค่ายุติธรรม						-
รวม						83,417

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
รายการปรับมูลค่าสุทธิรวม						-
รวม						78,367

31. อื่น ๆ

1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 89.50 ล้านบาท และ 89.11 ล้านบาท ตามลำดับ (ส่วนของบริษัท 47.62 ล้านบาท และ 47.62 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท

2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.38 ล้านบาท และ 13.38 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

2.2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหายจากที่ปรึกษางานการตลาดแห่งหนึ่งกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้าง เรียกเงินค่าจ้าง และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 1.19 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการดำเนินการกระบวนการพิจารณาคดีสืบพยาน

2.3) ภาระผูกพัน

2.3.1) กลุ่มบริษัทเอควีเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้ำคงเหลือส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

2.3.2) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยทางตรงที่ได้รับจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยบริษัท

2.3.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 781.75 ล้านบาท และ 674.84 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 137.58 ล้านบาท และ 163.12 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 494.53 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 287.22 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 510.98 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 163.85 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 25.84 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 112.17 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 26.79 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 136.33 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 1,799.57 ล้านบาท และ 1,588.13 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 339.75 ล้านบาท และ 451.95 ล้านบาท ตามลำดับ

2.3.4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 26 ปี 8 เดือนถึง 30 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2561	2560
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	4,126	4,126
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	18,198	17,421
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	83,296	88,200
รวม	105,620	109,747

2.3.5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุตามสัญญา 30 ปี อายุสัญญาคงเหลือ 25 ปี 9 เดือน 21 วัน จำนวน 15.17 ล้านบาท และ 26 ปี 9 เดือน 21 วัน จำนวน 15.66 ล้านบาท ตามลำดับ

2.3.6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน อายุสัญญา 7 ปี 6 เดือน 19 วัน อายุสัญญาคงเหลือ 4 ปี 21 วัน จำนวน 7.81 ล้านบาท และ 5 ปี 21 วัน จำนวน 10.01 ล้านบาท ตามลำดับ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโรงแรมกับบุคคลไม่เกี่ยวข้องโดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 2 พฤศจิกายน 2585 กำหนดค่าตอบแทน 65 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยได้จัดทำบันทึกข้อตกลงเพื่อกำหนดระยะเวลาเช่าเพิ่มขึ้นอีก 20 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 และสิ้นสุดวันที่ 2 พฤศจิกายน 2585 โดยตกลงเช่าทรัพย์สินเป็นเงิน 65 ล้านบาท แบ่งชำระเป็น 3 งวด ดังนี้

- งวดที่ 1 ผู้เช่าชำระค่าเช่า จำนวน 30 ล้านบาท ชำระภายในวันที่ 31 มกราคม 2562
- งวดที่ 2 ผู้เช่าชำระค่าเช่า จำนวน 20 ล้านบาท ชำระภายในวันที่ 31 มกราคม 2563
- งวดที่ 3 ผู้เช่าชำระค่าเช่า จำนวน 15 ล้านบาท ชำระภายในวันที่ 31 มกราคม 2564

32. เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก

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

33. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง และรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท เท่ากับ 0.94 เท่า และ 0.93 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 0.95 เท่า และ 0.92 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560

34. การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่ สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินแทน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	125,590	125,590
รวม	-	-	125,590	125,590

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	276,087	276,087
รวม	-	-	276,087	276,087

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 1 และ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. การจัดประเภทบัญชีใหม่

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับงวดปี 2560 บริษัทได้จัดประเภทบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศของ กรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 เรื่องการกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2559

36. การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562



A Q E S T A T E

**Blueprinting
Your Future**